

# **VS\_GERICHTE C1 18 3 vom 19. April 2018**

VS Kantonsgericht, 2018-04-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1 18 3](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_18_3)

FR: VS\_GERICHTE C1 18 3 du 19 avril 2018

IT: VS\_GERICHTE C1 18 3 del 19 aprile 2018

## **Regeste**

C1 18 3 JUGEMENT DU 19 AVRIL 2018 Le juge I du district de Sion M. François Vouilloz, juge ; Mme Emmanuelle Felley, greffière, en la cause COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES DES IMMEUBLES PPE "X\_\_\_\_\_", demanderesse, représenté par Maître M\_\_\_\_\_, avocat, contre Y\_\_\_\_\_, défendeur, représenté par Maître N\_\_\_\_\_, avocat, (art. 712i CC)

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La valeur litigieuse, notamment déterminée par la demande, s'élève à xxx fr. Elle fonde la compétence du tribunal de district pour juger la présente affaire en première instance.

Selon l'art. 29 al. 1 CPC (immeubles), le tribunal du lieu où un immeuble est ou devrait être immatriculé au registre foncier est compétent pour statuer sur : a. les actions réelles; b. les actions intentées contre des communautés de propriétaires par étage; c. les actions en constitution de droits de gages légaux. En l'espèce, l'immeuble litigieux (parcelle de base n° xxx2) est sis à B\_\_\_\_\_, dans le district de B\_\_\_\_\_. Partant, la compétence ratione loci est donnée.

Le tribunal de céans, appliquant la procédure simplifiée, est dès lors compétent tant ratione materiae que ratione loci pour connaître du présent litige.

### **E. 2**

Selon le point 121 (modes de liquidation) des directives du Tribunal cantonal sur l'enregistrement des dossiers du 26 novembre 2015, le code de liquidation "ZJ1 Jugement" est réservé aux dossiers terminés par une décision du juge sur le fond. Les autres cas de liquidation doivent recevoir le code correspondant. Même homologuées, même accompagnées d'une décision sur les frais, les transactions doivent recevoir le code "ZP1 Transaction". Lorsqu'une décision de classement est prise, c'est la cause de ce classement (désistement, sans objet, etc.) qui détermine le code applicable. La COJU requiert les statistiques individuelles du Tribunal cantonal (rapport COJU mai 2014, p. 14). Ainsi, selon le point 125 (données concernant les magistrats) des directives précitées, les champs relatifs la composition de la cour, juge(s), greffier le cas échéant, ainsi que le rapporteur, dans l'onglet "Magistrats", doivent être obligatoirement remplis. Dans le cadre des contrôles informatiques réguliers du Secrétaire général, le Secrétaire général a notamment édité le document traitant de la saisie du champ «Rapporteur» (directive du Secrétaire général du 31 mai 2016). Les actes et les décisions du tribunal

- 6 - de district sont également accessibles sous forme informatique par le Tribunal cantonal, autorité de surveillance, par le système informatique Tribuna.

### **E. 3**

Le défendeur n'a pas déposé sa réponse dans le délai de 30 jours imparti par ordonnance du 4 janvier 2018, remis par la police le 19 janvier 2018. Le défendeur ne s'est pas non plus présenté à la séance des débats d'instruction du 18 avril 2018 (citation du 14 mars 2018, remis par la police le 22 mars 2018). La citation indiquait notamment : « Si une partie ou son représentant ne comparait pas, la procédure suivra son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut conformément à l'article 147 alinéa 2 du Code de procédure civile. Après cette audience, les parties ne pourront plus présenter des faits nouveaux et des moyens de preuve sous réserve de l'article 229 alinéa 1 CPC. » Le défendeur ne s'est pas non plus présenté à la séance d'interrogatoire des parties du 18 avril 2018. La citation indiquait notamment : « En cas d'absence, l'article 164 du Code de procédure civile (CPC) sera applicable. ».

Y\_\_\_\_\_ ne s'est pas fait représenter à cette séance. Son frère, avocat, a annoncé son absence, n'a pas contesté la demande, a demandé que lui soit communiqué le montant dû à la copropriété, y compris les frais juridiques et judiciaires, et a indiqué que le paiement pourra être effectué au 30 avril.

Eu égard aux pièces déposées, la cause est en état d'être jugée (art. 223 CPC).

### **E. 4**

La communauté des copropriétaires d'un immeuble soumis au régime de la propriété par étages peut, par son administrateur notamment (VOUILLOZ, Les attributions des organes de la PPE, Bâle 2003, p. 86), requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années (art. 712i al. 1 et 2 CC). Le droit à l'inscription de l'hypothèque légale peut être exercé contre tout propriétaire actuel de la part (obligation propter rem) (ATF 119 II 404 ; STEINAUER, Les droits réels, n. 1352a ; WERMELINGER, La PPE, n. 5, 21 ad art. 712i CC).

L'art. 961 al. 1 ch. 1 CC légitime celui qui allègue un droit réel à prendre des inscriptions provisoires, sous la forme d'une annotation, au sens de l'art. 22 al. 4 ORF (RS 211.432.1; cf. art. 22a al. 3 ORF). A l'instar de l'art. 75 al. 1 ORF, l'art. 961 al. 2 CC prescrit qu'elles ont lieu du consentement des intéressés ou en vertu d'une décision judiciaire. Lorsque

- 7 - la loi confère à un créancier le droit d'obtenir une hypothèque légale en garantie de sa créance, le droit de gage ne naît que par l'inscription - constitutive - au registre foncier (art. 972 al. 1 CC; ATF 106 II 186 consid. 1). Son rang est alors déterminé par le système de la priorité dans le temps (STEINAUER, op. cit., n. 2760 s.). Dans la mesure où l'inscription, si elle est constatée plus tard, devient opposable aux tiers dès la date de l'inscription provisoire (art. 961 al. 2 CC) - plus précisément prend la date de l'annotation radiée (art. 76 al. 2 ORF) -, la communauté a pratiquement toujours intérêt à requérir une telle inscription (WERMELINGER, op. cit., n. 68 ad art. 712i CC; MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, n. 50 ad art. 712i CC). Selon l'art. 961 al. 3 CC, le juge prononce d'après une procédure sommaire et permet l'inscription provisoire, si le droit allégué lui paraît exister. Il lui est loisible, à réception de la requête, même d'office, d'ordonner une décision par provision, avant toute audience, c'est-à-dire préalablement à l'audition des parties, dans les cas urgents (art. 249 let d ch. 5 CPC, 261 et 262 CPC, et 265 CPC; WERMELINGER, op. cit., n. 54 ad art. 712i CC). Une telle situation se présente, notamment, lorsque le délai qui résulte indirectement du fait que la garantie légale se limite aux contributions échues des trois dernières années risque de ne pas pouvoir être respecté (WERMELINGER, ibid.), ou

lorsque surgissent des difficultés pour la notification de la requête ou pour l'administration des preuves, ou encore lorsque la décision de l'assemblée des copropriétaires est contestée en justice (RVJ 1984 p. 210 consid. 2b).

#### **E. 5**

octobre 2016, l'assemblée générale des copropriétaires de la PPE «X\_\_\_\_\_» a confirmé, à l'unanimité, la continuation d'une procédure contre Y\_\_\_\_\_ pour les charges ouvertes au 31.07.2016 (cf. article 5).

Il résulte de ce qui précède que la créance et le droit de gage allégués existent (art. 837 al. 1 ch. 3 et 961 al. 3 CC). Y\_\_\_\_\_ n'a pas fait part de sa détermination, ni ne s'est présenté aux séances, bien que formellement invité à le faire. Le droit d'être entendu de celui-ci a été respecté. Eu égard à l'ensemble des pièces déposées, le jugement peut être prononcé.

Partant, il y a lieu d'ordonner, en faveur de la demanderesse, l'inscription définitive d'une hypothèque légale de la communauté des copropriétaires par étages sur la PPE n° xxx1, quote-part 63/1000, parcelle de base n° xxx2, plan n° xx, nom local «A\_\_\_\_\_», sur la Commune de B\_\_\_\_\_, propriété de Y\_\_\_\_\_, à concurrence de xxx fr., avec intérêt à 5 % dès le 1er août 2016.

Il n'y a pas lieu d'impartir un délai pour déposer une autre action en inscription définitive (conclusions n° 3). Partant, toute autre conclusion est rejetée, dans la mesure où elle est recevable.

- 9 -

#### **E. 6**

Y\_\_\_\_\_ versera à la communauté des copropriétaires de la PPE "X\_\_\_\_\_" 800 fr., à titre de dépens (xx 17 xx).

Sion, le 19 avril 2018

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