

## **VD\_GERICHTE JI16.050720 vom 2. August 2017**

VD Tribunal cantonal, 2017-08-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JI16.050720](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JI16.050720)

FR: VD\_GERICHTE JI16.050720 du 2 août 2017

IT: VD\_GERICHTE JI16.050720 del 2 agosto 2017

### **Erwägungen**

#### **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

- 13 - cette somme de 9'533 fr. 47, cette dernière étant exigible au 1er 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**

- 14 -

#### **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, 3e 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).

- 15 - 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.

#### **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.

- 16 - 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*, 2e 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. 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.

- 17 - 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.

- 18 - 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).

- 19 - 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 :

#### **E. 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).

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