

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 7 août 2017

Composition : Mme COURBAT, présidente
M. Winzap et Mme Crittin Dayen
Greffier : M. Hersch

Art. 712i al. 1 et 2 et 961 al. 3 CC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **L.**_____, à Pully, intimée, contre l'ordonnance rendue le 22 juin 2017 par la Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans la cause divisant la recourante d'avec **PPE W.**_____, à Pully, requérante, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance du 22 juin 2017, la Juge de Paix du district de Lavaux-Oron a ordonné l'inscription provisoire au Registre foncier en faveur de la PPE W._____ de deux hypothèques légales en garantie du droit aux contributions de la communauté des copropriétaires, d'un montant de 1'357 fr. 95 et de 2'635 fr. 35, grevant respectivement les parts de propriété par étage [...] et [...] de la parcelle n° [...] de la Commune de Pully, propriété de L._____, et a modifié en conséquence les chiffres I et II du dispositif de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 25 avril 2017 (I à IV), a précisé que les inscriptions provisoires resteraient valables jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige (V), a imparti à la requérante PPE W._____ un délai au 16 septembre 2017 pour faire valoir son droit en justice (VI), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 210 fr., à la charges de L._____, les a compensés avec l'avance de frais du même montant effectuée par la PPE W._____ et a dit qu'il n'était pas alloué de dépens (VII à IX) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (X).

En droit, le premier juge, statuant sur une requête d'inscription provisoire d'une hypothèque légale en garantie des contributions de la communauté des propriétaires par étages émanant de la PPE W._____, a considéré que L._____, propriétaire des parts de copropriété par étage [...] et [...] de la parcelle n° [...] de la Commune de Pully, était redevable au 31 décembre 2016 de la somme de 1'357 fr. 95 s'agissant de la part [...] et de 3'730 fr. 90 s'agissant de la part [...]. En y ajoutant les intérêts de retard par 278 fr. 85, le montant total dû s'élevait à 5367 fr. 70. Toutefois, il n'était pas possible de requérir l'inscription provisoire d'une hypothèque légale à hauteur de la moitié de cette somme pour chaque part, mais il convenait de répartir cette somme proportionnellement à l'arriéré accumulé pour chaque part. Le juge ne pouvant pas statuer *ultra petita*, le montant de l'hypothèque légale devait s'élever à 1'357 fr. 95 s'agissant de la part [...] et à 2'635 fr. 85 s'agissant de la part [...], avec intérêts à 8 % l'an dès le 20 septembre 2016.

B. Par acte daté du 8 juillet 2017, L._____ a interjeté recours contre l'ordonnance précitée, en concluant implicitement à sa réforme en ce sens que la requête en inscription provisoire d'une hypothèque légale présentée par PPE W._____ soit rejetée.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

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 parcelle n° [...] de la Commune de Pully est constituée en propriété par étages dénommée PPE W._____. L._____ est propriétaire des parts [...] et [...], représentant à elles deux les 244 millièmes de la PPE W._____.

Le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages prévoit notamment que la répartition des contributions annuelles est adoptée par une décision de l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages (art. 30 § 3) et que les éventuels retards de paiement d'une contribution sont passibles d'un intérêt de retard fixé à 8 % l'an (art. 31 § 3).

2. Lors de l'assemblée générale des propriétaires par étage du 23 mars 2016, les contributions de la communauté des copropriétaires ont été fixées à 44'540 fr. pour l'année 2016, correspondant, pour L._____, à la somme de 1'357 fr. 95 par part et par trimestre.

Au 31 décembre 2016, le compte des contributions à la communauté des copropriétaires de L._____ faisait état d'un solde dû de 1'357 fr. 95 s'agissant de la part [...] et de 3'730 fr. 90 s'agissant de la part [...].

3. Par requête du 24 avril 2017, la PPE W._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, par voie de mesures superprovisionnelles puis provisionnelles, à l'inscription provisoire d'une hypothèque légale de la communauté des propriétaires par étages sur les parts [...] et [...] de la parcelle n° [...] de la Commune de Pully, propriété de L._____, à concurrence de 2'683 fr. 85 pour chaque part, un délai de trois mois étant imparti à la requérante pour ouvrir action au fond.

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 25 avril 2017, la Juge de paix a fait droit aux conclusions prises à titre superprovisionnel par la PPE W._____.

Dans sa réponse du 20 mai 2017, L._____ a conclu au rejet de la requête.

En droit :

1.

1.1 A teneur de l'art. 319 let. a CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272), le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Ceci est le cas, en matière patrimoniale, lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 fr. (cf. art. 308 al. 2 CPC a contrario). Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont inférieures à 10'000 fr., le présent recours est recevable à cet égard.

1.2 Le recours doit contenir des conclusions au fond (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 5 ad art. 321 CPC), soit l'exposé de ce que la partie veut que le tribunal lui alloue dans sa décision (Tappy, CPC commenté, op. cit., n. 11 ad art. 221 CPC ; CREC 11 mai 2012/173). Afin d'éviter tout formalisme excessif, il peut exceptionnellement être entré en matière sur des conclusions déficientes, voire inexistantes, lorsque l'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande le recourant (cf. notamment ATF 137 III 617 consid. 6.2, JdT 2014 II 187).

En l'espèce, la recourante, non représentée, n'a pas pris de conclusions formelles au pied de son recours. Toutefois, à la lecture de son écriture, on comprend qu'elle sollicite la réforme de l'ordonnance entreprise en ce sens que la requête de l'intimée en inscription provisoire d'une hypothèque légale soit rejetée. Le recours se révèle donc recevable.

2.

2.1 Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar ZPO, 3^e éd., 2017, n. 26 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^e éd., 2010, n. 2508). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus restreint qu'en appel, le grief de la constatation manifestement inexacte des faits se recoupant avec celui de l'arbitraire au sens de l'art. 9 de la Constitution fédérale (Jeandin, CPC commenté, op. cit., nn. 4 et 5 ad art. 321 CPC et les réf. cit.).

2.2 En l'espèce, s'agissant de l'état de fait retenu par le premier juge, la recourante ne démontre nullement que celui-ci aurait été établi de façon arbitraire. Dans ces circonstances, les éventuelles critiques de nature factuelle contenues dans le mémoire de recours sont sans portée et l'état de fait de première instance peut être confirmé.

3.

3.1 La recourante estime avoir été spoliée. Elle évoque le placement de sa mère en EMS ainsi que des problèmes de succession et de poursuites. Elle expose que des procédures pénales seraient en cours et mentionne ses ennuis de santé. En conclusion, elle déclare s'opposer à l'inscription provisoire d'une hypothèque sur ses lots de propriété par étage.

3.2 Aux termes de l'art. 712i CC, pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté des copropriétaires 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). Selon l'art. 961 CC, des inscriptions provisoires peuvent être prises par celui qui allègue un droit réel (al. 1 ch. 1). 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, un délai dans lequel le requérant fera valoir son droit en justice (al. 3).

3.3 En l'espèce, il faut constater que la décision du premier juge repose sur une application correcte des dispositions précitées ainsi que sur la jurisprudence applicable en la matière. En outre, les montants réclamés sont fondés sur des décisions prises en assemblée ordinaire, respectant les critères d'adoption, selon la législation en la matière et le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages. Enfin, il ressort de l'ordonnance entreprise, dont l'état de fait ne prête pas le flanc à la critique, que la recourante n'a pas payé à ce jour les contributions aux charges de la communauté des propriétaires par étage qu'il lui incombait de payer. La recourante ne prétend d'ailleurs pas le contraire dans son recours, se contentant de décrire des faits étrangers à

la présente procédure. Elle ne critique pas davantage les calculs auxquels s'est livré le premier juge.

4. Il s'ensuit que le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC, aux frais de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 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 donc mis à la charge de celle-ci. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

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

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de la recourante L._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- L. _____,
- PPE W. _____.

La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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), 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 :

- Madame la Juge de paix du district de Lavaux-Oron.

Le greffier :