

VD_FINDINFO HC / 2013 / 124 vom 25. Januar 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-01-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2013___124

FR: VD_FINDINFO HC / 2013 / 124 du 25 janvier 2013

IT: VD_FINDINFO HC / 2013 / 124 del 25 gennaio 2013

Regeste

HYPOTHÈQUE LÉGALE, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES | 712i al. 1 CC, 712i CC

Erwägungen

E. 1

a) Selon l'art. 319 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Aux termes de l'art. 308 al. 2 CPC, dans les causes patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins. En l'espèce, le jugement rendu par le juge de paix constituant une décision finale rendue dans une cause dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte. b) Selon l'art. 321 al. 1 CPC, le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation. Déposé en temps utile au greffe de la Chambre des recours civile par une partie qui y a un intérêt, le recours est recevable.

E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 CPC). S'agissant de la violation du droit, l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen (Spühler in Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, Spühler/Tenchio/Infanger (éd.), 2010, n. 12 ad art. 319 CPC, p. 1504); elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, Tome II: Organisation, compétence et procédure, 2ème éd., 2010, n. 2508, p. 452). S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, ce grief, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et alii, Commentaire de la LTF, 2009, n. 19 ad art. 97, p. 941). Les constatations de fait et l'appréciation des preuves sont arbitraires lorsqu'elles sont évidemment fausses, contredisent d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, reposent sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissé guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Une constatation de fait n'est donc pas arbitraire pour la seule raison que la version retenue par le juge ne coïncide pas avec celle du recourant; encore faut-il que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 129 I 8 c. 2.1).

E. 3.1

a) La recourante soutient que, contrairement à ce qu'a considéré le premier juge, l'art. 712i al. 1 CC, lorsqu'il prévoit une hypothèque légale pour garantir le droit de la communauté "aux contributions des trois dernières années", vise non pas les trois derniers exercices comptables, à savoir en l'espèce les années 2008 à 2010, mais la période de trois années ayant précédé l'ouverture d'action. Il faudrait donc selon elle prendre en considération les contributions impayées durant la période de trois ans ayant couru jusqu'au 30 septembre 2011, dès lors qu'elle a requis l'inscription d'une hypothèque légale le 6 octobre 2011. b) Aux termes de l'art. 712i CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210), pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque légale (al. 1). La compétence pour requérir cette inscription appartient à l'administrateur ou, à son défaut, à chaque copropriétaire autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires ou par le juge (al. 2). Pour le reste, les dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs s'appliquent par analogie (al. 3). Pour Wermelinger (*La propriété par étages*, 2^e éd., n. 62), l'hypothèque légale ne peut pas être requise pour des dettes concernant l'exercice courant. Cet auteur se réfère à une jurisprudence cantonale publiée in RNR 1994, p. 274, qui se réfère elle-même à une autre jurisprudence cantonale publiée in RNR 1991, p. 97 ss. Dans ce dernier arrêt, on lit que les dettes relatives à l'exercice courant ne peuvent pas être prises en considération pour deux motifs. Tout d'abord, le texte de l'art. 712i al. 1 CC ("für die auf die letzten drei Jahren entfallenden Beitragsforderungen") indique clairement que l'hypothèque légale ne peut être demandée qu'avec effet rétroactif. Ensuite, le but de cette disposition étant de protéger la communauté contre le dommage résultant du non recouvrement de contributions, il apparaît que l'intérêt à obtenir une garantie est plus grand pour les montants échus de longue date que pour les dettes du moment : on ne saurait donc inclure l'année courante dans les trois années de l'art. 712i al. 1 CC sauf à réduire d'autant la protection pour les années passées. Ces motifs sont convaincants et il y a lieu d'y adhérer. Contrairement à ce qu'exprime Wermelinger (*ibidem*), le Commentaire bâlois (cf. Bösch, n. 5 ad art. 712k CC) n'émet pas un autre avis, puisqu'il cite l'arrêt publié in RNR 1991, p. 97 ss en le résumant en ce sens que le droit de gage ne se conçoit que pour les trois exercices comptables annuels écoulés et se borne à exclure qu'il ne puisse s'agir là que d'exercices clôturés. Quant à Meier-Hayoz (in *Berner Kommentar*, n. 33 ad art. 712i CC), s'il exclut également qu'il faille se référer seulement à des exercices comptables clôturés, il se borne à déclarer que les contributions des trois dernières années ("entfallenden Beitragsforderungen") de l'art. 712i al. 1 CC correspondent en principe aux créances nées durant les trois dernières années ("Darunter sind grundsätzlich die in den letzten drei Jahren entstandenen Forderungen zu verstehen"), sans motiver davantage son point de vue. Qu'au surplus des avances puissent faire l'objet de l'hypothèque légale ne change rien au laps de temps fixé à l'art. 712i al. 1 CC. Les avances, qui sont fréquemment pratiquées (Wermelinger, *op. cit.*, n. 51), peuvent en effet être présentes tant dans l'exercice courant que dans les exercices passés. c) En l'espèce, l'hypothèque légale a été requise le 6 octobre 2011. Pour les motifs exposés ci-dessus, elle ne peut donc garantir que les contributions de l'intimé afférentes aux années comptables 2008 à 2010. Le moyen de la recourante doit ainsi être rejeté.

E. 3.2

La recourante se plaint encore de ce qu'en calculant le montant susceptible d'être l'objet d'une hypothèque légale, le premier juge a fait abstraction de l'intérêt de retard au taux de 8 % prévu à l'art. 14 du règlement de propriété par étages. Ce grief est fondé puisque l'art. 818 al. 1 ch. 3 CC prévoit que le gage immobilier garantit au créancier les intérêts (Wermelinger, op. cit., n. 88 ad art. 712i CC). Si on ne prend en considération que les contributions afférentes aux années 2008 à 2010, l'intérêt représente un montant de 520 fr. 39 pour 2008 ($3'384 + 1'980.60 + 1'800 + 480 - 1'341.15 + 141.70 + 75 - 35.25 + 20 : 100 \times 8$), de 542 fr. 03 pour 2009 ($3'384 + 1'980.60 + 1'200 + 160.80 + 50 : 100 \times 8$) et de 525 fr. 76 pour 2010 ($3'426 + 1'753.20 + 1'200 + 142.80 + 50$), à savoir 1'588 fr. 18 au total. La somme du capital, par 20'332 fr. 30, et des intérêts, par 1'588 fr. 18, demeure cependant inférieure au montant compensant de 22'227 fr., de sorte qu'il n'y a pas de place pour la création d'un gage immobilier.

E. 3.3

La recourante prétend enfin que sa conclusion en paiement d'une somme de 8'781 fr. 80 avec intérêt à 8 % à compter du 15 février 2010, échéance moyenne, aurait dû être admise, quel que soit l'avis du premier juge au sujet du droit à une hypothèque légale. Ce montant correspond à des contributions dues pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 31 mars 2012, par 30'135 fr. 15 et 872 fr. 95 (cf. pièce 18), déduction faite du montant compensant de 22'227 fr. (cf. allégué 27 de la demande). Le premier juge a omis de statuer à ce sujet. Si tel avait été le cas, il aurait dû examiner si le défendeur était en droit d'invoquer la compensation avec des frais de réfection pour dégâts d'eau subis en 2007. Il se justifie par conséquent d'annuler son jugement et de lui renvoyer la cause.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le recours doit être partiellement admis et la décision entreprise annulée. La recourante est déboutée en ce qui concerne ses prétentions relatives à l'ampleur d'une hypothèque légale mais sa conclusion tendant à un paiement provoque l'annulation du jugement entrepris. Elle obtient ainsi partiellement gain de cause et il se justifie de lui allouer des dépens réduits des trois quarts, par 700 francs. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de la recourante par 300 fr. et de l'intimé par 100 francs. L'intimé B. _____ doit verser à la recourante la somme de 800 fr. à titre de dépens réduits et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. Le recours est partiellement admis. II. Le jugement est annulé et la cause est renvoyée au Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut pour statuer à nouveau dans le sens des considérants. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de la recourante, par 300 fr. (trois cents francs), et de l'intimé, par 100 fr. (cent francs). IV. L'intimé B. _____ doit verser à la recourante Communauté PPE "Résidence V. _____" la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens réduits et de restitution d'avance de frais de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 28 janvier 2013 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : 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 Denis Sulliger, avocat (pour la Communauté PPE "Résidence V. _____"), ■ Me Yves Hofstetter, avocat (pour B. _____). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs. 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 : ■ M. le Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut. La greffière :

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