

CHAMBRE DES RECOURS CIVILE

Arrêt du 14 novembre 2013

Présidence de M. WINZAP, président
Juges : M. Pellet et Mme Crittin Dayen
Greffier : M. Heumann

Art. 319 let. a, 321 al. 1, 326 al. 1, 327 al. 3 let. a CPC

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES PAR ÉTAGES M._____**, à Montreux, demanderesse, contre le jugement rendu le 26 mars 2013 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant la recourante d'avec **A.X._____** et **B.X._____**, tous deux à Montreux, défendeurs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 26 mars 2013, dont les considérants ont été notifiés aux parties le 12 août 2013, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a déclaré la demande déposée le 12 octobre 2011 par la Communauté des copropriétaires par étages M. _____ irrecevable (I), arrêté les frais judiciaires à 1'400 fr. et mis ceux-ci à la charge de la Communauté des copropriétaires par étages M. _____ (II) et dit que la Communauté des copropriétaires par étages M. _____ est débitrice de A.X. _____ et B.X. _____, solidairement entre eux, de la somme de 4'266 fr. à titre de dépens (III).

En droit, le premier juge a relevé que dans la mesure où il n'existait au dossier aucune décision formelle dûment consignée au procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires habilitant l'administratrice de la communauté des copropriétaires d'étages à agir en justice ou à mandater un avocat, il y avait lieu de constater que l'administratrice avait agi sans pouvoir, de sorte que les conclusions prises au pied de la demande du 12 octobre 2011 devaient être déclarées irrecevables.

B. Par acte du 4 septembre 2013, la Communauté des copropriétaires par étages M. _____ a formé appel contre ce jugement, concluant, avec suite de dépens, à son annulation et au renvoi de la cause au premier juge pour instruction au fond.

Par acte du 7 novembre 2013, les intimés A.X. _____ et B.X. _____ se sont déterminés en concluant au rejet de l'appel.

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. La parcelle W._____ de la Commune de Montreux a été constituée en une propriété par étage [...] (ci-après : la propriété par étages) de six lots respectivement de 198 millièmes, 147 millièmes, 154 millièmes, 166 millièmes, 151 millièmes, et 184 millièmes chacun en date du 29 mars 1988.

A.X._____ et B.X._____ sont copropriétaires de la parcelle D._____ de la Commune de Montreux représentant 198 millièmes de la parcelle de base W._____.

2. La propriété par étages est soumise à un règlement d'utilisation et d'administration du 24 février 1988 inscrit au Registre foncier qui a notamment été modifié par l'avenant inscrit au Registre foncier le 15 mai 2009. L'article 9 modifié de ce règlement prévoit ce qui suit :

« Les frais communs seront répartis entre les copropriétaires, proportionnellement à leurs quotes-parts de copropriété.

Rentrent en particulier dans les frais communs :

- a) les dépenses d'entretien et d'exploitation courante (eau, électricité pour les locaux communs) ;
les réparations et restaurations des parties communes ;
- b) les primes d'assurance incendie du bâtiment ;
les primes d'assurance RC et dégâts d'eau pour les parties communes.

Cette liste est purement énumérative.

Les décomptes seront établis par l'un des copropriétaires ou un (sic) par un tiers mandaté par ceux-ci et ce conformément à l'usage.

Les copropriétaires ouvriront un compte bancaire sur lequel ils verseront, à l'avance, leurs parts des charges. ».

3. La propriété par étages a connu plusieurs administrateurs consécutifs, nommés par l'assemblée générale des copropriétaires par étages. A.X._____ et B.X._____ contestent toutefois la validité de leur désignation et des procédures à ce sujet sont en cours.

4. Lors de l'assemblée générale du 18 mai 2010, les copropriétaires ont décidé à l'unanimité de fixer les charges courantes

2010 à 20'900 francs. Ils ont également constaté que les époux X._____ n'avaient pas payé les charges qui leur incombait et qu'ils refusaient de le faire et ont pris la décision d'entamer une poursuite à leur encontre, sans rappel préalable, et de confier le soin de diligenter celle-ci à l'administratrice « CGS ». Cette décision a été prise par l'ensemble des copropriétaires, à l'exception de B.X._____.

En outre, à l'exception de B.X._____ qui s'est abstenu, les copropriétaires ont avalisé un appel extraordinaire de fonds de 25'000 fr. en prévision de l'abattage des arbres (10'000 fr.) et de travaux dans le garage (15'000 fr.).

5. Le 4 janvier 2011, la propriété par étages a fait notifier un commandement de payer à chacun des époux X._____ (poursuites n^{os} F._____ et S._____) pour un montant total de 9'078 fr. 30, qui comprend la part des charges de copropriété 2010 ainsi que de l'appel de fonds extraordinaire, votés lors de l'assemblée générale précitée. B.X._____ et A.X._____ y ont chacun formé opposition totale.

6. Le 14 avril 2011, une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles a été introduite par la Communauté des copropriétaires par étages M._____ contre B.X._____ et A.X._____ tendant à l'inscription d'une hypothèque légale d'un montant de 14'229 fr. 30 plus accessoires, représentant les charges impayées et l'appel de fonds extraordinaires.

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 15 avril 2011, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a ordonné l'inscription provisoire de cette hypothèque légale sur la part de copropriété des époux X._____.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 12 septembre 2011, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a dit que la garantie bancaire délivrée par A.X._____ et B.X._____ à l'intention de la Communauté des copropriétaires par étages M._____ valait sûreté provisoire suffisante au sens de l'art. 839 al. 3 CC (I), a révoqué l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 15 avril 2011

(II) et a ordonné la radiation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale sur la part de copropriété des époux X._____.

7. La Communauté des copropriétaires par étages M._____ allègue qu'une assemblée générale s'est tenue le 10 mai 2011 au cours de laquelle les copropriétaires d'étages, par 5 voix et une abstention, auraient approuvé le dépôt d'une action en inscription d'une hypothèque légale à l'encontre de A.X._____ et B.X._____.

8. Par demande du 12 octobre 2011, la Communauté des copropriétaires par étages M._____ a pris, avec suite de dépens, les conclusions suivantes :

"I. B.X._____ et A.X._____ sont solidairement débiteurs, subsidiairement chacun pour sa part et portion de Communauté des copropriétaires par étages M._____ de la somme de Fr. 17'686.85 (dix sept mille six cent huitante-six francs huitante-cinq centimes), avec intérêts à 5% l'an du 1^{er} novembre 2010, échéance moyenne.

II. L'opposition formée à la poursuite F._____ de l'office des poursuites du district de la Riviera-Pays d'Enhaut notifiée le 4 janvier 2011 à B.X._____ est définitivement levée, libre cours étant laissé à dite poursuite en capital, intérêts et frais.

III. L'opposition formée à la poursuite S._____ de l'office des poursuites du district de la Riviera-Pays d'Enhaut notifiée le 4 janvier 2011 à A.X._____ est définitivement levée, libre cours étant laissé à dite poursuite en capital, intérêts et frais."

Par réponse du 17 février 2012, les défendeurs, B.X._____ et A.X._____, ont pris, avec suite de dépens, les conclusions suivantes :

"I. Le Président de Tribunal d'arrondissement de l'Est-vaudois n'est pas compétent pour statuer sur le litige qui oppose Communauté des copropriétaires par étages M._____ à B.X._____ et A.X._____.

Subsidiairement:

II. Les conclusions prises au pied de la demande du 12 octobre 2011 sont purement et simplement rejetées."

Le 8 octobre 2012, la demanderesse s'est déterminée sur la réponse.

Lors de l'audience de débats d'instruction et de premières plaidoiries du 21 novembre 2012, la demanderesse a réduit sa conclusion I et modifié ses conclusions II et III comme suit :

I. B.X._____ et A.X._____ sont solidairement débiteurs, subsidiairement chacun pour 50%, de la somme de Fr. 8'598.65 (huit mille cinq cent nonante-huit francs et soixante-cinq centimes), avec intérêt à 5% l'an depuis le 1^{er} mai 2011, échéance moyenne.

II. L'opposition formée à la poursuite F._____ de l'Office Riviera-Pays-d'Enhaut notifiée le 4 janvier 2011 à B.X._____ est définitivement levée, libre cours étant laissé à dite poursuite, en capital, intérêts et frais, à due concurrence.

III. L'opposition formée à la poursuite S._____ de l'Office Riviera-Pays-d'Enhaut notifiée le 4 janvier 2011 à A.X._____ est définitivement levée, libre cours étant laissé à dite poursuite, en capital, intérêts et frais, à due concurrence."

Cette réduction de conclusions fait suite à un arrêt de la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal du 29 mars 2012, qui a provisoirement levé à concurrence de 9'078 fr. 30, plus intérêt à 5% dès le 2 juillet 2010, l'opposition formée par A.X._____ au commandement de payer n° S._____ de l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

Par courrier du 19 décembre 2012, B.X._____ a admis que le montant des charges dues était de 8'598 fr. 80 au 31 décembre 2011.

9. Par jugement du 15 décembre 2011, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté la requête en suspension de cause déposée le 1^{er} décembre 2011 par B.X._____ et A.X._____.

Par jugement incident du 23 mai 2012, la Présidente de ce même Tribunal a admis sa compétence pour connaître du litige.

10. Le 13 mars 2013 s'est tenue l'audience de jugement en présence de [...], représentant l'administratrice de la demanderesse, [...],

assisté de l'avocat Denis Sulliger, et de B.X._____, assisté de l'avocat Laurent Schuler, A.X._____ ayant été dispensée de comparution personnelle.

En droit :

1. a) Selon 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 qui ne peuvent faire l'objet d'un appel. Aux termes de l'art. 308 al. 2 CPC, l'appel est recevable dans les causes patrimoniales si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins.

En l'espèce, la décision attaquée est une décision finale au sens de l'art. 236 al. 1 CPC. Dans la mesure où lors de l'audience de premières plaidoiries, les conclusions ont été réduites de 17'686 fr. 85 à 8'598 fr. 65, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions apparaît inférieure à 10'000 francs, de sorte que seule la voie du recours au sens de l'art. 319 let. a CPC est ouverte.

b) Le recours, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance de recours, soit la Chambre des recours civile (art. 73 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]) dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC).

En l'espèce, même si la Communauté des copropriétaires par étages M._____ a formellement interjeté appel contre la décision attaquée, son acte doit être traité comme un recours, dès lors qu'il remplit toutes les conditions de recevabilité de l'art. 321 al. 1 CPC.

2. a) 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, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 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, 2^e éd., Berne 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, Berne 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. a) La recourante soutient que la décision du premier juge de considérer que l'administrateur de la copropriété par étages n'avait pas été autorisé à ouvrir action à l'encontre des intimés par l'assemblée des copropriétaires est erronée. Elle se fonde sur le procès-verbal d'une assemblée générale des copropriétaires qui se serait tenue le 10 mai 2011 selon laquelle, au point 10 de l'ordre du jour, par 5 voix et une abstention, les copropriétaires auraient approuvé le dépôt d'une hypothèque légale. Elle précise que la pièce figure au dossier sous pièce 18 du bordereau du 29 juillet 2011 des intimés.

b) Sous réserve d'exceptions légales qui n'entrent ici pas en compte, la production de pièces nouvelles est prohibée (art. 326 al. 1 CPC). Partant, l'autorité de recours n'est pas habilitée à procéder à des mesures d'instruction. Toutefois, dans la mesure où elle considère que la cause n'est pas en état d'être jugée ("spruchreif"), c'est-à-dire qu'elle ne dispose pas de tous les éléments de faits déterminant pour l'issue du litige et qu'une instruction complémentaire apparaît nécessaire, l'autorité de recours peut annuler la décision et renvoyer la cause à l'autorité de première instance en application de l'art. 327 al. 3 let. a CPC. L'autorité de recours apprécie librement si une cause est en état d'être jugée, sans être liée par les réquisitions des parties (Freiburghaus/Afheldt, ZPO Kommentar, n. 11 ad art. 327 CPC, p. 2371 et réf. cit. ; CREC 30 avril 2012/163 c. 3.4.3).

c) En l'espèce, le procès-verbal dont se prévaut la recourante ne figure pas au dossier remis à la cour de céans. Cela ne signifie toutefois pas qu'on puisse faire abstraction de la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 mai 2011. En effet, les intimés ont eux-mêmes produit des bulletins de vote de certains copropriétaires donnant préalablement à ladite assemblée leur accord au dépôt par le conseil de la recourante d'une hypothèque légale à l'encontre des intimés. Ainsi, en l'état de la procédure, la cour de céans n'est pas en mesure de statuer sur la base d'un état de fait permettant de trancher la question de savoir si une autorisation a été accordée à l'administrateur de la copropriété par étages pour ouvrir action en inscription d'une hypothèque légale à l'encontre des intimés.

4. En conclusion, le recours doit être admis et le jugement annulé, la cause étant renvoyée au premier juge pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants (art. 327 al. 3 CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance (art. 95 al. 2 CPC), arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils ; RSV

270.11.5]), sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux, lesquels succombent (art. 106 al. 1 CPC).

La recourante a droit à des dépens de deuxième instance, fixés selon le tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 (TDC ; RSV 270.11.6), et arrêtés à 800 fr. à titre de participation aux honoraires et débours de son conseil (art. 8 TDC) et à 400 fr. à titre de remboursement de son avance de frais (art. 111 al. 2 CPC), soit un montant total de 1'200 francs à la charge des intimés, solidairement entre eux.

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 admis.
- II. Le jugement est annulé et la cause est renvoyée à la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois pour complément d'instruction et nouvelle décision au sens des considérants.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux.
- IV. Les intimés A.X._____ et B.X._____, solidairement entre eux, doivent verser à la recourante Communauté des copropriétaires par étages M._____ la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 14 novembre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

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 (pour Communauté des copropriétaires par étages M. _____),
- Mme A.X. _____ et M. B.X. _____.

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 :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

Le greffier :