

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 23 janvier 2014

---

Présidence de M. WINZAP, président  
Juges : MM. Sauterel et Pellet  
Greffière : Mme Meier

\*\*\*\*\*

**Art. 712i et 961 al. 3 CC ; 29 al. 1 Cst**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **A.**\_\_\_\_\_, à Vallorbe, intimé, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 14 juin 2013 par la Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois dans la cause divisant le recourant d'avec la **K.**\_\_\_\_\_, à Vallorbe, requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 14 juin 2013, dont la motivation a été notifiée aux parties le 19 décembre 2013, la Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois a confirmé le chiffre I du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 12 avril 2013 (I), dit que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale restera valable jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige (II), imparti un délai au 15 septembre 2013 à la partie requérante la K. \_\_\_\_\_ pour faire valoir son droit en justice (III), dit que les frais de la procédure provisionnelle suivent le sort de la cause au fond (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le premier juge a considéré que la requérante avait rendu vraisemblable qu'un montant de 7'180 fr. 60 était dû par l'intimé A. \_\_\_\_\_ au titre de paiement des charges de la PPE pour les années 2009 à 2012. Seul le solde des contributions dues pour les trois dernières années, à savoir 5'149 fr., devait toutefois être retenu pour fixer le montant de l'hypothèque légale à inscrire. Par ailleurs, l'intimé n'ayant pas rendu vraisemblable avoir attaqué en temps utile les décisions de l'assemblée générale validant les comptes de la PPE pour les années en question, il ne pouvait se prévaloir de leur nullité. Enfin, l'argument selon lequel l'intimé se serait acquitté des contributions litigieuses en versant celles-ci sur un compte séparé ne pouvait être admis, puisqu'il avait conservé la libre disposition de ce compte et qu'aucune procédure officielle de consignation n'avait été respectée.

**B.** Par acte du 28 décembre 2013, A. \_\_\_\_\_ a recouru contre cette ordonnance, contestant être reconnu débiteur de 7'180 fr. 60 de la requérante ainsi que le maintien de l'inscription provisionnelle de l'hypothèque légale et « a fortiori d'une inscription définitive ». Il a également demandé la radiation immédiate de cette inscription et s'est

réservé le droit de former une demande de « dommage et intérêt pour préjudices ».

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

**1.** La requérante K. \_\_\_\_\_ rassemble les copropriétaires [...] à [...] du Registre foncier de la commune de [...].

L'intimé A. \_\_\_\_\_ est propriétaire du lot suivant :

- Immeuble [...], soit une quote-part de 119/1000 consistant en un appartement de 3 pièces sis au 2<sup>ème</sup> étage ouest.

**2.** La requérante est régie par le règlement d'administration et d'utilisation du 15 août 1975 qui comporte notamment 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 en mains de l'administrateur, ou au compte bancaire de la communauté, dans les quinze jours de chaque trimestre civil, une avance sur sa contribution aux charges communes. Ces avances sont fixées chaque année par l'assemblée des copropriétaires. Le solde débiteur de l'exercice précédent est payé dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée. S'il y a solde créditeur, il peut être porté en compte en déduction du prochain versement.

Les copropriétaires qui ne verseraient pas leur contribution dans les délais fixés sont passibles d'une pénalité de retard fixée à 5%. En outre, l'administrateur, en vertu de l'article 712i, alinéa 2, du Code civil, peut prévoir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire débiteur. La communauté a aussi, en vertu de l'art. 712k du CCS, un droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux de ce dernier.

**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, l'eau froide, l'électricité des locaux communs et du parc;
- d) les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires;
- e) les primes d'assurances collectives, notamment celles contre l'incendie et autres dommages du bâtiment, responsabilité civile et dégâts d'eau, accidents-concierge.

**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, frais d'entretien de l'installation compris, se répartissent (sic) entre les copropriétaires, selon le cube chauffé ou, s'il existe des compteurs individuels, selon la consommation. Un décompte annuel est 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 devis des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires.

Lorsqu'il a acquis l'immeuble [...], l'intimé a déclaré accepter sans réserve le règlement de copropriété régissant la requérante.

**3.** Dans les comptes 2009 de la PPE, approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires le 25 mars 2010, figurait un solde débiteur de 2'031 fr. 90 à la charge de l'intimé pour l'année 2009.

Lors de cette même assemblée, l'intimé s'est plaint de dégâts provoqués par des infiltrations d'eau quelques années auparavant, et a indiqué qu'il avait retenu le paiement de ses charges et versé celles-ci sur un compte « de consignation ». L'administrateur a demandé un avis de

consignation officiel pour ce compte, ensuite de quoi les comptes ont été acceptés tels que proposés.

Dans les comptes de la PPE pour les années 2010 et 2011, approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires le 20 décembre 2012, figuraient les soldes débiteur de 2'101 fr. 60 dont 70 fr. de frais de commandement de payer à la charge de l'intimé pour l'année 2010, et de 2'031 fr. 60 pour l'année 2011.

Un solde débiteur de 1'015 fr. 80 figurait à la charge de l'intimé dans le comptes provisoires de la PPE pour l'année 2012.

Au 31 décembre 2012, les comptes de la PPE laissaient apparaître un solde cumulé de charges impayées par l'intimé de 7'180 fr. 60, le même montant figurant à l'actif du bilan du 31 décembre 2012 avec la mention « Débiteurs Charges/A. \_\_\_\_\_ ».

**4.** Par requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles du 11 avril 2013, la K. \_\_\_\_\_ a conclu à l'inscription d'une hypothèque légale à hauteur de 7'180 fr. 80 plus intérêt à 5% l'an dès le 31 décembre 2012 sur l'immeuble [...] propriété de l'intimé.

Lors de l'audience du 7 juin 2013, le conseil de l'intimé a produit l'extrait d'un compte épargne n° [...] intitulé « Charges PPE » dont l'intimé est titulaire auprès de la banque [...] et qui présentait un solde positif de 8'292 fr. 10 en date du 12 mai 2013.

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010, RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la

valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, compte tenu de la valeur litigieuse inférieure à 10'000 fr., seule la voie du recours est ouverte (art. 319 let. a CPC).

Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction du recours est de dix jours (art. 321 al. 2 CPC).

La Chambre des recours civile statue à trois juges, la règle du juge unique consacrée à l'art. 84 al. 2 LOJV (loi du 12 septembre 1979 d'organisation judiciaire, RSV 173.01) n'étant applicable que pour les appels sur mesures provisionnelles.

Déposé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent recours est recevable à la forme.

**2.** L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, in Basler Kommentar ZPO, 2<sup>e</sup> éd. Bâle 2013, n. 12 ad art. 319 CPC). 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, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n. 2508, p. 452).

S'agissant de la constatation manifestement inexacte des faits, comme pour l'art. 97 al. 1 LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005; RS 173.110), ce grief ne permet que de corriger une erreur évidente, la notion se recoupant en définitive avec l'appréciation arbitraire des preuves (Corboz et al., Commentaire de la LTF, Berne 2009, n. 19 ad art. 97 LTF, p. 941).

**3. a)** Le recourant se plaint de ne pas avoir reçu la motivation de la décision provisionnelle du 14 juin 2013 plus tôt, et de ne pas y trouver mention du versement de 5'356 fr. 85 qu'il aurait effectué le 23 octobre 2013. Il ne soulève toutefois pas de grief précis à cet égard.

**b)** A teneur de l'art. 712i al. 1 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 sur la part de chaque copropriétaire actuel. L'art. 712i al. 3 CC renvoie aux dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.

Selon l'art. 961 al. 3 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 peut communiquer la décision aux parties sans motivation (art. 239 al. 1 CPC). Si l'une des parties le demande, une motivation écrite est remise aux parties (art. 239 al. 2 CPC).

Aux termes de l'art. 29 al. 1 Cst (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, RS 101), toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit jugée dans un délai raisonnable. Cette disposition consacre le principe de la célérité ou, en d'autres termes, prohibe le retard injustifié à statuer.

**c)** En l'espèce, au vu du contenu de ses écritures, il est manifeste que le recourant confond la décision provisionnelle du 14 juin 2013, dont la motivation lui a été notifiée le 19 décembre 2013, avec la procédure au fond dans le cadre de laquelle aucune décision n'a encore été rendue.

L'état de fait de la décision provisionnelle – et, partant, de la motivation de celle-ci – étant celui prévalant au 14 juin 2013, les faits intervenus le 23 octobre 2013 et dont il se prévaut n'avaient pas à y figurer.

Par ailleurs, s'il est vrai que la motivation est parvenue plus de six mois après la notification du dispositif, ce qui peut paraître long, cela ne constitue pas encore un retard injustifié, compte tenu notamment du fait que la procédure au fond s'est poursuivie pendant ce temps.

**4. a)** Le recourant invoque ensuite un « vice de forme » dans le texte de la motivation en relation avec l'art. 712i CC.

**b)** Il appert en effet qu'à la page 5 de la décision querellée, le premier juge s'est référé à l'article 712i « CO » au lieu de l'art. 712i CC.

Cette erreur de plume ne saurait constituer un motif de recours.

Partant, le moyen du recourant doit être rejeté.

**5. a)** Le recourant manifeste enfin son étonnement au sujet de la modification des conclusions de l'intimée suite au versement de la somme de 5'365 fr. 85, et « quant au prononcé de la décision finale clôturant la procédure engagée sans nouvel examen du fond de la cause ».

**b)** Là encore, le recourant fait un amalgame entre la procédure provisionnelle ayant donné lieu à la décision du 14 juin 2013 et la procédure au fond, initiée le 9 août 2013, dans le cadre de laquelle aucune décision n'a encore été rendue.

En d'autres termes, la modification de ses conclusions par l'intimée a trait à la procédure au fond et ne saurait être prise en considération dans la présente procédure portant sur la décision provisionnelle du 14 juin 2013.

**6. a)** En définitive, le recours doit être rejeté en application de l'art. 322 al. 1 CPC, dans la mesure de sa recevabilité, et l'ordonnance querellée confirmée.

**b)** 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], sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**c)** Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 322 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge du recourant A.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 23 janvier 2014

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 :

- M. A. \_\_\_\_\_,
- Christophe Savoy, agent d'affaires breveté (pour K. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 5'149 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 :

- Mme la Juge de paix du district du Jura - Nord vaudois.

La greffière :