

C2 13 330

DÉCISION DU 14 JUILLET 2014

Tribunal du district de Sierre
rendue par le juge II du district de Sierre

Florence Troillet

en la cause entre

la **communauté des copropriétaires de l'immeuble « X_____ »**, demanderesse et instante, représentée par M^e A_____

et

la **succession vacante de X_____ (F)**, défenderesse et intimée, représentée par la Direction régionale des finances publiques B_____ (F)

**** *** ****

vu

l'action, fondée sur les dispositions du cas clair, introduite le 2 décembre 2013 par la communauté des copropriétaires par étages de l'immeuble « X_____ », à C_____, à l'encontre de la succession vacante de Y_____, de dernier domicile à D_____ (F), tendant, d'une part, au paiement des charges de copropriété arriérées à concurrence de 2'195 fr. 50 avec intérêt à 12 % l'an dès le 1^{er} janvier 2011 sur le montant de 1'330 fr. et dès le 1^{er} janvier 2014 sur le montant de 865 fr. 50, et, d'autre part, à l'inscription définitive d'une hypothèque légale des copropriétaires par étages, de 1'731 fr., avec intérêt à 12 % l'an dès le 1^{er} janvier 2011 sur le montant de 1'330 fr. et dès le 1^{er} janvier 2014 sur le montant de 401 fr. grevant la part de copropriété ordinaire de 2/25 de la PPE n° xxx1, 28.47/1000, de la parcelle de base n° xxx2, plan n° xxx, nom local « E_____ », sur la commune de C_____, propriété de feu Y_____ de F_____ et de G_____, né le xxx 1925 ;

la requête de mesures superprovisionnelles contenue dans cette écriture, portant sur l'annotation immédiate de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale précitée ;

l'annotation de cette inscription, opérée le 4 décembre 2013, à titre superprovisionnel, sous le numéro de journal xxx/C_____ ;

le dernier délai de détermination de 20 jours imparti à la Direction régionale des finances publiques B_____, en sa qualité de curatrice de la succession vacante de Y_____, par ordonnance du 29 janvier 2014 ;

l'écriture du 5 février 2014 de l'inspecteur des finances publiques pour cette direction, à laquelle est joint un courrier du 13 décembre 2012 adressé au conseil de la demanderesse, dont il résulte que cette curatrice conteste sa capacité à agir à l'étranger ;

les autres actes de la cause C2 13 330 ;

considérant

que, en l'espèce, la demande tend aux paiements en faveur de la communauté des copropriétaires d'étages des charges de copropriété relative à un immeuble sis en Suisse, à C_____, sur le district de H_____, et à la constitution d'une hypothèque légale sur cet immeuble en garantie de ces charges ; que dans la mesure où l'action est dirigée contre une succession vacante I_____, il convient d'examiner la compétence des autorités suisses sous l'angle des dispositions du droit international privé ;

que, selon l'art. 5 ch. 1 let. a de la Convention de Lugano concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale du 30 octobre 2007 (CL), liant la Suisse et la France, ce dernier pays en sa qualité de membre de l'Union européenne, une personne domiciliée sur le territoire d'un Etat lié par la présente convention peut être atraite, en matière contractuelle, devant le tribunal du lieu où l'obligation qui sert de base à la demande a été ou doit être exécutée ;

que, selon la jurisprudence de la CJCE, la notion de « matière contractuelle » doit être interprétée de façon autonome, en se référant principalement au système et aux objectifs de la convention, en vue d'assurer l'application uniforme de celle-ci dans tous les Etats contractants ; que cette notion doit être interprétée largement ; qu'elle suppose un engagement librement assumé d'une partie envers une autre, même s'il n'y a pas conclusion d'un contrat (arrêt 4A_432/2007 du 8 février 2008 consid. 3.5) ; que sous cette définition tombent notamment les relations d'une personne morale ou d'autres types de sociétés, corporations ou groupements, avec ses membres, en particulier les différends concernant les contributions dues par ces derniers à ces premiers ; qu'il a notamment été jugé qu'une demande en paiement des charges de copropriété est une demande en matière contractuelle (DONZALLAZ, La Convention de Lugano, vol. III, 1998, n^{os} 4470 ss et plus particulièrement n^o 4478 ; cf. ég. ACOCELLA, in Lugano-Übereinkommen zum internationalen Zivilverfahrensrecht Kommentar, 2011, n^o 48 ad art. 5 CL, HOFMANN/KUNZ, in Basler Kommentar, Lugano-Übereinkommen, n^o 77 ad art. 5 CL; BONOMI, in commentaire romand, Loi sur le droit international privé/Convention de Lugano, 2011, n^o 18 ad art. 5 CL) ;

que, en vertu de l'art. 22 ch. 1 CL, les tribunaux de l'Etat où est situé l'immeuble est exclusivement compétent en matière de droit réel immobilier ;

que, enfin, selon l'art. 6 ch. 4 CL, si l'action en matière contractuelle peut être jointe à une action en matière de droits réels immobiliers dirigée contre le même défendeur, cette personne peut aussi être atraite devant le tribunal de l'Etat lié par la présente convention où l'immeuble est situé ;

que, partant, conformément aux dispositions précitées, l'immeuble, constitué en propriété par étages, concerné par les prétentions litigieuses étant sis sur le district de H_____, l'autorité de céans est compétente, en raison du lieu, pour statuer à la fois sur l'action en paiement de charges de copropriété arriérées dirigées contre la succession vacante I_____ de Y_____, par la communauté de copropriétaire d'étages de l'immeuble « X_____ », et sur le droit de gage revendiqué en garantie de ces charges ;

qu'il en irait de même si cette convention ne devait pas s'appliquer ; que, en effet, sous l'angle de la loi fédérale sur le droit international privé (LDIP), applicable en l'absence de traités internationaux (art. 1 al. 2 LDIP), les actions réelles relatives à une copropriété par étages, notamment l'inscription de l'hypothèque légale de la communauté de copropriétaires d'étages, tombent sous le coup de l'art. 97 LDIP, lequel prévoit la compétence exclusive des tribunaux du lieu de situation de l'immeuble, soit en l'occurrence de l'autorité de céans, l'immeuble concerné étant sis à C_____, sur le district de H_____ ; quant aux actions de nature personnelle qui peuvent naître dans une communauté de copropriétaires, notamment l'action en paiement des charges, elles sont visées par les règles de for en matière de société (art. 151 LDIP) puisqu'il s'agit d'un patrimoine organisé au sens de l'art. 150 al. 1 LDIP (GAILLARD, in commentaire romand, Loi sur le droit international privé/Convention de Lugano, 2011, n° 4 ad art. 98 LDIP) ; que l'art. 151 al. 1 LDIP réserve la compétence des tribunaux suisse du siège de la société pour connaître des actions contre les sociétaires ; que s'agissant, en l'espèce, du paiement des charges dues à une communauté de copropriétaires d'étages sise à C_____, le juge du district de H_____ est également compétent pour statuer sur cette prétention de nature personnelle ;

que, sont réservés, les développements, ci-après, au sujet de la légitimation passive de la succession vacante de X_____ et de la capacité d'ester en justice, devant les autorités suisse, du curateur désigné ;

que, s'agissant du droit applicable, conformément à l'art. 155 let. f LDIP, en relation avec l'art. 154 LDIP, les prétentions litigieuses en paiement des charges de copropriété sont soumises au droit suisse, lequel régit les rapports entre la communauté de copropriétaires d'étages suisse et ses membres ; qu'il en va de même des prétentions en inscription de l'hypothèque légale des copropriétaires d'étages, l'art. 99 LDIP prévoyant que les droits réels immobiliers sont régis par le droit du lieu de situation de l'immeuble ;

que, par ailleurs, en ce qui concerne la compétence en raison de la matière, le juge de district connaît des affaires civiles, conformément à l'art. 4 de la loi d'application valaisanne du code de procédure civile suisse (LACPC) ;

que la demanderesse sollicite l'application, s'agissant de ses prétentions au fond, de la procédure sommaire de l'art. 257 al. 1 du Code de procédure civile suisse (CPC) relatif aux cas clairs ; qu'à teneur de cette disposition, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b) ;

que, pour que le cas clair s'applique, l'état de fait exigé par l'art. 257 al. 1 let. a CPC doit pouvoir être établi sans délai ni moyens particuliers, en général par pièces (ATF 138 III 123 consid. 2.1.1, 620 consid. 5.1.1) ; que cela étant, le demandeur n'est pas dispensé d'apporter la preuve stricte des faits fondant sa prétention ; que si la partie adverse conteste les faits de manière vraisemblable, la protection dans les cas clairs ne peut pas être accordée, faute de caractère liquide de l'état de fait ; que le cas clair est déjà nié lorsque la partie adverse avance des objections ou des exceptions qui n'apparaissent pas vouées à l'échec ; qu'en revanche, les objections manifestement mal fondées ou dénuées de pertinence sur lesquelles il peut être statué immédiatement ne suffisent pas à exclure le cas clair (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 et consid. 6.2) ; que l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il est incontesté ; que l'on ne peut déduire de la simple absence de réponse du défendeur qu'une telle condition est réalisée, puisque en procédure ordinaire, à défaut de réponse malgré un bref délai supplémentaire fixé par le tribunal, ce dernier rend la décision finale si la cause est en état d'être jugée et, à défaut, cite les parties aux débats principaux (BOHNET, Code de procédure civile commenté, 2011, n° 7 ad art. 257 CPC) ;

que, pour que le cas clair s'applique, il faut encore que la situation juridique soit claire, ce qui implique qu'une norme s'applique au cas concret et y déploie ses effets de manière évidente, sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (BOHNET,

Code de procédure civile commenté, 2011, n° 13 ad art. 257 CPC) ; que la vraisemblance ne suffit pas et il faut que la certitude soit atteinte (DUCROT/FUX, Nouvelles législations relatives à l'organisation judiciaire et à la procédure civile : quoi de neuf pour le praticien valaisan ?, in : RVJ 2011 3, p. 75) ;

que si les conditions de l'article 257 CPC ne sont pas réunies, le tribunal n'entre pas en matière ; qu'il ne rejette pas la demande mais prononce son irrecevabilité (BOHNET, op. cit., n^{os} 7 ss art. 257 CPC ; DUCROT/FUX, op. cit., p. 75 s. ; HOFMANN/LÜSCHER, Le code de procédure civile, 2009, p. 165 ss) ;

que, par ordonnance du 3 septembre 2012, le Tribunal de Grande Instance de J_____ (F) a déclaré vacante la succession de Y_____, à laquelle a renoncé purement et simplement la fille et le fils du défunt ; que cette autorité a nommé en qualité de curateur de cette succession vacante, avec tous les droits et pouvoirs prévus aux art. 809-2 à 810-12 du Code civil français (CC/F) et 1342 à 1353 du Code de procédure civile français (CPC/F), le service du domaine en la personne du Directeur Régional des Finances Publiques de B_____ ; que ce directeur, par l'inspecteur des finances publiques, conteste être habilité à agir à l'étranger ; qu'il expose, sans référence légale cependant, que ses pouvoirs ne s'étendent pas aux biens du défunt situés hors de France ; que, selon lui, chaque Etat serait fondé à confier l'administration des biens situés sur son territoire à un agent choisi parmi ses nationaux et par un de ses tribunaux et qu'il existeraient ainsi autant de successions vacantes qu'il y a d'Etats différents dans les limites desquels se trouvent des valeurs qui dépendent du patrimoine du de cujus ;

que, en vue d'examiner la qualité pour défendre, devant les autorités suisses, du curateur de la succession vacante de X_____, il convient préalablement de qualifier, sous l'angle des dispositions de droit international privé suisse, l'ordonnance du 3 septembre 2012 du Tribunal de Grande Instance de J_____ (F) déclarant vacante la succession de Y_____ et de déterminer la portée du mandat de curatelle confiée au Directeur Régional des Finances Publiques de B_____ ;

que, à cet égard, il sied de relever que, à teneur de l'art. 808 CC/F, une succession est vacante lorsque, comme en l'espèce, tous les héritiers connus ont renoncé à la succession ; qu'est alors confiée à l'autorité administrative chargée du domaine, sous forme d'un mandat de curatelle, le soin d'administrer la succession, puis de la liquider, en procédant à l'encaissement des créances et au règlement des dettes et des legs au moyen des actifs de la succession ; qu'à cette fin, le curateur commence par faire dres-

ser un inventaire des actifs et passifs, lequel fait l'objet d'une mesure de publication ; que les déclarations des créances sont faites au curateur, qui ensuite dresse un projet de règlement du passif qui fait également l'objet d'une publication et qui peut être contesté par les créanciers auprès de l'autorité judiciaire (art. 809 à 810-6 CC/F) ; que les ventes auxquelles procèdent le curateur donnent lieu à publicité (art. 810-3 al. 2 CC/F) ; que, à l'issue de ces opérations, le curateur doit rendre compte au juge des opérations effectuées par lui (art. 810-7 CC/F) ; que la curatelle prend fin par l'affectation intégrale de l'actif au paiement des dettes et des legs (1), par la réalisation de la totalité de l'actif et la consignation du produit net (2), par la restitution de la succession aux héritiers dont les droits sont reconnus (3) et par l'envoi en possession de l'Etat (4) (art. 810-12 CC/F) ;

que, en droit suisse, une succession répudiée par tous les héritiers du rang le plus proche est liquidée par l'office des faillites ; que le solde de liquidation après paiement des dettes, revient aux ayants droit, comme s'ils n'avaient pas répudiés (art. 573 CC) ; qu'il s'agit d'un cas de faillite sans poursuite préalable au sens de la loi fédérale pour la poursuite pour dettes et la faillite (LP) (art. 193 al. 1 ch. 1 LP) ;

que la procédure de liquidation par un curateur d'une succession vacante en France présente, en substance, les mêmes caractéristiques que la procédure suisse de liquidation par l'office des faillites d'une succession répudiée ; que, à l'instar d'une succession insolvable étrangère, qui est également liquidée en Suisse selon les règles de la faillite sans poursuite préalable (art. 597 CC et 193 al. 1 ch. 2 LP), il convient, a priori, d'assimiler l'ordonnance du 3 septembre 2012 du Tribunal de Grande Instance de J_____, déclarant vacante la succession de Y_____ et désignant un curateur, en la personne d'une institution publique, en vue de procéder aux opérations de liquidation de cette succession, à une « décision de faillite » au sens de l'art. 166 LDIP (cf. à ce sujet, BRACONI, in commentaire romand, LDIP CL, 2011, n° 2 ad art. 166 LDIP ; BERNASCONI, La reconnaissance des faillites et des concordats étrangers dans la pratique judiciaire tessinois, in JdT 2014 II 40, p. 52 ss ; BERTI/MABILLARD, Basler Kommentar, Internationales Privatrecht, 2^e éd., 2013, n° 12 ad art. 166 LDIP) ; que, à teneur de la jurisprudence du Tribunal fédéral portée en matière de droit international privé, une masse en faillite étrangère - à laquelle il faut, semble-t-il, assimiler une succession vacante - n'a pas la qualité pour introduire en Suisse une action de droit matériel contre le prétendu débiteur du failli, à défaut d'avoir fait reconnaître préalablement en Suisse le jugement de faillite prononcé à l'étranger conformément à l'art. 166 LDIP ; que la Haute Cour a motivé sa décision en rappelant que le

dessaissement du débiteur est un effet typique de la faillite et que par conséquent la transmission de la qualité pour agir à la masse étrangère doit dépendre de la reconnaissance préalable au sens de l'art. 166 LDIP (ATF 134 III 366 consid. 9 ; cf. ég. ATF 137 III 631 consid. 2.3.3) ; que, dans le même sens, il faut admettre, a priori, qu'une masse en faillite étrangère et son administration ne possède pas la qualité pour défendre dans un procès en Suisse tendant à faire reconnaître le bien-fondé matériel d'une dette contestée du failli ; qu'ainsi, en suivant ces principes, l'instance ne serait pas autorisée à agir en justice directement contre la succession vacante de X_____ ; qu'il lui appartiendrait au préalable d'obtenir la reconnaissance de la décision déclarant vacante cette succession conformément à l'art. 166 LDIP, puis de faire valoir ses droits dans la faillite ancillaire qui sera ouverte en Suisse ; que l'exécution de la faillite ancillaire relève, en effet, de la seule compétence de l'Office des faillites suisse ; que ce dernier est ainsi seul habilité à exercer les droits appartenant à la masse en faillite étrangère (respectivement à la succession vacante française) dans la mesure où il s'agit d'actifs sis en Suisse (ATF 137 III 631 consid. 2.3.2) ; que ce point de vue rejoint celui invoqué, en l'espèce, par le Directeur Régional des Finances Publiques de B_____, fondé vraisemblablement sur les dispositions de droit international privé français, selon lequel ses pouvoirs se limiteraient à la gestion de la masse successorale portant sur les valeurs patrimoniales du défunt sises en France et qu'il incomberait, dès lors, à la Suisse de confier l'administration des biens du défunt français situés sur son territoire à un agent choisi parmi ses nationaux et par un de ses tribunaux, ces biens constituant une masse successorale distincte ;

que, au demeurant, si la possibilité pour les créanciers de demander la reconnaissance d'une faillite étrangère au sens de l'art. 166 LDIP apparaît évidente, en revanche la question de savoir si une masse en faillite étrangère et son administration ont la qualité pour agir et pour défendre devant les autorités judiciaires suisses, en l'absence d'une telle reconnaissance, est controversée en doctrine (cf. notamment NEURONI NEAF/NEAF, Droit suisse de la faillite internationale : la faillite d'un système, in AJP 11/2008 p. 1396 ss. ; KUHN ; Les compétences d'un administrateur de faillite étranger prennent-elles fin à la frontière suisse ?, in Trex-L'expert fiduciaire 2010, p. 43, ss) ;

qu'il sied encore de rappeler que les pays européens connaissent, pour les successions internationales, comportant des biens dans plusieurs pays, deux systèmes juridiques ; que selon le premier système, dit de l'unité successorale, l'ensemble des biens de la succession, meubles et immeubles, quel que soit le lieu de leur situation, est soumis à une loi unique (généralement la loi nationale du défunt ou celle de son domicile) ;

que selon le deuxième système, dit scissionniste, une distinction est faite entre les immeubles, soumis à la loi de leur situation et les meubles à une autre loi ; que selon ce dernier régime, plusieurs masses successorales distinctes sont ainsi constituées, tant pour la détermination des héritiers et leur part respective que pour la liquidation de la succession (NAZ/RUBIDO, Questions pratiques en droit successoral France-Suisse et le règlement européen sur les successions, in not@lex 2013 49, p. 52) ; que la France a adopté le système scissionniste ; qu'ainsi, selon le droit français, les immeubles doivent être régis par les autorités et la loi du pays dans lequel ils sont situés ou « lex rei sitae », alors que les meubles doivent être régis par la loi du domicile du défunt par application de l'adage « mobilia sequuntur personam » (art. 3 al. 2 CC/F) ;

que, partant, en application de l'art. 88 LDIP, les autorités suisses sont seules compétentes pour régler la liquidation des immeubles appartenant à un défunt étranger, dont le dernier domicile était, comme en l'espèce, en France ; que, dans la mesure où la succession de feu Y_____ a été répudiée par tous ses héritiers, force est de constater que la liquidation des immeubles sis en Suisse de ce défunt devrait passer par le biais de la reconnaissance de ces répudiations et le prononcé en découlant de la faillite de cette succession au sens de l'art. 193 LP ;

que, au vu de ce qui précède, la question de la qualité pour défendre, à la présente cause, de la succession vacante de X_____ et de son administration n'apparaît pas évidente, sous l'angle juridique ; qu'il n'apparaît pas exclu que la communauté des copropriétaires de l'immeuble « X_____ », en sa qualité de créancière gagiste sollicitant la main mise sur un immeuble du défunt sis en Suisse, soit astreinte d'agir préalablement par la voie de l'art. 166 LDIP pour obtenir le prononcé d'une faillite ancillaire en Suisse, et faire valoir ses droits sur la patrimoine du défunt sis en Suisse et que, dans ce sens, les pouvoirs du Directeur Régional des Finances Publiques de B_____ soit limité au seul territoire français, comme il le soutient ; que, dès lors, la procédure sommaire de l'art. 257 CPC ne peut être appliquée, la situation juridique n'étant pas claire ; que, partant, il n'est pas entré en matière sur les conclusions de la demanderesse en paiement et en inscription définitive de l'hypothèque légale de la communauté des copropriétaires par étages ; que cette partie doit être sera renvoyée à agir à ce sujet par la voie de la procédure ordinaire ;

qu'il convient encore de statuer sur la question du maintien, à titre provisoire, de l'annotation prise à titre superprovisionnel le 4 décembre 2013 ;

que les copropriétaires doivent contribuer aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leur part (art. 712h al. 1 CC) ; que, pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années - y compris les contributions au fond de rénovation facultatif au sens de l'art. 712m al. 1 ch. 5 CC (ATF 123 III 53 consid. 3d; MARCHAND, La répartition des frais dans la propriété par étages, in *La propriété par étages*, 2003, n° 59, p. 182 s.) -, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque propriétaire actuel (art. 712i al. 1 CC) ;

que le droit de gage couvre également les intérêts de la dette et les frais de poursuite (art. 818 al. 1 CC ; MEIER-HAYOZ/REY, *Berner Kommentar*, 1988, n° 60 ad art. 712i CC; MARCHAND, loc. cit.) ;

que le taux légal de l'intérêt moratoire est, en principe, de 5% ; que si les parties ont stipulé un intérêt conventionnel supérieur, ce taux supérieur est également applicable à l'intérêt moratoire (art. 104 al. 2 CO ; THEVENOZ, in *commentaire romand*, CO I, 2^e éd., 2003, n° 14 ad art. 104 CO) ; que ce dernier n'est dû que lorsque le débiteur est en demeure (art. 104 CO) ; qu'en principe, pour qu'un débiteur soit en demeure, il faut d'une part que, de manière injustifiée, il n'ait pas exécuté sa prestation, alors qu'elle était exigible et, d'autre part, que le créancier l'ait interpellé (SPAHR, *L'intérêt moratoire, conséquence de la demeure*, in *RVJ* 1990, p. 353) ; qu'à cet égard, valent interpellation l'ouverture d'une poursuite ou d'une action condamnatoire, par l'envoi d'un mémoire-demande ou l'envoi d'un rappel au débiteur, ou encore la requête d'annotation d'une inscription provisoire dans la mesure où le débiteur est le propriétaire de l'immeuble, objet du gage (SPAHR, op. cit., p. 356) ; que cependant, il existe des exceptions à la règle selon laquelle il ne peut y avoir demeure sans interpellation, notamment lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord (art. 102 al. 2 CO; SPAHR, op. cit., p. 360 s.) ; que dans le cadre du paiement des contributions communes d'une propriété par étages, l'administrateur n'a pas à faire l'avance des dépenses pour l'entretien et l'administration de l'immeuble ; qu'ainsi, chaque copropriétaire devra verser chaque mois, ou plus simplement chaque trimestre, une certaine somme, un décompte intervenant lors de chaque exercice annuel ; qu'en règle générale, le règlement fixe la date et le mode de paiement des contributions communes, le taux des intérêts de retard et les mesures à prendre contre les propriétaires en demeure (MAGNENAT, *La propriété par étages*, 1965, p. 104) ; que si la demeure résulte de l'expiration d'un délai ou du jour fixé pour l'exécution de la prestation promise, l'intérêt court dès le lendemain ; que, en cas de demeure par interpellation, celui-ci se met à courir, en application ana-

logique de l'art. 77 al. 1 CO, dès le lendemain du jour où l'interpellation est parvenue au débiteur (THEVENOZ, op. cit., n° 19 ad art. 102 CO; SPAHR, op. cit., p. 369) ;

que par « trois dernières années » au sens de l'art. 712i al. 1 CC, il faut entendre les trois derniers exercices comptables échus (WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, 2^e éd., 2014, n° 62 ad art. 712i CC) ; que, par ailleurs, une partie de la doctrine admet que l'hypothèque légale peut concerner une avance sur l'exercice en cours ; que, selon ces auteurs, il faudrait néanmoins que le règlement d'administration et d'utilisation prévoit la perception d'avances ou qu'une décision ait été prise à ce sujet par l'assemblée générale ; que la perception d'avances peut aussi être déléguée à l'administrateur dans le cadre du règlement ou par décision de l'assemblée générale ; qu'en outre, la créance doit être exigible ; que cette exigibilité survient dès l'instant prévu par la décision de l'assemblée générale ou par le règlement d'administration et d'utilisation (MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n^{os} 10 et 13 ad art. 712h CC et n^{os} 32 ss ad art. 712i CC; WERMELINGER, op. cit., n° 62. ad art. 712i CC) ;

que, pour certains auteurs, le délai de trois ans est sauvegardé si la requête en inscription de l'hypothèque intervient dans ce délai (RNRF 1991 p. 97 s. ; OTTIKER, Pfandrecht und Zwangsvollstreckung bei Miteigentum und Stockwerkeigentum, 1972, p. 81; MEIER-HAYOZ/REY, n° 35 ad art. 712i CC) ; que, pour d'autres, non seulement la réquisition, mais aussi l'inscription de l'hypothèque légale doit avoir lieu dans ce délai (WERMELINGER, op. cit., n° 69 ad art. 712i CC) ;

que l'inscription de l'hypothèque légale de l'art. 712i CC peut être annotée à titre provisoire au registre foncier, en conformité de l'art. 961 al. 1 ch. 1 CC (cf. ég. art. 22 al. 4 et 22a al. 3 ORF) ; que l'inscription provisoire a comme conséquence que les effets du droit de gage créé par l'inscription définitive ultérieure remontent au jour de l'inscription provisoire (art. 961 al. 2 CC en relation avec l'art. 972 CC ; ATF 126 III 246 consid. 2c/aa) ;

que l'art. 961 al. 2 CC prescrit que les inscriptions provisoires ont lieu du consentement des intéressés ou en vertu d'une décision judiciaire ; que le juge prononce d'après une procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 5 CPC) ; qu'il permet l'inscription du droit provisoire, si le droit allégué lui paraît exister ; qu'il fixe, le cas échéant, un délai dans lequel le requérant fera valoir son droit en justice (art. 961 al. 3 CC) ; qu'il lui est loisible en outre, à réception de la requête, d'ordonner une décision par provision, sans entendre la partie adverse, s'il y a péril en la demeure (art. 265 al. 1 CPC ; WERMELINGER, op. cit., n° 54 ad art. 712i CC) ;

que l'art. 961 al. 3 CC détermine exhaustivement les conditions matérielles de la protection prévue ; qu'elles se limitent à la vraisemblance du droit réel allégué ; qu'il n'est pas nécessaire que le requérant établisse de surcroît l'existence d'une menace particulière, ni l'urgence qui en résulte, contrairement aux mesures provisionnelles fondées sur l'art. 261 ss CPC (PELET, Mesures provisionnelles, Droit fédéral ou cantonal, Lausanne 1987, n° 220 et références, p. 200) ;

que, selon la jurisprudence, il ne faut pas se montrer trop exigeant concernant l'exigence de la vraisemblance, en fait et en droit, sous peine de tomber dans le déni de justice formel (ATF 100 la 18 consid. 4a) ; que le succès de l'action au fond n'a pas besoin d'apparaître plus probable que son échec (JdT 1994 III 116 consid. 5) ; qu'il suffit, s'agissant des inscriptions provisoires de l'art. 961 CC, d'exiger que la prétention au fond "présente une apparence de raison" ou "n'apparaisse pas d'emblée dépourvue de toute chance de succès", sans qu'on puisse exiger de la partie instante des preuves trop rigoureuses (ATF 86 I 265 consid. 3) ; que l'annotation d'une inscription provisoire ne peut dès lors être refusée que si l'existence du droit de gage allégué apparaît exclue ou, du moins, très improbable ; qu'en cas de simple doute, notamment lorsque la situation juridique est incertaine ou mal élucidée et nécessite un plus ample examen, il faut permettre l'annotation et laisser au juge ordinaire le soin de prononcer en définitive (ATF 102 la 81 consid. 2b/bb ; SJ 1981 I 97 ; PELET, op. cit., n° 65, p. 65 s.) ;

que, en l'espèce, feu Y_____, dont la succession a été déclarée vacante en France, est titulaire de la part de copropriété ordinaire de 2/25 de la PPE n° xxx1, 28.47/1000, de la parcelle de base n° xxx2, plan n° xxx, nom local « E_____ », sur la commune de C_____ ;

que, selon les allégués de l'instante, non contredits par les actes du dossier, Y_____, respectivement sa succession vacante, ne se sont pas acquittés des charges communes, notamment pour les trois derniers exercices comptables échus au moment du dépôt de la requête et de l'annotation superprovisionnelle de l'inscription de l'hypothèque légale, intervenue le 4 décembre 2013, à savoir pour les exercices, 2010/2011, 2011/2012 et 2012/2013, et pour l'exercice courant, soit l'exercice 2013/2014, étant précisé que les exercices comptables vont du 1^{er} novembre au 31 octobre ; que, selon les déclarations de l'instante, qui doivent à ce stade être considérées comme vraisemblables, et à teneur des pièces versées en cause, les contributions des copropriétaires sont fixées, depuis l'exercice 2007/2008 à tout le moins, à 190 fr. par millième et par année ; que cette somme sert à payer les frais de la copropriété, le solde étant viré au fond de rénovation ; que, partant, le montant des

contributions de l'intimée, y compris les cotisations au fond de rénovation, s'élèvent, proportionnellement à ses millièmes, à 432 fr. 75 par an pour les quatre exercices précités, ce qui fait un montant total de 1'731 fr. ;

que, à teneur de l'article 17 du règlement de maison et d'administration de l'immeuble, les charges sont payables par avance au 1^{er} janvier pour un exercice donné ; qu'elles porteront intérêts à 1% par mois de retard ;

que, au vu de ce qui précède, il convient de faire droit aux conclusions de l'instante et de confirmer, à titre provisoire, l'annotation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des copropriétaires par étages, ordonnée à titre préprovisionnel le 4 décembre 2013 et opérée le même jour au registre foncier sous le numéro de journal xxx/C_____, à concurrence de 1'731 fr. (4 x 432 fr. 75) avec intérêts toutefois à 12 % l'an sur le montant de 1'280 fr. 25 dès le 2 janvier 2011 (date moyenne des intérêts dus pour les trois exercices échus lors du dépôt de la requête) et sur le montant de 432 fr. 75 dès le 2 janvier 2014 (date de l'intérêt pour l'exercice courant 2013/2014) ; qu'il est précisé que l'intérêt court dès le lendemain du terme fixé, par le règlement, au 1^{er} janvier pour le paiement d'avance des contributions de l'exercice en cours ;

qu'il sied encore de préciser que les questions de la légitimation passive de la succession vacante de Y_____ et de la qualité d'ester en justice pour cette succession du curateur désigné en France devront être tranchées dans le cadre du litige au fond ; que, à ce stade, la situation juridique étant incertaine, il convient, conformément à la jurisprudence, de permettre l'annotation précitée et de laisser au juge ordinaire le soin de prononcer en définitive ; qu'est également réservée, une éventuelle succession au procès de la masse en faillite suisse, si le créancier devait solliciter la reconnaissance de la décision française constatatoire de la répudiation de cette succession au sens de l'art. 166 LDIP ;

que, en application de l'art. 961 al. 3 CC, il est fixé un délai échéant au 30 septembre 2014 à l'instante pour ouvrir l'action en inscription définitive de cette hypothèque légale ; que, à défaut, l'annotation deviendra caduque et sera radiée (art. 263 CPC ; ATF 119 III 434 consid. 2a) ;

que le sort des frais est renvoyé à fin de cause (art. 104 al. 3 CPC) ; que, toutefois, les frais de justice resteront définitivement à la charge de l'instante, laquelle supportera ses propres frais d'intervention, si l'action n'est pas introduite dans le délai susmention-

né (RVJ 2003 p. 140 consid. 2c et d) ; que, dans ce cas de figure, l'intimée n'aura pas droit à des dépens, dès lors qu'elle n'était pas représentée en procédure par un conseil juridique (art. 95 al. 3 let. c CPC) ;

qu'il convient, d'ores et déjà, de fixer le montant des frais de justice;

que, selon les art. 13 et 18 LTar, l'émolument de justice doit être arrêté dans une fourchette comprise entre 90 et 4'000 fr., en fonction de la valeur litigieuse, de l'ampleur et de la difficulté de la cause, de la façon de procéder des parties, de leur situation financière et eu égard aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations ;

que, au vu de la valeur litigieuse de l'espèce (2'195 fr. 50) et de la difficulté de la cause, les frais de justice sont arrêtés à 600 fr., débours (frais du registre foncier) compris ; qu'ils sont prélevés sur l'avance de 900 fr. effectuée par l'instante ; que le solde lui sera restitué ;

Par ces motifs,

Prononce

1. Il n'est pas entré en matière sur la requête formulée le 2 décembre 2013 par la communauté des copropriétaires de l'immeuble « X_____ », à C_____, tendant à l'application de la procédure sommaire pour les cas clairs au sens de l'art. 257 CPC.
2. La décision superprovisionnelle du 4 décembre 2013 est partiellement confirmée. En conséquence, l'annotation de l'inscription provisoire de l'hypothèque légale des copropriétaires par étages, prise sous le numéro de journal n° xxx/C_____ est maintenue à titre provisoire à concurrence de 1'731 fr. avec intérêts à 12 % l'an sur le montant de 1'280 fr. 25 dès le 2 janvier 2011 et sur le montant de 432 fr. 75 dès le 2 janvier 2014.
3. Il est impartie à la communauté des copropriétaires de l'immeuble « X_____ » un délai échéant le 30 septembre 2014 pour introduire l'action en inscription

définitive de l'hypothèque légale précitée, à peine de radiation de l'annotation ordonnée le 4 décembre 2004, telle que confirmée sous chiffre 2.

4. Les frais de procédure, arrêtés à 600 fr. et avancés par la communauté des copropriétaires de l'immeuble « X_____ », ainsi que les dépens de cette partie, suivront le sort de la cause au fond. Les frais de justice seront toutefois supportés définitivement par cette partie si l'action au fond n'est pas introduite dans le délai imparti, sans allocation de dépens à la succession vacante de X_____.

Sierre, le 14 juillet 2014