

VD_FINDINFO HC / 2015 / 684 vom 8. Juli 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-07-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___684

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 684 du 8 juillet 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 684 del 8 luglio 2015

Regeste

HYPOTHÈQUE LÉGALE, COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES, GÉRANT{SENS GÉNÉRAL} | 712i al. 1 CC, 712i al. 2 CC, 712t al. 1 CC, 712t al. 2 CC

Erwägungen

E. 1

Le jugement attaqué étant une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est inférieure à 10'000 fr. (soit 8'598 fr. 65 en l'espèce), c'est la voie du recours qui est ouverte (art. 308 al. 2 et 319 let. a CPC) et non celle de l'appel comme indiqué de manière erronée au pied du jugement de première instance. Formé en temps utile compte tenu des fêtes de Pâques (art. 145 al. 1 let. a et 321 al. 1 CPC) par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

E. 2

Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables en procédure de recours (art. 326 CPC), dès lors que le recours est une voie extraordinaire de remise en cause n'offrant qu'un pouvoir d'examen limité à l'instance supérieure (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 326 CPC). En l'espèce, les pièces produites par les recourants sont irrecevables, dans la mesure où elles ne figurent pas au dossier de première instance.

E. 3

a) Les recourants soutiennent que le mandat confié à Me Denis Sulliger concernait la procédure judiciaire de révocation de l'administratrice demandée par eux et non la procédure judiciaire en inscription d'une hypothèque légale et en recouvrement engagée par les copropriétaires à leur encontre. En ce sens, le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2011 serait parfaitement clair puisqu'il indique à son chiffre 10 qu'un mandat a été donné à Me Denis Sulliger pour la procédure en cours contre la communauté des copropriétaires, soit leur action en révocation de l'administratrice. Il ne résulterait d'aucune des pièces au dossier que l'assemblée générale aurait voté à l'unanimité pour le dépôt de la demande au fond du 12 octobre 2011 à leur encontre, de sorte que celle-ci devrait être déclarée irrecevable. b) aa) Aux termes de l'art. 712i CC, pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel (al. 1). L'administrateur ou, à défaut d'administrateur, chaque copropriétaire autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires ou par le juge, ainsi que le créancier en faveur duquel la contribution est saisie peuvent requérir l'inscription (al. 2). L'administrateur ne peut tenter l'action en inscription définitive de l'hypothèque légale en garantie des contributions que s'il bénéficie

d'un mandat de l'assemblée, alors que dans la phase antérieure de l'inscription provisoire, il peut agir seul (Wermelinger, *La propriété par étages*, 3 e éd., Rothenburg 2015, nn. 14 et 56 ad art. 712i CC). bb) Selon l'art. 712t CC, l'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales (al. 1). Sauf en procédure sommaire, il ne peut agir en justice sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement (al. 2). Cette dernière exigence tend à éviter que l'administrateur n'engage un procès susceptible d'entraîner des frais élevés et de compromettre les relations des copropriétaires entre eux ou avec le voisinage sans leur consentement (ATF 114 II 310 c. 2a ; TF 1C_289/2007 du 27 décembre 2007 c. 1.2 et la réf. au message ; Meier-Hayoz/Rey, *Berner Kommentar*, n. 39 ad art. 712t CC et les réf.). Si une procédure sommaire n'aboutit pas au résultat souhaité, mais qu'il est possible d'agir par la voie de la procédure ordinaire, le pouvoir de représentation légal de l'administrateur ne s'étend qu'à la partie sommaire de la procédure. Pour saisir la voie de droit en procédure ordinaire, il doit obtenir l'autorisation de l'assemblée des propriétaires d'étages (Wermelinger, *op. cit.*, nn. 80-81 ad art. 712t CC ; cf. pour l'inscription de l'hypothèque légale garantie par l'art. 712i CC : Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, n. 54 ad art. 712i CC). L'autorisation doit faire l'objet d'une décision de la communauté des propriétaires d'étages (TF 5A_364/2011 du 8 juillet 2011 c. 2.1 ; Wermelinger, *op. cit.*, n. 76 ad art. 712t CC). Dite décision, comme d'ailleurs toutes celles de la communauté des propriétaires d'étages, doit répondre à certaines exigences de forme : d'une part pour des raisons liées aux intérêts fondamentaux de la publicité et à la sécurité du droit, d'autre part pour éviter des difficultés liées au calcul du délai pour contester les décisions (ATF 127 III 506 c. 3c ; Bösch, *Basler Kommentar*, 4 e éd. 2011, n. 9 ad art. 712m CC). La décision peut d'abord être prise par oral, à l'assemblée des propriétaires d'étages (ATF 127 III 506 c. 3a ; Wermelinger, *op. cit.*, nn. 121-123 ad art. 712m CC ; Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, n. 61 ss ad art. 712m CC ; Bösch, *op. cit.*, n. 9 ad art. 712m CC) et doit être l'objet d'un procès-verbal, qui doit être conservé (art. 712n al. 2 CC), sous peine de nullité (ATF 127 III 506 c. 3c et 3d). La communauté des propriétaires d'étages peut également prendre une décision par voie de circulation (art. 66 al. 2 CC en application du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC ; ATF 127 III 506 c. 3a), l'approbation écrite et unanime de tous les propriétaires d'étages étant alors nécessaire (Wermelinger, *op. cit.*, nn. 124-125 ad art. 712m CC ; Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, n. 118 ad art. 712m CC et les réf.). Lorsque l'administrateur ne démontre pas l'existence d'une autorisation préalable ou lorsqu'il a dû agir dans l'urgence, le juge doit lui fixer un délai pour lui permettre d'apporter la preuve de son pouvoir de représentation (ATF 114 II 310 c. 2b). Refuser d'entrer en matière sans interpellé l'intéressé à cet égard relève en effet du formalisme excessif ou constitue du moins une entorse à la règle de la proportionnalité (Gillioz, *L'autorisation d'ester en justice au nom de la communauté des copropriétaires par étages*, RSJ 1984, p. 287 ; Gauthier, *Copropriété par étages et malfaçons* in : *Mélanges Guy Flattet*, Lausanne 1985, pp. 233-234 ; Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, nn. 49-50 ad art. 712t CC et Wermelinger, *op. cit.*, n. 79 ad art. 712t CC, ces deux derniers auteurs paraissant toutefois limiter cette possibilité au cas où l'administrateur agit dans des affaires urgentes, où l'autorisation peut être subséquente). cc) L'interprétation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages s'effectue selon le principe de la confiance (Wermelinger, *op. cit.*, n. 113 ad art. 712n CC). Le juge doit donc rechercher la réelle et commune intention de l'assemblée. c) Dans le cas d'espèce, la cause au fond, qui s'inscrit dans le prolongement d'une procédure d'inscription

d'hypothèque légale de la PPE contre les époux W. _____, relève d'une action en paiement de charges de la PPE. Les six copropriétaires étaient présents ou représentés lors de l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2011. Comme cela résulte du procès-verbal, comme les recourants le soutiennent et comme l'intimée l'admet dans sa réponse du 1^{er} juillet 2015, le premier paragraphe du point 10 de l'ordre du jour concernait la procédure de révocation de l'administratrice initiée par les recourants par requête du 26 novembre 2010, à laquelle la PPE entendait résister, soit un litige différent de celui du jugement attaqué. Cela étant, il convient de déterminer, selon le principe de la confiance, si l'on peut déduire du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2011 que les copropriétaires ont donné l'autorisation à l'administratrice d'ester en justice ensuite de la procédure provisionnelle d'inscription d'hypothèque légale. Invités à ratifier les mesures provisionnelles et à autoriser la requête d'inscription d'hypothèque légale, concrétisées sous la forme d'un mandat donné à Me Denis Sulliger, les membres de l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2011 les ont approuvées. En mandatant l'avocat Sulliger afin de défendre les intérêts de la copropriété, l'objectif poursuivi par la PPE était manifestement d'encaisser les montants qui demeuraient impayés par les recourants. Dans le contexte des assemblées générales successives, cette approbation doit se comprendre non pas comme limitée à l'inscription provisoire de l'hypothèque légale, qui ne nécessitait par ailleurs pas d'approbation préalable des copropriétaires, mais également comme l'autorisation d'aller au terme de la procédure ordinaire nécessaire à l'inscription définitive du gage et au paiement de la part de charges de l'année 2010 ainsi que de la part d'appel de fonds extraordinaire décidées lors de l'assemblée ordinaire du 18 mai 2010. En effet, limiter la portée de l'autorisation à la seule procédure provisionnelle aurait été dénué de sens, voire absurde, pour les propriétaires par étages, puisque la protection provisoire assurée par les mesures provisionnelles serait ex lege devenue caduque si l'action au fond n'avait pas été introduite dans le délai fixé par le juge (cf. art. 263 CPC). En d'autres termes, l'interprétation conduit à retenir que l'assemblée générale ordinaire n'a pas voulu délivrer une autorisation étroitement limitée à la procédure sommaire, ni voulu imposer à l'administratrice de solliciter à nouveau une autorisation dans le délai restreint qu'impartirait le juge pour valider l'inscription provisoire, mais qu'elle a d'emblée donné mandat à l'administratrice d'agir au fond pour obtenir le versement des montants dus. La demande du 12 octobre 2011 de la PPE étant ainsi recevable, il y a lieu de confirmer que les recourants sont les débiteurs solidaires de la PPE de la somme de 8'598 fr. 65, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2011, et que leurs oppositions aux commandements de payer sont définitivement levées, ce qu'ils ne contestent par ailleurs pas.

E. 4

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté et la décision entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Les recourants, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée la somme de 1'200 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 8 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis solidairement à la charge des recourants A.W. _____ et B.W. _____. IV. Les recourants A.W. _____ et B.W. _____ doivent solidairement verser à l'intimée F. _____ la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de

dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La
greffière : Du

E. 8

juillet 2015 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 Nicolas Saviaux (pour A.W. _____ et B.W. _____) ■ Me Denis Sulliger (pour F. _____) La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 8'598 fr. 65. 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 la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois
La greffière :

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