

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 25 janvier 2013

Présidence de M. CREUX, président
Juges : M. Giroud et Mme Crittin Dayen
Greffière : Mme Tchamkerten

Art. 712i al. 1 et 2 CC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par la **COMMUNAUTÉ PPE "RÉSIDENCE V._____"**, à Montreux, demanderesse, contre la décision rendue le 28 septembre 2012 par le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut dans la cause divisant la recourante d'avec **B._____**, à Villars-sur-Ollon, défendeur, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par décision du 28 septembre 2012, adressée pour notification aux parties le même jour, le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut a rejeté les conclusions prises par la demanderesse Communauté PPE "Résidence V._____" à l'encontre du défendeur B._____. (I), arrêté les frais judiciaires à 900 fr. (II), mis les frais à la charge de la demanderesse (III) et dit que la demanderesse versera au défendeur des dépens, par 4'074 fr. (IV).

En droit, le premier juge a considéré que la créance fondant l'inscription d'une hypothèque légale en faveur de la demanderesse afin de garantir le droit de celle-ci au paiement des contributions du défendeur aux charges et frais communs de la PPE pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2010 s'élevait à 20'332 fr. 30. La demanderesse ayant allégué que sa prétention devait être compensée avec une somme de 22'227 fr. qu'elle détenait et qui revenait au défendeur, il y avait lieu de rejeter les conclusions de la demande.

B. Par acte du 31 octobre 2012, la Communauté PPE "Résidence V._____" a recouru contre ce jugement en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"I.- Le recours est admis.

Principalement

II.- La décision rendue le 28 septembre 2012 par le juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut est réformée en ce sens que :

I.- B._____ est débiteur et doit immédiat paiement à la Communauté PPE "Résidence V._____" la somme de **Fr. 8'781.80 (huit mille sept cent huitante-et-un francs huitante centimes)** avec intérêt à 8 % l'an du 15 février 2010 échéance moyenne ;

II.- Ordre est donné au conservateur du registre foncier du district d'Aigle d'inscrire, en faveur de la Communauté

PPE "Résidence V. _____", une hypothèque légale à forme de l'art. 712i CC d'un montant de **Fr. 8'430.52 (huit mille quatre cent trente francs cinquante-deux centimes)** avec intérêts à 8 % l'an du 15 novembre 2009 échéance moyenne, sur le lot de propriété par étages dont B. _____ est propriétaire et dont la désignation cadastrale exacte est la suivante :

Commune : 341 Montreux
Numéro d'immeuble : yyy. _____
Immeuble de base : B - F 341/xxx. _____
Quote-part : 120/1000
Droit exclusif : PPE Résidence V. _____
Route [...] Bâtiment A1
Premier niveau :
Appartement de 4,5 pièces
Lot 1 du plan
Estimation fiscale : Fr. 370'000.00, RG 94

III.- Ordre est donné au conservateur du registre foncier du district d'Aigle d'inscrire, en faveur de la Communauté PPE "Résidence V. _____", une hypothèque légale à forme de l'article 712i CC d'un montant de **Fr. 351.78 (trois cent cinquante-et-un francs septante-huit centimes)** avec intérêts à 8% l'an du 15 novembre 2009 échéance moyenne, sur le lot de propriété par étage dont B. _____ est propriétaire et dont la désignation cadastrale exacte est la suivante :

Commune : 341 Montreux
Numéro d'immeuble : zzz. _____
Immeuble de base : B - F 341/xxx. _____
Quote-part : 5/10000
Droit exclusif : PPE Résidence V. _____
Route [...]
Garage No G12
ot [sic] 126 du plan
Estimation fiscale : Fr. 16'000, RG 94

Subsidiairement,

B. _____ est débiteur et doit immédiat paiement à la Communauté PPE "Résidence V. _____" la somme de **Fr. 8'781.80 (huit mille sept cent huitante-et-un francs huitante centimes)** avec intérêt à 8% l'an du 15 février 2010 échéance moyenne."

Dans sa réponse du 9 janvier 2013, B. _____ a conclu au rejet du recours.

C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

1. Le 29 décembre 1981, la parcelle n° xxx._____ de la Commune de Montreux a été constituée en une propriété par étages (ci-après : PPE) appelée "Résidence V._____" et comprenant cent cinquante lots.

B._____ est propriétaire des deux lots suivants de cette PPE :

- parcelle n°yyy._____, soit une quote-part de 120/10'000^e consistant en un appartement de 4,5 pièces au premier niveau, lot n° 1 du plan;

- parcelle n° zzz._____, soit une quote-part de 5/10'000^e consistant en un garage, lot n° 126 du plan.

2. La PPE "Résidence V._____" est régie par un règlement (dans sa teneur révisée du 2 avril 2008) qui comporte les dispositions suivantes :

"Article 13 Définition, répartition

La définition des charges et frais communs, ainsi que leur répartition entre les copropriétaires s'effectue conformément à la loi, sauf disposition contraire du présent règlement.

Article 14 Contributions

Chaque copropriétaire doit verser au compte désigné par l'administrateur, dans les quinze premiers jours de chaque trimestre civil, une avance sur sa contribution aux charges communes. Ces avances sont fixées chaque année par l'assemblée des copropriétaires. Un solde débiteur de l'exercice précédent doit être payé dans les trente jours dès l'approbation des comptes pour l'assemble. Un solde créditeur peut être porté en déduction du prochain versement.

Les copropriétaires qui n'auraient pas versé leur contribution à l'échéance sont passibles d'un intérêt de retard fixé à 8% l'an. En outre, en vertu de l'article 712i, alinéa 2, du Code civil, l'administrateur peut requérir l'inscription au Registre foncier d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur. L'administrateur peut aussi, en vertu de l'art. 712k du Code civil, exercer le droit de rétention de la copropriété sur les meubles garnissant les locaux de ce dernier.

Un copropriétaire ne peut pas compenser sa ou ses contributions par une créance qu'il détiendrait contre la copropriété.

Article 15 Charges

Les charges et frais communs comportent, en particulier :

- a) les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et des bâtiments, ainsi que des ouvrages et installations communs;
- b) les frais d'administration générale ainsi que l'indemnité versée à l'administrateur;
- c) les frais de conciergerie et d'eau froide, les frais d'électricité pour les locaux communs et le parc;
- d) les contributions de droit public et les impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires;
- e) les primes d'assurances collectives, notamment celles contre l'incendie et autres dommages aux bâtiments, dégâts d'eau, responsabilité civile et, le cas échéant, les accidents de conciergerie.

Article 16 Chauffage

Les frais de chauffage central, notamment le coût du combustible et les dépenses d'entretien de l'installation, se répartissent entre les copropriétaires selon le cube chauffé de chaque lot, conformément à l'usage en vigueur dans les immeubles locatifs. Un décompte annuel est établi.

Article 17 Eau chaude

Le coût de l'eau chaude, y compris les frais d'entretien de l'installation, se répartissent (sic) entre les copropriétaires selon le cube chauffé ou, s'il existe des compteurs individuels, selon la consommation. Un décompte doit être établi."

Selon l'art. 29 let. d du règlement de la PPE, l'assemblée des copropriétaires statue à la majorité simple pour approuver chaque année le budget des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires. L'exercice comptable va du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année.

Lorsqu'il a acquis les parts de PPE n^{os} yyy._____ et zzz._____, B._____ a déclaré accepter sans réserve le règlement de copropriété régissant la PPE "Résidence V._____".

3. a) Pour les années 2008 à 2011, le montant des charges et frais communs de la PPE a été arrêté comme il suit :

- 2008 : 282'000 fr. de charges communes et 150'000 fr. attribués au fonds de rénovation;
- 2009 : 322'000 fr. de charges communes, 162'000 fr. de frais de chauffage et 100'000 fr. attribués au fonds de rénovation;
- 2010 : 268'500 fr. de charges communes, 179'000 fr. de frais de chauffage et 100'000 fr. attribués au fonds de rénovation;
- 2011 : 288'500 fr. de charges communes, 194'000 fr. de frais de chauffage et 200'000 fr. attribués au fonds de rénovation.

b) Pour les années 2008 à 2011, les charges annuelles relatives au lot n° 1 de la PPE dont B._____ est propriétaire représentent les montants suivants :

- 2008 : 3'384 fr. de charges communes, 1'980 fr. de frais de chauffage et 1'800 fr. attribués au fonds de rénovation;
- 2009 : 3'864 fr. de charges communes, 1'753 fr. 20 de frais de chauffage et 1'200 fr. attribués au fonds de rénovation;
- 2010 : 3'426 fr. de charges communes, 1'753 fr. 20 de frais de chauffage et 1'200 fr. attribués au fonds de rénovation;
- 2011 : 3'222 fr. de charges communes, 2'056 fr. 20 de frais de chauffage et 2'400 fr. attribués au fonds de rénovation.

En ce qui concerne le lot n° 126 dont B._____ est propriétaire, les charges annuelles pour la même période représentent les montants suivantes :

- 2008 : 141 fr. 70 de charges communes et 75 fr. attribués au fonds de rénovation;
- 2009 : 160 fr. 80 de charges communes et 50 fr. attribués au fonds de rénovation;
- 2010 : 142 fr. 80 de charges communes et 50 fr. attribués au fonds de rénovation;
- 2011 : 133 fr. 80 de charges communes et 10 fr. attribués au fonds de rénovation.

c) B. _____ n'a pas payé l'entier des charges de PPE relatives aux lots dont il est propriétaire. Selon deux extraits de compte, B. _____ restait devoir à ce titre 27'360 fr. 85 s'agissant du lot n° 1 et 803 fr. 50 s'agissant du lot n° 126 pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 30 septembre 2011. Le montant relatif au lot n° 1 comprend une somme de 390 fr. pour des visites de l'appartement qui se sont déroulées en 2009 et en 2010 et qui ont été exigées par l'assureur dégâts d'eau de la PPE, ainsi qu'une déduction de 1'314 fr. 15 représentant le solde en faveur de B. _____ à la date du 1^{er} janvier 2008. Il comprend encore les sommes suivantes :

- 480 fr. d'augmentation du budget 2008;
- 20 fr. de frais de rappel;
- 979 fr. 45 d'intérêt de retard à 8 % au 31 décembre 2009;
- 573 fr. 75 d'augmentation du budget 2011.

Le solde des charges et frais communs relatifs au lot n° 126 tient compte d'une déduction de 35 fr. 25 représentant le solde en faveur de B. _____ à la date du 1^{er} janvier 2008. Il comprend en outre:

- 20 fr. d'augmentation du budget 2008;
- 20 fr. de frais de rappel;
- 22 fr. 95 d'intérêt de retard à 8 % au 31 décembre 2009;
- 10 fr. d'augmentation du budget 2011.

d) Pour la période du 1^{er} janvier 2008 au 31 mars 2012, les charges encore dues par B. _____ s'élevaient à 30'135 fr. 85 pour le lot de PPE n° 1 et à 872 fr. 95 pour le lot de PPE n° 126.

4. En 2007, l'appartement dont B. _____ est propriétaire dans la PPE "Résidence V. _____" a subi un dégât d'eau. La [...] Assurances, assurance de la PPE "Résidence V. _____", a couvert ce sinistre en versant une indemnité de 22'227 francs.

Le 11 mai 2009, [...] Architectes SA a établi, à la requête de B._____, un devis estimatif "pour une réfection complète de l'appartement" constituant le lot n° 1 de la PPE "Résidence V._____". Ce devis s'élevait à fr. 82'874.20.

Par lettre du 28 septembre 2009, l'avocat de la Communauté PPE "Résidence V._____" a écrit ce qui suit au conseil de l'époque de B._____:

"Je suis consulté par la Communauté PPE "Résidence V._____" dans le cadre du règlement du sinistre ayant affecté l'appartement de M. B._____.

J'ai donné pour instruction à M. [...] de signer la convention d'indemnisation de Fr. 22'227.- proposée par la [...] Assurances, ce quand bien même la prescription de 2 an est acquise.

Le montant en question est tenu à disposition de vos clients sous déduction des charges de copropriété par étages qui sont impayées."

Le conseil de B._____ a répondu par lettre du 30 septembre 2009 en contestant que la somme de 22'227 fr. fût suffisante pour couvrir le dommage subi par son mandant et en invoquant la responsabilité de la PPE "Résidence V._____".

Par lettre du 16 février 2010, le conseil de la Communauté PPE "Résidence V._____" a confirmé que le montant de 22'227 fr. avait été versé et qu'il était tenu à la disposition de B._____, sous déduction des charges impayées, pour lesquelles la compensation était invoquée.

Interpellée ultérieurement sur la manière dont elle entendait réparer le dommage subi par B._____, la Communauté PPE "Résidence V._____" a, par son conseil, estimé n'avoir fait subir aucun dommage à l'intéressé.

5. a) Par requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles du 6 octobre 2011 déposée devant le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois à l'encontre de B._____, la Communauté PPE "Résidence V._____" a conclu à l'inscription au

Registre foncier d'une hypothèque légale provisoire de 27'360 fr. 85, avec intérêt à 8 % l'an dès le 15 novembre 2009, sur le lot n° 1 de la PPE et d'une hypothèque légale provisoire de 803 fr. 50, avec intérêt à 8 % l'an dès le 15 novembre 2009, sur le lot n° 126 de la PPE.

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 7 octobre 2011, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a ordonné l'inscription provisoire au Registre foncier des deux hypothèques requises par la partie demanderesse.

b) B._____ ayant invoqué la compensation à hauteur de 22'227 fr. dans la procédure de mesures provisionnelles ouverte sur requête du 6 octobre 2011, la Communauté PPE "Résidence V._____" a alors déposé une écriture intitulée "Nova", par laquelle elle a réduit ses conclusions et requis l'inscription au Registre foncier d'une hypothèque légale provisoire de 6'998 fr. 75, avec intérêt à 8 % l'an dès le 15 novembre 2009, sur le lot n°1 de la PPE et d'une hypothèque légale provisoire de 291 fr. 60, avec intérêt à 8 % l'an dès le 15 novembre 2009, sur le lot n° 126 de la PPE.

Lors de l'audience de mesures provisionnelles du 8 décembre 2011, les parties ont passé une transaction en ce sens que B._____ a adhéré aux conclusions réduites de la Communauté PPE "Résidence V._____" et que le Président du Tribunal a été requis de faire modifier l'inscription au Registre foncier dans ce sens, les dépens suivant le sort de la cause au fond.

Par lettre du 14 décembre 2011, le Président du Tribunal a imparté un délai au 8 février 2012 à la Communauté PPE "Résidence V._____" pour ouvrir action au fond.

c) Par demande déposée le 8 février 2012, la Communauté PPE "Résidence V._____" a pris, sous suite de dépens, les conclusions suivantes :

"I.- B._____ est débiteur et doit immédiat paiement à la Communauté PPE "Résidence V._____" [de] la somme de **fr. 8'781.80 (huit mille sept cent huitante-et-un francs huitante centimes)** avec intérêt à 8 % l'an du 15 février 2010 échéance moyenne;

II.- Ordre est donné au conservateur du registre foncier du district d'Aigle d'inscrire en faveur de la Communauté PPE "Résidence V._____", une hypothèque légale à forme de l'article 712i CC d'un montant de fr. 8'430.52 (huit mille quatre cent trente francs cinquante-deux centimes) avec intérêts à 8% l'an du 15 novembre 2009 échéance moyenne, sur le lot de propriété par étages dont B._____ est propriétaire et dont la désignation cadastrale exacte est la suivante:

Commune : 341 Montreux
Numéro d'immeuble : yyy._____
Immeuble de base : B - F 341/xxx._____
Quote-part : 120/10000
Droit exclusif : PPE Résidence V._____
Route [...]

Bâtiment A1
Premier niveau :
Appartement de 4,5 pièces
Lot 1 du plan

Estimation fiscale : Fr. 370'000.00, RG 94

III.- Ordre est donné au conservateur du registre foncier du district d'Aigle d'inscrire en faveur de la Communauté PPE "Résidence V._____", une hypothèque légale à forme de l'article 712i CC d'un montant de fr. 351.78 (trois cent cinquante-et-un francs septante-huit centimes) avec intérêts à 8% l'an du 15 novembre 2009 échéance moyenne, sur le lot de propriété par étages dont B._____ est propriétaire et dont la désignation cadastrale exacte est la suivante:

Commune : 341 Montreux
Numéro d'immeuble : zzz._____
Immeuble de base : B - F 341/xxx._____
Quote-part : 5/10000
Droit exclusif : PPE Résidence V._____
Route [...]
Garage No G12
Lot 126 du plan

Estimation fiscale : Fr. 370'000.00, RG 94"

La Communauté PPE "Résidence V._____" a invoqué la compensation entre ses prétentions et un montant de 22'227 fr. qu'elle admet devoir à B._____.

Par réponse déposée le 27 avril 2012, B._____ a conclu à libération des fins de la demande. Il a invoqué la compensation à hauteur de 82'874 fr. 20.

En droit :

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.

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).

3.

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.

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.

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.

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,
p r o n o n c e :

- 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 :