

VD_FINDINFO HC / 2017 / 653 vom 2. August 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-08-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___653

FR: VD_FINDINFO HC / 2017 / 653 du 2 août 2017

IT: VD_FINDINFO HC / 2017 / 653 del 2 agosto 2017

Regeste

HYPOTHÈQUE LÉGALE, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, FRAIS ET CHARGES COMMUNS | 712i CC, 961 al. 3 CC, 249 let. d ch. 5 CPC (CH), 308 al. 1 let. b CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

La décision querellée porte sur l'inscription provisoire d'une hypothèque légale rendue en application de la procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 5 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Il s'agit ainsi d'une décision de mesures provisionnelles (art. 961 al. 3 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]) contre laquelle la voie de l'appel est ouverte (art. 308 al. 1 let. b CPC), si, concernant une affaire patrimoniale, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant le tribunal de première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours dès la notification postérieure de la motivation et celui pour le dépôt de la réponse l'est également dès la notification de l'appel (art. 321 al.

E. 2

CPC). S'agissant d'une décision de mesures provisionnelles, l'appel relève de la compétence du juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1989 ; RSV 173.01]). En l'espèce, l'appel, écrit, motivé (art. 311 al. 1 CPC) et déposé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dont les conclusions sont supérieures à 10'000 fr., est recevable. La réponse l'est également.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.). La Cour d'appel civile n'est cependant pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (CACI 8 février 2012/61).

E. 2.2

Bien que la décision querellée ait été rendue en application de la procédure sommaire, la maxime des débats (art. 55 CPC et art. 255 CPC a contrario) et le principe de disposition (art. 58 CPC) sont applicables. Dans le cadre de mesures provisionnelles, le juge statue sur la base de la simple vraisemblance après une administration limitée des preuves (ATF 127 III 474 consid. 2b/bb ; TF 5A_661/2011 du 10 février 2012 consid. 2.3), en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (ATF 131 III 473 consid. 2.3 in limine ; TF 5A_497/2011 du 5 décembre 2011 consid. 3.2).

E. 2.3

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer les faits et preuves nouveaux ainsi que les motifs qui les rendent admissibles (JT 2011 III 43 et réf. cit.). En l'espèce, l'appelant allègue avoir payé la somme de 7'500 fr. à l'appelante le 13 février 2017, soit postérieurement à l'ordonnance querellée. Ce fait est dès lors recevable et peut être admis dès lors que l'intimée reconnaît, dans sa réponse, le versement de cette somme. Toutefois, si l'état de fait doit être modifié en ce sens, ce nouveau fait ne sera pas nécessairement pertinent pour l'issue du litige. Quant à la réquisition de production de l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires du 23 mai 2016 par l'appelant, le juge de céans a expliqué à ce dernier, lors de l'audience d'appel, que cette pièce n'était pas pertinente dans le cadre de la présente procédure, mais qu'elle pourrait l'être dans le cadre de la procédure au fond (cf. art. 157 CPC). L'appelant a déclaré comprendre les explications données. Partant, il n'est pas nécessaire de donner suite à cette réquisition. S'agissant de la pièce n° 6, elle ne paraît pas figurer au dossier de première instance. Cette pièce étant antérieure à l'audience de première instance et l'appelant ne démontrant pas en quoi il aurait été empêché de la produire malgré toute sa diligence, elle est dès lors irrecevable. Au demeurant, cette pièce ne semble pas pertinente pour la résolution du présent litige.

E. 3.1

L'appelant conteste l'état de fait, notamment devoir verser la somme totale de 9'533 fr. 47 à titre de frais extraordinaires pour financer le remplacement du système de chaufferie, estimant n'avoir jamais accepté l'appel extraordinaire de fonds de 100'000 fr. effectué à cet effet. Il ressort toutefois du procès-verbal de l'assemblée générale du 23 mai 2016 qu'un tel appel de fonds a été accepté à l'unanimité. Notamment, l'appelant a contresigné le montant de 9'533 fr. 47 mentionné comme montant calculé en fonction de ses 94 millièmes qu'il devait pour son lot n° 8. Par ailleurs, contrairement à ce que plaide l'appelant, cette somme ne fait pas l'objet de la convention signée par les parties le 8 septembre 2016. Par conséquent, c'est à juste titre que le premier juge a considéré que l'intimée avait rendu vraisemblable que l'appelant lui devait cette somme de 9'533 fr. 47, cette dernière étant exigible au 1^{er} décembre 2016.

E. 3.2

L'appelant conteste devoir un acompte de 13'000 fr. pour les trois premiers trimestres 2016, n'ayant pas reçu de décompte 2016 et ayant payé la somme de 7'500 fr. le 13 février 2017. Selon lui, il ne devrait payer que la somme de 5'500 francs. Si l'intimée a reconnu que

l'appelant avait effectivement versé le montant de 7'500 fr., l'appelant n'a toutefois pas établi, ne serait-ce qu'au degré de la vraisemblance, la cause de ce versement. Alors que l'appelant a déclaré, en cours d'audience d'appel, être docteur en droit et avocat, il n'a donné que des explications confuses à ce sujet. Le juge de céans ignore en effet si cette somme est à faire valoir sur l'acompte de 13'000 fr. dû pour les trois premiers trimestres 2016, exigible dès le 8 octobre 2016, ou si elle a été versée à titre de solde des acomptes de charges pour l'année 2016 de 13'279 fr. 28, exigible dès le 15 octobre 2016. Le manque de clarté est d'autant plus grand que l'intimée a déclaré au cours de l'audience d'appel que l'appelant n'avait jusqu'alors payé que la moitié des acomptes prévus pour l'année 2017. Quant au décompte 2016 prévu dans la convention du 8 septembre 2016, l'appelant est de mauvaise foi lorsqu'il prétend ne pas en avoir eu connaissance, dès lors que l'intimée a produit ce décompte sous la pièce n° 14 du bordereau accompagnant la requête en inscription de l'hypothèque légale du 17 novembre 2016. Cette requête lui ayant été envoyée pour notification le 18 novembre 2016 conformément à l'art. 253 CPC et l'appelant ayant répondu par écriture du 15 janvier 2017, celui-ci en a eu nécessairement connaissance. Par conséquent, l'état de fait retenu par le premier juge sera uniquement complété en ce sens que l'appelant a payé la somme de 7'500 fr. le 13 février 2017.

E. 4.1

L'appelant considère que l'obliger à payer les sommes de 13'000 fr., de 13'277 fr. 28 et de 9'533 fr. 47 violerait non seulement la convention du 8 septembre 2016, qui serait une décision définitive et exécutoire, mais aussi les art. 647d et 647e CC, dispositions prévoyant les conditions qui doivent être réalisées pour que les copropriétaires d'étages puissent effectuer les travaux utiles et/ou d'embellissement et de commodité. Ce moyen est mal fondé. En effet, l'éventuelle contestation des frais de charges selon le décompte définitif de l'année 2016 et l'existence de l'obligation pour l'appelant de payer des frais concernant de tels travaux, en l'occurrence de remplacement du système de chaufferie, doit être examinée dans le cadre d'une procédure au fond et non dans le cadre de la présente procédure provisionnelle en inscription d'une hypothèque légale en garantie des contributions de frais et charges communs.

E. 4.2.1

Aux termes de l'art. 712h CC, les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts (al. 1). Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais (al. 2). 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 (Wermelinger, *La propriété par étages*, Commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, 3 e éd., Rothenburg 2015, n. 4 ad art. 712h CC). 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'étages (Wermelinger, *op. cit.* n. 29 et 30 ad art. 712h CC). Si l'un des copropriétaires paie au-delà de sa part, il a un recours contre les autres dans la même proportion, l'art. 649 al. 2 CC étant applicable par analogie (ATF 119 II 404 consid. 4, JdT 1995 I 180 ; Wermelinger, *op. cit.*, n. 31 ad art. 712h). 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). Pour le reste, les dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs s'appliquent par analogie (al. 3). Selon l'art. 961 al. 3 CC, applicable à l'hypothèque légale de la copropriété par étages (Mooser, Commentaire romand CC II, Bâle 2016, n. 9 ad art. 961 CC), le juge statue sur la requête et autorise l'inscription provisoire si le droit allégué lui paraît exister ; il détermine exactement la durée et les effets de l'inscription et fixe, le cas échéant, le délai dans lequel le requérant fera valoir son droit en justice. Le juge n'impose pas un délai fixe, mais décide, par exemple, que l'inscription restera valable jusqu'à la solution définitive du procès ou à l'expiration d'un certain délai dès l'entrée en force du jugement au fond (ATF 119 II 434 consid. 2a ; ATF 101 II 63 consid. 4 ; ATF 99 II 388 consid. 3 ; Mooser, op. cit., n. 12 ad art. 961 CC).

E. 4.2.2

Aux termes de l'art. 102 al. 1 CO, le débiteur d'une obligation exigible est mis en demeure par l'interpellation du créancier. Selon l'art. 102 al. 2 CO, lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord, ou fixé par l'une des parties en vertu d'un droit à elle réservé et au moyen d'un avertissement régulier, le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour. Ce dies a quo constitue le point de départ de l'intérêt moratoire selon l'art. 104 al. 1 CO. Selon les principes généraux de la procédure civile, l'action doit être rejetée lorsque les prétentions ne sont pas encore exigibles (Bohnet, op. cit., n. 9 ad art. 84 CPC). Lorsque la prétention devient exigible en cours d'instance, le demandeur peut invoquer ce fait nouveau. L'action peut ainsi être admise si le demandeur établit que sa créance est exigible à tout le moins au moment du prononcé (Bohnet, *ibid* ; Spühler, Basler Kommentar ZPO, 2 e éd. Bâle 2013, n. 10 ss ad art. 84 CPC).

E. 4.3

En l'espèce, comme exposé au considérant 3 ci-dessus, l'appelant n'a pas rendu vraisemblable qu'il avait payé à l'intimée les sommes de 13'000 fr. à titre d'acompte pour les trois premiers trimestres 2016, de 13'279 fr. 28 à titre de solde pour les charges de l'année 2016 et de 9'533 fr. 47 à titre de frais extraordinaires pour financer le remplacement du système de chaufferie. En revanche, sur la base du règlement de copropriété, du procès-verbal de l'assemblée générale du 23 mai 2016 et de la convention du 8 septembre 2016, l'intimée a rendu vraisemblable que l'appelant était débiteur en sa faveur de ces sommes en vertu de l'art. 712h CC et que celles-ci étaient exigibles. Dans la mesure où l'appelant n'a pas démontré, même au stade de la vraisemblance, à quel titre il avait versé à l'intimée la somme de 7'500 fr., il y a lieu de confirmer la décision du premier juge qui a retenu que l'intimée avait rendu vraisemblable son droit au paiement de frais et charges communs à hauteur des trois sommes précitées, dont la garantie justifiait l'inscription d'une hypothèque légale selon les art. 712i et 961 al. 3 CC.

E. 5

S'agissant des frais, l'art. 105 CPC prévoit que les frais judiciaires sont fixés et répartis d'office (al. 1) et que le tribunal fixe les dépens selon le tarif cantonal (al. 2). Conformément à l'art. 104 al. 3 CPC, le juge peut fixer les frais judiciaires et les dépens dans la décision de mesures provisionnelles au lieu de renvoyer une telle décision à la

décision finale. Les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Compte tenu de ce qui précède, le juge de céans fait sienne la motivation du premier juge en ce qui concerne la fixation et la répartition des frais judiciaires et l'allocation de dépens de première instance.

E. 6

En définitive, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance querellée, confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée ayant déposé une réponse par l'intermédiaire d'un avocat, qui l'a assistée lors de l'audience d'appel, il se justifie de lui allouer des dépens de deuxième instance à hauteur de 2'000 fr. (art. 95 al. 3 let. a et b CPC ; art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), lesquels seront mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC). Par ces motifs, le Juge délégué de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. L'ordonnance est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelant A._____. IV. L'appelant A._____ versera à l'intimée la Communauté des propriétaires d'étages « J._____ » la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt est exécutoire. Le juge délégué : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : ■ M. A._____, ■ Me Laurent Pfeiffer, av. (pour la Communauté des propriétaires d'étages « J._____ » par son administratrice D._____ Sàrl), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. Le Juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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), le 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). La greffière :

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