

## VD\_FINDINFO AP / 2010 / 198 vom 6. März 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-03-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_AP\\_\\_\\_2010\\_\\_\\_198](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2010___198)

FR: VD\_FINDINFO AP / 2010 / 198 du 6 mars 2009

IT: VD\_FINDINFO AP / 2010 / 198 del 6 marzo 2009

### Regeste

PLACE DE PARC, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, FRAIS D'ENTRETIEN, SERVITUDE PERSONNELLE, SERVITUDE FONCIÈRE, FRAIS ET CHARGES COMMUNS, REMISE CONVENTIONNELLE DE DETTE, PRESTATION PÉRIODIQUE, PRESCRIPTION, PÉREMPTION, RÉQUISITION DE CONTINUER LA POURSUITE | 712h CC, 1 al. 2 CO, 115 CO, 128 ch. 1 CO, 6 CO, 444 CPC, 445 CPC, 451 ch. 3 CPC, 88 al. 2 LP

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Chambre des recours civile 02.06.2010 AP / 2010 / 198

PLACE DE PARC, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, FRAIS D'ENTRETIEN, SERVITUDE PERSONNELLE, SERVITUDE FONCIÈRE, FRAIS ET CHARGES COMMUNS, REMISE CONVENTIONNELLE DE DETTE, PRESTATION PÉRIODIQUE, PRESCRIPTION, PÉREMPTION, RÉQUISITION DE CONTINUER LA POURSUITE | 712h CC, 1 al. 2 CO, 115 CO, 128 ch. 1 CO, 6 CO, 444 CPC, 445 CPC, 451 ch. 3 CPC, 88 al. 2 LP

TRIBUNAL CANTONAL 286/I CHAMBRE DES RECOURS

\_\_\_\_\_ Séance du 2 juin 2010 \_\_\_\_\_

Présidence de M. Colombini, président Juges : MM. Creux et Denys  
Greffier : M. Perret \*\*\*\*\* Art. 712h CC; 1 al. 2, 6, 115, 128 ch. 1 CO; 88 al. 2 LP; 444, 445, 451 ch. 3 CPC La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_, à Morges, défendeurs, contre le jugement rendu le 6 mars 2009 par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte dans la cause divisant les recourants d'avec la Communauté des copropriétaires de la PPE X. \_\_\_\_\_, à Morges, demanderesse. Délibérant en audience publique, la cour voit : En fait : A. Par jugement du 6 mars 2009, dont les considérants ont été notifiés le 2 septembre suivant aux parties, le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte a dit que les défendeurs A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent payer à la demanderesse Communauté des copropriétaires de la PPE X. \_\_\_\_\_ la somme de 7'049 fr. 95 plus intérêt à 5% l'an dès le 5 septembre 2007 (I), dit que le défendeur A.T. \_\_\_\_\_ doit payer à la demanderesse la somme de 2'454 fr. 15 plus intérêt à 5% l'an dès le 5 septembre 2007 (II), levé définitivement à concurrence des montants en capital et intérêts susmentionnés l'opposition formée par le défendeur A.T. \_\_\_\_\_ au commandement de payer lui ayant été notifié le 7 juillet 2005 dans le cadre de la poursuite no [...] de l'office des poursuites de Morges-Aubonne (III), arrêté les frais de justice à 1'300 fr. pour la demanderesse et à 1'950 fr. pour les défendeurs, solidairement entre eux (IV), dit que les défendeurs, solidairement entre eux, doivent payer à la demanderesse la somme de 2'966 fr. 65 à titre de dépens (V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI). La

Chambre des recours se réfère à l'état de fait du jugement, dont il ressort ce qui suit : "1. a) Par acte authentique du 26 juin 1984, F.\_\_\_\_\_ a créé un régime de copropriété par étage sur la parcelle [...] de la commune de Morges. b) La demanderesse est la Communauté des copropriétaires de la PPE X.\_\_\_\_\_, [...] Morges (ci-après la PPE), sise sur la parcelle de base dont la désignation cadastrale est aujourd'hui la suivante : Commune : 175 Morges N o immeuble : [...] Adresse : [...] No de plan : [...] c) K.\_\_\_\_\_ SA est administrateur de ladite communauté. 2. a) Neuf servitudes personnelles en faveur de F.\_\_\_\_\_, portant sur les places de parc numérotées 23 à 31, ont été constituées dans l'acte constitutif de la PPE, à charge du fonds servant parcelle no [...] de la commune de Morges. Il était expressément prévu dans cet acte notarié que "les bénéficiaires de ces servitudes participeront aux frais d'entretien et de réfection du parking souterrain dans lequel les places de stationnement sont comprises, chacun pour 1/32". b) Les places 1 à 22 sont attribuées, par servitude foncière, aux lots de la PPE à raison d'une place par appartement et leurs frais d'entretien inclus dans les frais annuels d'entretien de la PPE, répartis au pro rata des millièmes entre les copropriétaires. L'entretien des places 29 à 31, qui sont des places visiteurs et, à ce titre, sont considérées comme des parties communes de la PPE, est à la charge de cette dernière. 3. a) Les défendeurs A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_, sont bénéficiaires des servitudes personnelles portant sur les places 23, 24, 25, 26 et 28 depuis le 3 septembre 1998. Les états de réinscription concernant chacune de ces places de parc mentionnent expressément que le "bénéficiaire de cette servitude participera aux frais d'entretien et de réfection du parking souterrain dans lequel la place de stationnement est comprise, pour 1/32". b) La servitude personnelle portant sur la place de parc 27 a été transformée en servitude foncière en faveur de la part de copropriété par étage, dont A.T.\_\_\_\_\_ est seul propriétaire depuis le 14 décembre 1984. La désignation cadastrale exacte de cette parcelle est la suivante : Commune : 175 Morges N o immeuble : [...] Immeuble de base : [...] Quote-part : 5760/1000000 Droit exclusif : Deuxième étage : appartement de 108 m 2 , balcon et cave constituant le lot no 15 des plans. L'état de réinscription concernant la place de parc 27 mentionne expressément que le "bénéficiaire de cette servitude participera aux frais d'entretien et de réfection du parking souterrain dans lequel la place de stationnement est comprise, pour 1/32". 4. a) La demanderesse assume l'intégralité des frais afférents à l'entretien et aux réfections éventuelles du parking souterrain dans lequel se situent les places litigieuses. Les charges annuelles pour les six places de parc litigieuses se montent à Fr. 1'075.94, selon le décompte détaillé produit par la demanderesse. Celui-ci énumère les diverses charges annuelles : Abonnement compteur électricité : Fr. 72.00 Consommation électricité : Fr. 900.00 Conciergerie : Fr. 1'000.00 Tubes fluos et starters : Fr. 200.00 Casse (moyenne annuelle) : Fr. 150.00 Fonds de rénovation : Fr. 1'000.00 Service nettoyage [...] SA : Fr. 838.00 Eau y.c. location compteur et épuration, env. 10 m 3 : Fr. 13.00 ECA : Fr. 165.00 RC Parking : Fr. 93.00 [...] : Fr. 74.00 [...] : Fr. 95.00 [...] : Fr. 477.00 [...] : Fr. 102.00 Extincteur (révisions et dégâts) : Fr. 80.00 Administration : Fr. 300.00 Soit un total, pour les 31 places de parc, de Fr. 5'559.00. b) En date du 14 juin 2000, la demanderesse s'est adressée au défendeur A.T.\_\_\_\_\_ en lui demandant de bien vouloir s'acquitter de sa part des charges, soit des frais afférents aux places de parc 23 à 28, pour la période s'étendant du 3 septembre 1998 au 31 décembre 2000. Par courrier du 12 janvier 2005, elle lui a adressé un décompte des charges dues pour les six places de parc susmentionnées, pour la période s'étendant de septembre 1998 à la fin de l'année 2004. Il en ressortait un solde en faveur de la PPE de Fr. 6'814.29 (soit Fr. 1'075.94 par an). Dans le

même courrier, elle l'a informé que les charges afférentes auxdites places de parc lui seraient désormais facturées Fr. 15.- par mois par place de parc, ce qui équivalait à un montant total annuel de Fr. 1'080.- pour les six places. Ce système a été mis en place dès le 1<sup>er</sup> janvier 2007. Par courrier du 30 mars 2005, la demanderesse a adressé un rappel à A.T. \_\_\_\_\_, pour le montant de Fr. 6'814.29, lui impartissant un délai de paiement au 10 avril 2005, et le menaçant de procéder par voie juridique pour recouvrer cette créance, dans l'hypothèse où la somme ne serait pas versée dans le délai. c) Faute de paiement du montant dû dans le délai imparti, la demanderesse a fait notifier à A.T. \_\_\_\_\_, dans le cadre de la poursuite no [...] de l'office des poursuites de Morges-Aubonne, un commandement de payer pour le montant de Fr. 6'814.29, augmenté de Fr. 700.- au titre de l'article 106 CO. Ce commandement de payer, notifié le 7 juillet 2005, a été frappé d'opposition totale par le défendeur. d) La demanderesse, par l'intermédiaire de l'agent d'affaires Chiocchetti, a ouvert action à l'encontre de A.T. \_\_\_\_\_ devant le juge de Paix du district de Morges en vue de lui réclamer le paiement des charges dues pour les places de parc. L'audience préliminaire, qui s'est tenue le 27 octobre 2005, a été suspendue en l'absence de l'administratrice et du manque d'éléments au dossier. Par courrier du 22 février 2006, le mandataire de la demanderesse a retiré la requête d'ouverture d'action. La cause a ainsi été rayée du rôle le 24 février 2006. Les honoraires et les frais de l'agent d'affaires Chiocchetti, mandaté par la demanderesse dans le cadre de ce dossier, se sont montés à Fr. 2'773.05. A.T. \_\_\_\_\_ s'est quant à lui acquitté d'une note d'honoraires de Fr. 1'226.65 en faveur de l'agent d'affaires breveté Pascal Stouder, qui l'avait assisté dans le cadre de cette procédure. e) Lors d'une assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2006, tous les copropriétaires présents, excepté les défendeurs, ont confirmé que les places de parc 23 à 28 appartenaient aux défendeurs par servitude, et que ceux-ci devaient participer aux frais du parking au pro rata du nombre de places, soit à raison de 1/31<sup>ème</sup> des frais par place. Il a été décidé qu'un délai au 10 juillet 2006 serait imparti aux défendeurs pour régler les charges dues pour la période du 3 septembre 1998 au 30 juin 2006 ou pour adresser à la PPE une proposition de règlement valable, et que, faute de paiement ou de proposition, l'administratrice reprendrait les démarches pour le recouvrement de la créance. Par courrier du 28 juin 2006, la demanderesse a ainsi réclamé aux défendeurs les charges pour les six places de parc, pour la période du 3 septembre 1998 au 30 juin 2006, soit un montant de Fr. 8'428.20, et imparti un délai au 31 juillet 2006 pour régler ce montant. Au 30 juin 2007, le montant des charges dû pour les six places de parc, du 3 septembre 1998 au 30 juin 2007, se monte à Fr. 9'506.17 selon décompte de la demanderesse (soit Fr. 358.65 pour la période du 3 septembre au 31 décembre 1999, Fr. 1'075.94 par an de 1999 à fin 2006 et Fr. 540 pour les six premiers mois de 2007 [Fr. 15.- x 6 places x 6 mois]). Il est admis qu'aucun montant n'a été versé à ce jour par les défendeurs au titre de paiement des charges de ces places de parc. Pour la période de septembre 1998 au 30 juin 2007, les comptes de la demanderesse, approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires, ne font pas mention d'une dette des défendeurs. 5. Le 20 juin 2008, les défendeurs ont reçu un courrier de l'administrateur de la PPE, leur demandant de verser une somme de Fr. 240.- pour l'utilisation d'une prise électrique dans leur cave – montant que l'administrateur avait omis de facturer depuis 2005. 6. Les honoraires et les frais de l'avocat de la demanderesse, au jour du dépôt de la demande, se montaient à Fr. 2'447.90. 7. a) Par demande du 17 juillet 2007, la Communauté des copropriétaires de la PPE X. \_\_\_\_\_ a conclu à ce qu'il plaise au Président du Tribunal prononcer : I.- A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ doivent prompt et immédiat paiement, solidairement entre eux, à la Communauté des copropriétaires de la PPE X. \_\_\_\_\_ d'un

montant de CHF 12'270.90, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 1999 sur un montant moyen de CHF 3'960.05, et à 5% l'an dès le 17 juillet 2007 sur un montant de CHF 4'350.80. II.- A.T. \_\_\_\_\_ doit prompt et immédiat paiement à la Communauté des copropriétaires de la PPE X. \_\_\_\_\_ d'un montant de CHF 2'454.15, plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 1999 sur un montant moyen de CHF 792, et à 5% l'an dès le 17 juillet 2007 sur un montant de CHF 870.15. III.- L'opposition formée par A.T. \_\_\_\_\_ au commandement de payer qui lui a été notifié le 7 juillet 2005 dans le cadre de la poursuite n° [...] est levée définitivement, libre cours étant laissé à la poursuite. b) Par réponse du 27 juin 2008, les défendeurs ont conclu au rejet de la demande et reconventionnellement, avec dépens, à ce qu'il plaise au Président du Tribunal prononcer : I.- La poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne est annulée. II.- Le préposé de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne est invité à radier la poursuite n° [...] de ses registres. III.- La Communauté des copropriétaires de la PPE X. \_\_\_\_\_ est reconnue débitrice de A.T. \_\_\_\_\_ d'un montant de Fr. 1'226.65, avec intérêts à 5% l'an dès le 28 octobre 2007, et lui en doit immédiat paiement. Ils ont soulevé l'exception de la prescription. c) Le 22 août 2008, la demanderesse a déposé ses déterminations sur la réponse. Elle conclut, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles prises par les défendeurs et confirme, avec suite de frais et dépens, les conclusions de sa demande." En droit, le premier juge a admis que la demanderesse disposait de la qualité pour agir, fondée sur l'art. 712I al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210), la responsabilité de l'entretien et de la réfection des places de stationnement litigieuses lui incombant. Quant aux défendeurs, il a retenu que ceux-ci devaient être actionnés ensemble, en vertu de l'art. 544 al. 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), s'agissant des servitudes personnelles dont ils étaient co-titulaires sur les places n°s 23, 24, 25, 26 et 28, A.T. \_\_\_\_\_ étant en revanche seul défendeur s'agissant de la place n° 27 dès lors qu'il était seul propriétaire de la part de copropriété par étages en faveur de laquelle la servitude foncière sur cette place était constituée. Le premier juge a rejeté l'exception de prescription invoquée par les défendeurs, considérant que la somme réclamée par la demanderesse en remboursement des frais engendrés par les places de parc dont jouissaient les défendeurs ne correspondait pas à une redevance périodique, de sorte qu'elle était soumise à la prescription ordinaire de dix ans de l'art. 127 CO; dès lors, la créance dont la demanderesse réclamait le remboursement depuis le mois de septembre 1998 n'était pas prescrite puisque l'intéressée avait ouvert action devant le premier juge le 17 juillet 2007. Le premier juge a retenu que, par mention expresse opérée au registre foncier, l'obligation de contribuer aux frais d'entretien et de réfection avait été mise à la charge des titulaires de chaque place de parc, donc des défendeurs pour les places litigieuses; relevant que le montant des frais réclamé par la demanderesse, de nature conventionnelle, correspondait aux coûts effectifs supportés par celle-ci, il a considéré qu'il n'y avait pas lieu de s'en écarter dès lors que la demanderesse avait produit le détail des divers postes de charge et que ce montant avait en outre été avalisé lors de l'assemblée générale des copropriétaires; quant à l'intérêt moratoire, il était dû dès le lendemain de la notification de la demande. Par ailleurs, le premier juge a considéré que les défendeurs avaient échoué à démontrer l'existence d'une remise de dette; le fait que la demanderesse ne s'était pas montrée extrêmement diligente dans le recouvrement des créances dues par les défendeurs (après un premier courrier le 14 juin 2000, elle ne s'était plus manifestée avant le 12 janvier 2005) ne permettait pas d'en tirer des conclusions juridiques, en particulier ne pouvait être interprété comme une volonté d'abandonner la créance, ainsi qu'en témoignait la procédure à laquelle avaient abouti les

diverses démarches entreprises à partir de 2005; en outre, le contenu des comptes de la demanderesse, où la créance litigieuse n'apparaissait pas, n'était pas déterminant non plus, rien n'interdisant à la demanderesse de réclamer le paiement d'une créance dont elle avait pris conscience tardivement. En revanche, le premier juge a rejeté les conclusions de la demanderesse en réparation du dommage financier résultant du non paiement de la dette, par 2'773 fr. 05 pour les honoraires et frais de l'agent d'affaires Chiocchetti, et par 2'447 fr. 90 pour ceux de son conseil avant la procédure devant le premier juge; s'agissant du premier poste, le retrait de la demande étant à l'origine du dommage, il appartenait à la demanderesse de supporter le dommage causé par son acte; quant au second poste, la note d'honoraires produite ne détaillant pas les opérations effectuées, elle ne permettait pas d'évaluer la part des frais engendrés par un comportement déloyal ou malveillant des défendeurs dans le procès, comportement auquel il n'y avait d'ailleurs pas lieu de croire en l'espèce. Le premier juge a également rejeté les prétentions des défendeurs en remboursement des honoraires dont ils s'étaient acquittés en faveur de l'agent d'affaires breveté Pascal Stouder, relevant que la décision du juge de paix sur les dépens rendue suite au désistement de la demanderesse était susceptible de recours. Enfin, le premier juge a réduit d'un tiers les dépens alloués à la demanderesse, qui n'obtenait gain de cause que sur une part de ses conclusions chiffrées. B. Par acte du lundi 14 septembre 2009, A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_ ont recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de dépens, principalement à son annulation, subsidiairement à la réforme des chiffres I à V de son dispositif dans le sens suivant, le jugement étant confirmé pour le surplus : " I.- Les conclusions de la demanderesse Communauté des copropriétaires de la PPE X. \_\_\_\_\_ sont rejetées. II.- La demanderesse Communauté des copropriétaires de la PPE X. \_\_\_\_\_ est la débitrice du défendeur A.T. \_\_\_\_\_ de la somme de Fr 1'226.65 (mille deux cent vingt-six francs et soixante-cinq centimes), avec intérêts à 5% l'an dès le 28 octobre 2007 et lui en doit immédiat paiement. III.- L'opposition formée par le défendeur A.T. \_\_\_\_\_ au commandement de payer qui lui a été notifié le 7 juillet 2005 dans le cadre de la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites de Morges-Aubonne est définitivement maintenue, ladite poursuite étant annulée. IV.- Les frais de justice sont arrêtés à Fr. 3'250.-- (trois mille deux cent cinquante francs) à charge de la demanderesse Communauté des copropriétaires de la PPE X. \_\_\_\_\_. V.- La demanderesse Communauté des copropriétaires de la PPE X. \_\_\_\_\_ doit verser aux défendeurs A.T. \_\_\_\_\_ et B.T. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de Fr. 6'250.-- (six mille deux cent cinquante francs) à titre de dépens." Dans le délai imparti, les recourants ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions. Par mémoire du 8 avril 2010, l'intimée Communauté des copropriétaires de la PPE X. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours. En droit : 1. Contre un jugement principal rendu par un président de tribunal d'arrondissement statuant en procédure accélérée, les recours en nullité (art. 444 et 445 CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]) et en réforme (art. 451 ch. 3 CPC) sont ouverts. 2. Les recourants ont conclu principalement à l'annulation du jugement attaqué. Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). En l'espèce, les recourants n'articulent aucun moyen de nullité topique. Leur recours en nullité est donc irrecevable. Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme. 3. a) Saisie d'un recours en réforme contre le jugement d'un président de tribunal d'arrondissement, la Chambre des recours développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir,

le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). b) En l'espèce, il convient de compléter l'état de fait du jugement attaqué comme suit : - le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages, à son chapitre V traitant des charges et frais communs, prévoit ce qui suit à l'art. 14 relatif aux contributions (cf. pièce 1b) : "Chaque copropriétaire doit verser en mains de l'administrateur ou au compte bancaire de la communauté, dans les 15 premiers jours de chaque trimestre civil, une avance sur sa contribution aux charges communes. Ces avances sont fixées chaque année par l'assemblée des copropriétaires. Le solde débiteur de l'exercice précédent est payé dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée. S'il y a un solde créditeur, il peut être porté en compte en déduction du prochain versement. Les copropriétaires qui ne verseraient pas leur contribution dans les délais fixés sont passibles d'une pénalité de retard fixée à 5%. En outre, l'administrateur, en vertu de l'article 712 i, alinéa 2, du Code civil suisse, peut prévoir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur. La communauté a aussi, en vertu de l'article 712 k du CCS un droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux de ce dernier."; - le décompte des charges dues pour les places de parc n os 23 à 28 adressé par l'intimée aux recourants par courrier du 12 janvier 2005 (cf. pièce 12), d'un total de 6'814 fr. 29, se décompose ainsi : 358 fr. 65 pour la période de septembre à décembre 1998 puis 1'075 fr. 94 par an pour chaque année de 1999 à 2004; des montants identiques figurent au décompte précédemment établi par l'intimée des charges dues pour les places de parc des recourants pour la période du 3 septembre 1998 au 31 décembre 2000 (cf. pièce 11b); - il résulte notamment du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 26 juin 2006 que les places de parc intérieures de la propriété par étages sont au nombre de 31 et que les frais d'entretien facturés aux recourants pour les six places leur appartenant se montent à 14 fr. 95 par place et par mois (cf. pièce 15); - il résulte du chiffre 9 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 19 mars 2007 que l'assemblée a confirmé à l'unanimité la décision de fixer les frais de parking intérieur à 15 fr. par mois et par place dès le 1 er janvier 2007 (cf. pièce 19). Il n'y a pas lieu de procéder à d'autres compléments, la cour de céans étant à même de statuer en réforme. 4. Les recourants sont bénéficiaires de servitudes personnelles portant sur les places de parc n os 23, 24, 25, 26 et 28. Le recourant A.T. \_\_\_\_\_ est en outre titulaire de la servitude foncière portant sur la place de parc n° 27. Il ressort des extraits du registre foncier pour chacune des servitudes (cf. pièces 3 ss) que le bénéficiaire de la servitude participera aux frais d'entretien et de réfection du parking souterrain dans lequel la place de stationnement est comprise pour 1/32. Selon les recourants, l'intimée n'est pas titulaire des créances invoquées. Ils relèvent que les places de stationnement sont situées sur un autre bien-fonds de sorte que l'intimée ne peut émettre aucune prétention à leur égard, seul le propriétaire de l'autre fonds y étant légitimé. Les places de stationnement litigieuses ne sont pas incluses dans la propriété par étages " X. \_\_\_\_\_ " (parcelle n° [...]) mais sont situées sur un fonds appartenant à un tiers (parcelle n° [...]). Le premier juge a retenu que l'entretien et la réfection des places de parc incombait toutefois à la propriété par étages " X. \_\_\_\_\_ " (cf. jugement, p. 8 in initio ). Le premier juge n'a cependant fourni aucune explication à cet égard. Les frais et charges communs au sens de l'art. 712h CC sont toutes les contributions financières liées aux parties communes de l'immeuble et à leur administration (cf. Wermelinger, La propriété par étages, 2 ème éd., Rothenburg 2008, n. 4 ad art. 712h CC, p. 420). Sur un plan interne, lorsque la communauté des propriétaires d'étages paie les frais ou charges communs, le paiement entre dans les comptes de la communauté. Les frais et charges communs doivent être répartis entre les propriétaires

d'étages, de sorte qu'aucune dépense n'est définitivement assumée par la communauté des propriétaires d'étage (ibidem, n. 29 et 30 ad art. 712h CC, pp. 426 s.). Chaque dépense effectuée par la communauté en conformité avec la loi, un règlement ou une décision de l'assemblée générale donne naissance à une créance de la communauté des propriétaires d'étages contre les propriétaires d'étages individuels (ibidem, n. 40 ad art. 712h CC, p. 429). Les frais et charges ne sont "communs" que s'ils découlent de décisions de l'assemblée générale ou d'un autre organe prises conformément à la loi ou aux dispositions conventionnelles (cf. Steinauer, Les droits réels, Tome I, 4<sup>ème</sup> éd., Berne 2007, n. 1342, pp. 466 s.). Selon la doctrine, si un droit réel limité permet à une propriété par étages d'étendre ses constructions sur un autre bien-fonds, les constructions érigées en vertu de ce droit réel limité sont soumises aux mêmes règles que celles sises sur l'immeuble de base. En d'autres termes, le bâtiment qui dépasse les limites de l'immeuble de base sera, comme tel, commun (cf. Wermelinger, op. cit., n. 145 ad art. 712b CC, pp. 168 s.). En l'occurrence, il résulte de l'acte constitutif de la propriété par étages (cf. pièce 1a), auquel intervenait le propriétaire de la parcelle voisine sur laquelle a été construite une partie du parking, que le constituant de la propriété par étages et ledit propriétaire ont constitué des servitudes personnelles en faveur du constituant (et donc de la propriété par étages qui devait lui être substituée), numérotées 23 à 31, intitulées "Places de stationnement en sous-sol". Il est stipulé que les propriétaires de ces fonds dominants et les bénéficiaires de ces servitudes participeront aux frais d'entretien et de réfection du parking souterrain dans lequel les places de stationnement sont comprises, chacun pour 1/32 (en fait, il s'agit d'un rapport de 1/31 en regard du nombre exact de places de parc, comme l'a retenu à juste titre la demanderesse dans le décompte de frais établi pour la période du 3 septembre 1998 au 31 décembre 2000 et dans le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 26 juin 2006 [cf. pièces 11b et 15]). Il découle de la formulation précitée que ledit parking était considéré comme une partie commune de la future propriété par étages, sans délimitation par rapport à la parcelle de base. Si les servitudes réinscrites au registre foncier (et pour l'une inscrite comme servitude foncière) conféraient à leurs bénéficiaires, copropriétaires de la propriété par étages, la jouissance de places de parc privatives correspondant aux numéros de chaque plan accompagnant l'état de réinscription (cf. pièces 3 à 10), il n'en reste pas moins qu'ils étaient tenus, par l'acte constitutif de la propriété par étages, par une obligation de participer aux frais communs d'entretien et de réfection du parking. Comme l'explique de manière convaincante l'intimée dans son mémoire, c'est elle-même et personne d'autre (en particulier pas le propriétaire de la parcelle voisine) qui assume les frais d'entretien du parking souterrain. Les recourants ne le contestent du reste pas, puisqu'ils ont même apparemment admis être redevables des avances qui leur sont demandées de ce chef, selon décision de l'assemblée générale de la propriété par étages du 19 mars 2007 (cf. pièce 19), depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007. Il s'ensuit que la demanderesse est bien titulaire de la créance qu'elle fait valoir à l'encontre des défendeurs et qu'elle dispose de la légitimation active. 5. Les recourants mettent en cause l'existence de la créance pour le motif que les comptes de la propriété par étages ont été approuvés par l'assemblée générale, sans qu'une créance à leur égard relative aux frais de parking n'ait été mentionnée. On comprend ainsi qu'ils invoquent une remise de dette au sens de l'art. 115 CO. La remise de dette (art. 115 CO) constitue un contrat bilatéral non formel, par lequel le créancier et le débiteur conviennent d'éteindre une créance ou un rapport juridique. Elle peut donc résulter de l'offre et de l'acceptation par actes concluants ou le silence (art. 1 al. 2 et art. 6 CO), considérés selon le principe de la confiance. C'est toutefois avec la plus grande circonspection que le juge admettra l'existence

d'une offre de remise de dette par actes concluants de la part du créancier, car, en règle générale et sauf circonstances particulières, nul ne renonce sans contre-prestation à une prétention. La renonciation du créancier à sa créance ne peut être ainsi admise que si son attitude, interprétée selon le principe de la confiance, peut être comprise dans le cas particulier comme manifestant clairement sa volonté de renoncer définitivement à tout ou partie de sa créance (TF 4C.55/2007 du 26 avril 2007 c. 4.2). En l'espèce, la question des frais et charges dus par les recourants n'a pas été traitée lors des assemblées générales. Il s'agit donc d'une omission qui ne saurait s'interpréter comme une volonté des propriétaires d'étages de renoncer à leur créance. On ne saurait retenir une remise de dette et les considérations du premier juge à cet égard (cf. jugement, p. 10) peuvent être confirmées. 6. Les recourants prétendent que la quotité de la créance n'est pas établie. Les recourants n'ont pas formellement contesté la quotité des montants invoqués. Ils se contentent d'affirmer qu'une expertise aurait été nécessaire, laissant entendre que c'est à tort que l'intimée a renoncé à ce mode de preuve, qu'elle avait initialement proposé. En l'occurrence, le montant des frais et charges ressort des pièces 11a (courrier du 14 juin 2000 de la demanderesse au défendeur A.T. \_\_\_\_\_), 11b (décompte détaillé établi par la demanderesse des charges annuelles du parking souterrain ainsi que de la part à charge des défendeurs pour leurs six places de parc pour la période du 3 septembre 1998 au 31 décembre 2000), 12 (courrier du 12 janvier 2005 de la demanderesse au défendeur A.T. \_\_\_\_\_) et 13 (courrier du 30 mars 2005 de la demanderesse au défendeur A.T. \_\_\_\_\_). Le décompte produit sous pièce 11b énumère en particulier les différents postes pris en compte. Ces derniers apparaissent légitimes et ne souffrent guère contestation. Ainsi, pour les années 1998 à 2006, le coût mensuel d'une place de parc est de 14 fr. 95 (comme précisé dans le procès-verbal de l'assemblée générale des propriétaires d'étages du 26 juin 2006 [cf. pièce 15]; ce résultat correspond d'ailleurs au montant des charges annuelles du parking souterrain selon le décompte établi par la demanderesse sous pièce 11b, par 5'559 fr., divisé par 31 places puis divisé par 12 mois). Par la suite, dans sa décision du 19 mars 2007 (cf. pièce 19 ch. 9), non remise en cause par les recourants, l'assemblée générale des propriétaires d'étages a fixé à 15 fr. par mois et par place le montant des frais dès le 1<sup>er</sup> janvier 2007. Au vu de ces éléments, on peut considérer comme suffisamment probantes les pièces produites par l'intimée, en particulier le décompte sous pièce 11b. La quotité de la créance est ainsi établie pour la période litigieuse de septembre 1998 à juin 2007. 7. Estimant qu'il s'agit d'une redevance périodique, les recourants se prévalent de la prescription de la créance invoquée, du moins d'une partie de celle-ci, soit la période antérieure au 17 mai 2000, pour laquelle la prescription n'a pas été interrompue par le commandement de payer établi par l'office des poursuites le 17 mai 2005 dans le cadre de la poursuite [...] (cf. pièce 14). La contribution d'un propriétaire d'étages liée à des frais et charges a un caractère propter rem (cf. Wermelinger, op. cit., n. 41 ad art. 712h CC, pp. 429 s.). Nonobstant son caractère propter rem, la créance n'apparaît pas être imprescriptible (ibidem, n. 53 ad art. 712h CC, p. 433). Il s'agit donc de déterminer quel est le régime de la prescription qui s'applique en l'occurrence, en particulier de savoir si l'on a affaire à une prestation périodique. En vertu de l'art. 128 ch. 1 CO, se prescrivent par cinq ans les loyers et fermages, les intérêts de capitaux et toutes autres redevances périodiques. Les prestations périodiques sont des prestations que le débiteur est tenu d'exécuter à époques régulières en vertu d'un même rapport d'obligations et qui peuvent être exigées de façon indépendante. Il n'est toutefois pas nécessaire que les prestations en cause soient toutes de la même importance et que leur montant, voire leur échéance, soient par avance exactement déterminés (ATF 124 III 370 c. 3c; pour des

exemples cf. Däppen, Basler Kommentar, 4 ème éd., nn. 3 et 4 ad art. 128 CO, pp. 744 s.). En l'espèce, les prestations réclamées sont les mêmes pour les années 1998 à 2006 et correspondent à un montant mensuel de 14 fr. 95 par place de parc. Il ressort du décompte sous pièce 11b que les montants inclus dans le décompte " sont forfaitaires car [ils] se modifient peu ". Contrairement à ce qu'indique l'intimée dans son mémoire, on ne saurait ainsi retenir qu'il s'agit d'un montant soumis à variation. La décision prise par l'assemblée générale le 19 mars 2007 pour les frais de parking à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2007 parle dans le même sens puisqu'elle fixe les frais à 15 fr. par mois. La constance des frais de parking et l'obligation de les payer à époque régulière en raison d'un même rapport d'obligations sont ici des éléments qui permettent de considérer que les frais et charges liés aux places de stationnement constituent des redevances périodiques au sens de l'art. 128 ch. 1 CO. Le fait que leur montant n'ait pas été forfaitaire avant 2007 n'est pas décisif, puisque la notion de périodicité et la ratio legis n'impliquent pas que les prestations soient toutes de même importance (RVJ 1992 p. 333 c. 4e; ATF 124 III 370 c. 3c). A noter que la doctrine admet que les avances relatives aux frais et charges communs constituent des redevances périodiques susceptibles de se prescrire par cinq ans (cf. Wermelinger, op. cit., n. 53 ad art. 712h CC, p. 433; cet auteur, s'il ne traite certes que de la prescription des avances de charges, pour lesquelles la prescription de l'art. 128 ch. 1 CO s'applique selon lui, se réfère à Friedrich, Das Stockwerkeigentum, Reglement § 21, n. 11, p. 103, qui considère que tant les avances que les charges elles-mêmes sont soumises à cette prescription). Le Tribunal fédéral a considéré que les créances des copropriétaires privés de leur droit d'usage et de jouissance d'une partie commune venant à échéance à la fin de chaque année étaient soumises à la prescription de l'art. 128 ch. 1 CO (RVJ 1992 p. 333). Il doit en aller de même des charges de copropriété, également annuelles, dues en vertu d'un même rapport d'obligation. Le point de départ de la prescription dépend de l'exigibilité de la créance. En l'occurrence, le règlement de la communauté des copropriétaires d'étages (cf. pièce 1b) prévoit à son art. 14 le paiement d'avances trimestrielles pour les frais et charges communs. Il en découle une exigibilité fixée par trimestre. Cela implique, en tenant compte d'une prescription de cinq ans qui a été interrompue par le commandement de payer établi en mai 2005, que les prétentions pour 1998 par 358 fr. 65, pour 1999 par 1'075 fr. 95 (cf. pièce 12) et pour le premier trimestre 2000 par 269 fr. (14 fr. 95 mensuels par place x 6 places x 3 mois) sont prescrites, soit au total 1'703 fr. 60. Les recourants répondent solidairement des frais et charges pour cinq places de parc, le recourant A.T. \_\_\_\_\_ répondant seul de la sixième place (n° 27). Le montant total des frais et charges pour la période de septembre 1998 à juin 2007 s'élève à 9'506 fr. 17 pour les six places (cf. allégué 25; jugement, p. 6 in initio), soit 358 fr. 65 pour septembre à décembre 1998, 1'075 fr. 94 par an x 8 ans pour les années 1999 à 2006 et 540 fr. pour janvier à juin 2007 (15 fr. mensuels par place x 6 places x 6 mois). Il convient de retrancher de ce total 1'703 fr. 60 à raison de la prescription, aboutissant à un résultat de 7'802 fr. 57. Ce montant doit être ventilé à raison de 5/6 èmes à charge des recourants, ce qui donne 6'502 fr. 15, montant arrondi, et à raison de 1/6 ème à charge du recourant A.T. \_\_\_\_\_ seul, soit 1'300 fr. 40, montant arrondi. Les chiffres I et II du dispositif doivent être rectifiés en conséquence et le recours admis dans cette mesure. A noter que l'on ignore comment le premier juge est arrivé aux montants respectivement de 7'049 fr. 95 et de 2'454 fr. 15 aux chiffres I et II du dispositif du jugement, ces montants ne correspondant pas aux 5/6 èmes, respectivement 1/6 ème des frais et charges de parking, qui auraient dû être, à raison des 9'506 fr. 17 précités, de 7'921 fr. 80 et 1'584 fr. 36. 8. S'agissant de la poursuite dirigée à l'encontre du recourant A.T. \_\_\_\_\_, le premier juge a

prononcé la mainlevée définitive de l'opposition formée par le prénommé (ch. III du dispositif du jugement attaqué). Aux termes de l'art. 88 al. 2 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite; RS 281.1), le droit pour le créancier de demander la continuation de la poursuite se périmé par un an à compter de la notification du commandement de payer. En l'espèce, le commandement de payer a été notifié le 7 juillet 2005 au recourant (cf. pièce 14). Or, la demande de l'intimée a été déposée devant le premier juge le 17 juillet 2007. La poursuite est ainsi périmée. Etant d'ordre public, la péremption de la poursuite doit être soulevée d'office par le juge de la mainlevée (ATF 62 III 152 c. 1; 77 III 56 c. 1; 96 III 111 c. 4a in fine ). Il convient dès lors de supprimer le chiffre III du dispositif. 9. Le recourant A.T.\_\_\_\_\_ a en outre conclu reconventionnellement à l'allocation d'un montant de 1'226 fr. 65. Il n'y consacre aucun développement dans son mémoire de recours. Il y avait consacré deux allégués (nos 47 et 48) dans son mémoire de réponse en première instance. Il en ressort que le montant invoqué correspond à une note d'honoraires (cf. pièce 105) d'un agent d'affaires breveté relatif à son intervention dans une précédente procédure devant le juge de paix, que l'intimée a retirée. Le remboursement des frais nécessaires et adéquats liés à l'intervention d'un avocat avant l'ouverture du procès ne peut être sollicité dans le cadre d'une action en responsabilité civile ultérieure si la possibilité existait d'en obtenir la couverture dans le procès lui-même. Il n'y a pas lieu de traiter ces frais différemment suivant que le justiciable se fait ou non représenter par un avocat devant les tribunaux. Celui qui réclame, dans un procès ultérieur fondé sur l'art. 41 CO, le dédommagement de frais engagés dans un procès antérieur doit établir que les frais en cause ne pouvaient pas être couverts par les dépens qui auraient pu être réclamés, selon la loi de procédure cantonale, dans le premier procès (TF 5C.150/2004 du 19 octobre 2004 c. 4.2). En l'espèce, le recourant aurait pu obtenir des dépens à la suite du retrait de la procédure antérieure par l'intimée (cf. Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 7.11 ad art. 92 CPC, p. 182). Conformément à la jurisprudence précitée, il n'est donc pas légitimé à réclamer ici le remboursement des frais d'agent d'affaires invoqués. En outre, le recourant, au vu des deux allégués articulés, n'a pas non plus démontré que l'assistance qui a donné lieu à ces frais était justifiée, nécessaire et appropriée (ATF 117 II 101 c. 6b p. 107; cf. Werro, Commentaire Romand, Code des obligations I, n. 14 ad art. 42 CO, p. 291); il ne saurait ainsi prétendre à leur remboursement. 10. En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé dans le sens indiqué aux c. 7 et 8 ci-dessus. Le jugement doit être confirmé pour le surplus. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 407 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]). Les recourants n'obtiennent gain de cause que dans une faible mesure et succombent sur l'essentiel dès lors que leur contestation du principe de la créance de l'intimée est rejetée de même que les prétentions qu'ils ont articulées. Dans ces conditions, la répartition des frais et dépens de première instance peut être confirmée et il se justifie d'allouer des dépens de deuxième instance réduits à l'intimée, par 400 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33, art. 3 al. 1 et art. 5 ch. 2 TAv [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens; RSV 177.11.3]). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est partiellement admis. II. Le jugement est réformé comme suit aux chiffres I, II et III de son dispositif : I. dit que les défendeurs A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent payer à la demanderesse Communauté des copropriétaires de la PPE X.\_\_\_\_\_ la somme de 6'502 fr. 15 (six mille cinq cent deux francs et quinze centimes) plus intérêt à 5% l'an dès le 5 septembre 2007. II. dit que le défendeur A.T.\_\_\_\_\_ doit

payer à la demanderesse Communauté des copropriétaires de la PPE X.\_\_\_\_\_ la somme de 1'300 fr. 40 (mille trois cents francs et quarante centimes) plus intérêt à 5% l'an dès le 5 septembre 2007. III. supprimé. Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 407 fr. (quatre cent sept francs). IV. Les recourants A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée Communauté des copropriétaires de la PPE X.\_\_\_\_\_ la somme de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 2 juin 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Guillaume Perrot (pour A.T.\_\_\_\_\_ et B.T.\_\_\_\_\_), ■ Me Yvan Guichard (pour la Communauté des copropriétaires de la PPE X.\_\_\_\_\_). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 10'730 fr. 75. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte. Le greffier :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.