

C1 18 3

JUGEMENT DU 19 AVRIL 2018

Le juge I du district de Sion

M. François Vouilloz, juge ; Mme Emmanuelle Felley, greffière,

en la cause

COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES DES IMMEUBLES PPE "X_____",
demanderesse, représenté par Maître M_____, avocat,

contre

Y_____, défendeur, représenté par Maître N_____, avocat,

(art. 712i CC)

Faits et procédure

A. Y_____ est propriétaire de la PPE n° xxx1, quote-part 64/1000, sur la parcelle de base n° xxx2, plan n° xx, nom local «A_____», sur la commune de B_____, avec droit exclusif sur des bureaux-appartements ou commerce n° xx.

Le 1^{er} septembre 2016, le tribunal du district de B_____ a requis du registre foncier de B_____ d'inscrire, à titre définitif, en faveur de la communauté des copropriétaires des immeubles PPE «X_____» une hypothèque légale grevant, à concurrence de xxx fr., avec intérêt à 5% dès le 11 septembre 2014, la PPE n° xxx1, 63/1000èmes, parcelle de base n° xxx2, plan n° xx, au lieu-dit «A_____», sur la commune de B_____, propriété de Y_____. Les charges faisant l'objet de l'inscription de l'hypothèque légale susmentionnée sont celles des années 2013 à 2015.

B. L'art. 14 du règlement d'utilisation et d'administration de la PPE «X_____» a la teneur suivante : «Les copropriétaires doivent verser régulièrement à l'administrateur trimestriellement et par avance les acomptes fixés dans les prévisions et acceptées par l'assemblée des copropriétaires pour couvrir les dépenses courantes d'entretien et d'administration. Le solde éventuellement débiteur de l'exercice précédent devra être versé dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée des copropriétaires. S'il y a un solde créditeur, il pourra être porté en déduction du prochain versement (...). Le règlement d'utilisation et d'administration de la PPE «X_____» prévoit encore à son article 14 que «L'administrateur, ou à défaut, chaque copropriétaire autorisé, par une décision prise à la majorité des copropriétaires, en vertu de l'article 712, lettre 1, alinéa 2 du CCS, pourra requérir l'inscription d'une hypothèque si ces contributions ne sont pas payées, de même qu'il peut en vertu de l'article 712, lettre k, exercer le droit de rétention sur les meubles».

C. Le 25 juillet 2016, Z _____ a mis en demeure Y _____ de s'acquitter du montant dû et l'a invité à régler ce montant sans délai. Le 5 octobre 2016, l'assemblée générale ordinaire de la PPE «X _____» a approuvé à l'unanimité les comptes 2015-2016 (cf. article 5) ainsi que le budget du 01.08.2016 au 31.07.2017 (cf. article 8). Y _____ n'a pas payé la totalité des charges pour la période allant du 01.08.2015 au 31.07.2016 pour un montant de xxx fr. (xxx fr. - xxx fr.). Le 5 octobre 2016, l'assemblée générale des copropriétaires de la PPE «X _____» a aussi confirmé, à l'unanimité, la continuation d'une procédure contre Y _____ pour les charges ouvertes au 31.07.2016 (cf. article 5).

En ce qui concerne le budget 2016-2017, Y _____ n'a pas payé la facture n° 1 du 3 janvier 2017 de xxx fr. la facture n° 2 du 10 mars 2017 et la facture n° 3 du 10 mai 2017 affichant chacune un montant de xxx fr., soit au total xxx fr. A ce jour, le compte de charges de Y _____ affiche un solde de xxx fr.

Le 11 juillet 2017, Z _____ a mis en demeure Y _____ pour un montant de xxx fr. et l'a invité à régler cette somme au plus vite.

Le montant des arriérés de charges dues depuis la dernière inscription d'une hypothèque légale est de xxx fr. (xxx fr. - xxx fr.).

D. Par décision du 21 septembre 2017 (xx C2 17 xx), le tribunal du district de B _____ a ordonné l'annotation immédiate d'une inscription provisoire d'une hypothèque légale en faveur de la communauté des copropriétaires des immeubles PPE «X _____», grevant à concurrence de xxx fr. avec intérêt à 5% dès le 1er août 2016, grevant la PPE n° xxx1, quote-part 63/1000, parcelle de base n° xxx2, plan n° xx, nom local «A _____», sur la commune de B _____, propriété de Y _____. Dite inscription a été annotée par le registre foncier de B _____ le 4 octobre 2017 sous PJ xx.

Par décision du 21 septembre 2017, notifiée le 22 septembre 2017, le tribunal du district de B_____ a imparti un délai de 90 jours à la communauté des copropriétaires des immeubles PPE «X_____» pour faire valoir son droit sur le fond de la cause.

E. Le 20 décembre 2017, agissant pour la communauté des copropriétaires des immeubles PPE «X_____», Me M_____ a ouvert action en inscription définitive d'une hypothèque légale des copropriétaires (art. 712i CC) (valeur litigieuse : CHF xxx) à l'encontre de Y_____, en concluant (xx C1 18 xx) :

1. L'action déclarée recevable est admise.
2. Ordre est donné au Registre foncier de B_____ d'inscrire à titre définitif une hypothèque légale en faveur de la communauté des copropriétaires d'étages des immeubles PPE « X_____ », à B_____, d'un montant de CHF xxx avec intérêt à 5% dès le 1^{er} août 2016, grevant la PPE n° xxx1, quote-part 64/1000, parcelle de base n° xxx2, plan n° xx, nom local « A_____ », sur la Commune de B_____, propriété de M. Y_____.
3. Il est imparti à la Copropriété des copropriétaires des immeubles PPE «X_____», un délai de six mois à compter de l'annotation pour introduire l'action en inscription définitive d'une hypothèque légale, à peine de radiation de l'annotation présentement ordonnée.
4. Les frais de justice sont mis exclusivement à la charge de M. Y_____. Ce dernier versera en outre une juste et équitable indemnité pour les dépens de la requérante.

Le 4 janvier 2018, le tribunal a imparti un délai de 30 jours à Y_____ pour déposer sa détermination écrite. Le 10 janvier 2018, Me M_____ a déposé l'avance de 1'800 francs. Comme le recommandé n'avait pas été retiré, la police cantonale de C_____ a notifié l'ordonnance et ses annexes à Y_____ le 19 janvier 2018. Le défendeur ne s'est pas déterminé dans le délai imparti. Le 14 mars 2018, le tribunal a cité les parties pour les débats d'instruction et la séance d'instruction au 18 avril 2018, à 09h00 et 09h15. Comme le recommandé n'avait pas été retiré, la police cantonale de C_____ a notifié les ordonnances à Y_____ le 22 mars 2018. Le 18 avril 2018 à 08h58, Me N_____, frère de Y_____, s'est constitué pour ce dernier, en indiquant que le paiement pourra être effectué au 30 avril.

Lors de la séance du 18 avril 2018, W_____, pour la communauté des copropriétaires des immeubles PPE "X_____", assistée de Me O_____, avocat-stagiaire en l'étude de Me M_____, a comparu. Bien que régulièrement cité, Y_____ n'a pas comparu. Me O_____ a confirmé les conclusions du 20

décembre 2017. Lors de l'audition des parties du même jour, W _____ a confirmé la demande ainsi que les conclusions du 20 décembre 2017. Me O _____ a à nouveau confirmé les conclusions du 20 décembre 2017.

En droit

1. La valeur litigieuse, notamment déterminée par la demande, s'élève à xxx fr. Elle fonde la compétence du tribunal de district pour juger la présente affaire en première instance.

Selon l'art. 29 al. 1 CPC (immeubles), le tribunal du lieu où un immeuble est ou devrait être immatriculé au registre foncier est compétent pour statuer sur : a. les actions réelles; b. les actions intentées contre des communautés de propriétaires par étage; c. les actions en constitution de droits de gages légaux. En l'espèce, l'immeuble litigieux (parcelle de base n° xxx2) est sis à B _____, dans le district de B _____. Partant, la compétence *ratione loci* est donnée.

Le tribunal de céans, appliquant la procédure simplifiée, est dès lors compétent tant *ratione materiae* que *ratione loci* pour connaître du présent litige.

2. Selon le point 121 (modes de liquidation) des directives du Tribunal cantonal sur l'enregistrement des dossiers du 26 novembre 2015, le code de liquidation "ZJ1 Jugement" est réservé aux dossiers terminés par une décision du juge sur le fond. Les autres cas de liquidation doivent recevoir le code correspondant. Même homologuées, même accompagnées d'une décision sur les frais, les transactions doivent recevoir le code "ZP1 Transaction". Lorsqu'une décision de classement est prise, c'est la cause de ce classement (désistement, sans objet, etc.) qui détermine le code applicable. La COJU requiert les statistiques individuelles du Tribunal cantonal (rapport COJU mai 2014, p. 14). Ainsi, selon le point 125 (données concernant les magistrats) des directives précitées, les champs relatifs la composition de la cour, juge(s), greffier le cas échéant, ainsi que le rapporteur, dans l'onglet "Magistrats", doivent être obligatoirement remplis. Dans le cadre des contrôles informatiques réguliers du Secrétaire général, le Secrétaire général a notamment édité le document traitant de la saisie du champ «Rapporteur» (directive du Secrétaire général du 31 mai 2016). Les actes et les décisions du tribunal

de district sont également accessibles sous forme informatique par le Tribunal cantonal, autorité de surveillance, par le système informatique Tribuna.

3. Le défendeur n'a pas déposé sa réponse dans le délai de 30 jours imparti par ordonnance du 4 janvier 2018, remis par la police le 19 janvier 2018. Le défendeur ne s'est pas non plus présenté à la séance des débats d'instruction du 18 avril 2018 (citation du 14 mars 2018, remis par la police le 22 mars 2018). La citation indiquait notamment : « Si une partie ou son représentant ne comparaît pas, la procédure suivra son cours sans qu'il soit tenu compte du défaut conformément à l'article 147 alinéa 2 du Code de procédure civile. Après cette audience, les parties ne pourront plus présenter des faits nouveaux et des moyens de preuve sous réserve de l'article 229 alinéa 1 CPC. » Le défendeur ne s'est pas non plus présenté à la séance d'interrogatoire des parties du 18 avril 2018. La citation indiquait notamment : « En cas d'absence, l'article 164 du Code de procédure civile (CPC) sera applicable. ». Y _____ ne s'est pas fait représenter à cette séance. Son frère, avocat, a annoncé son absence, n'a pas contesté la demande, a demandé que lui soit communiqué le montant dû à la copropriété, y compris les frais juridiques et judiciaires, et a indiqué que le paiement pourra être effectué au 30 avril.

Eu égard aux pièces déposées, la cause est en état d'être jugée (art. 223 CPC).

4. La communauté des copropriétaires d'un immeuble soumis au régime de la propriété par étages peut, par son administrateur notamment (VOUILLOZ, Les attributions des organes de la PPE, Bâle 2003, p. 86), requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années (art. 712i al. 1 et 2 CC). Le droit à l'inscription de l'hypothèque légale peut être exercé contre tout propriétaire actuel de la part (obligation propter rem) (ATF 119 II 404 ; STEINAUER, Les droits réels, n. 1352a ; WERMELINGER, La PPE, n. 5, 21 ad art. 712i CC).

L'art. 961 al. 1 ch. 1 CC légitime celui qui allègue un droit réel à prendre des inscriptions provisoires, sous la forme d'une annotation, au sens de l'art. 22 al. 4 ORF (RS 211.432.1; cf. art. 22a al. 3 ORF). A l'instar de l'art. 75 al. 1 ORF, l'art. 961 al. 2 CC prescrit qu'elles ont lieu du consentement des intéressés ou en vertu d'une décision judiciaire. Lorsque

la loi confère à un créancier le droit d'obtenir une hypothèque légale en garantie de sa créance, le droit de gage ne naît que par l'inscription - constitutive - au registre foncier (art. 972 al. 1 CC; ATF 106 II 186 consid. 1). Son rang est alors déterminé par le système de la priorité dans le temps (STEINAUER, op. cit., n. 2760 s.). Dans la mesure où l'inscription, si elle est constatée plus tard, devient opposable aux tiers dès la date de l'inscription provisoire (art. 961 al. 2 CC) - plus précisément prend la date de l'annotation radiée (art. 76 al. 2 ORF) -, la communauté a pratiquement toujours intérêt à requérir une telle inscription (WERMELINGER, op. cit., n. 68 ad art. 712i CC; MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, n. 50 ad art. 712i CC). Selon l'art. 961 al. 3 CC, le juge prononce d'après une procédure sommaire et permet l'inscription provisoire, si le droit allégué lui paraît exister. Il lui est loisible, à réception de la requête, même d'office, d'ordonner une décision par provision, avant toute audience, c'est-à-dire préalablement à l'audition des parties, dans les cas urgents (art. 249 let d ch. 5 CPC, 261 et 262 CPC, et 265 CPC; WERMELINGER, op. cit., n. 54 ad art. 712i CC). Une telle situation se présente, notamment, lorsque le délai qui résulte indirectement du fait que la garantie légale se limite aux contributions échues des trois dernières années risque de ne pas pouvoir être respecté (WERMELINGER, ibid.), ou lorsque surgissent des difficultés pour la notification de la requête ou pour l'administration des preuves, ou encore lorsque la décision de l'assemblée des copropriétaires est contestée en justice (RVJ 1984 p. 210 consid. 2b).

5. En l'espèce, Y _____ est inscrit comme propriétaire de la PPE n° xxx1, quote-part 63/1000èmes, sur la parcelle de base n° xxx2, plan n° xx, nom local «A _____», sur la commune de B _____, avec droit exclusif sur des bureaux-appartements ou commerce n° xx. Par jugement du 1^{er} septembre 2016, le tribunal du district de B _____ a requis du registre foncier de B _____ d'inscrire, à titre définitif, en faveur de la communauté des copropriétaires des immeubles PPE «X _____» une hypothèque légale grevant, à concurrence de xxx fr. avec intérêt à 5% dès le 1^{er} septembre 2014, la PPE n° xxx1, 63/1000èmes, parcelle de base n° xxx2, plan n° xx, propriété de Y _____. Les charges faisant l'objet de l'inscription de l'hypothèque légale susmentionnée sont celles des années 2013 à 2015. Selon l'art. 14 du règlement d'utilisation et d'administration de la PPE «X _____», «Les copropriétaires doivent verser régulièrement à l'administrateur trimestriellement et par avance les acomptes fixés dans les prévisions et acceptées par l'assemblée des copropriétaires pour couvrir les dépenses courantes d'entretien et d'administration. Le solde éventuellement débiteur de l'exercice précédent devra être versé dans les 30 jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée des copropriétaires. S'il y a un solde créditeur, il pourra être porté en déduction du prochain versement [...]». Le 5 octobre 2016, l'assemblée générale

ordinaire de la PPE «X_____» a approuvé à l'unanimité les comptes 2015-2016 (cf. article 5) ainsi que le budget du 01.08.2016 au 31.07.2017 (cf. article 8). Y_____ n'a pas payé la totalité des charges pour la période allant du 01.08.2015 au 31.07.2016 pour un montant de xxx fr. (xxx fr. - xxx fr. du report). Par écriture du 25 juillet 2016, Z_____ a mis en demeure Y_____ de s'acquitter du montant dû et l'a invité à régler ce montant sans délai. S'agissant du budget 2016-2017, Y_____ n'a pas payé la facture n° 1 du 3 janvier 2017 d'un montant de xxx fr., la facture n° 2 du 10 mars 2017 et la facture n° 3 du 10 mai 2017, affichant chacune un montant de xxx fr., à savoir au total xxx fr. Au jour de la requête, le compte de charges de Y_____ affichait un solde de xxx fr. Par écriture du 11 juillet 2017, Z_____ a mis en demeure Y_____ pour un montant de xxx fr. et l'a invité à régler cette somme au plus vite. Le montant des arriérés de charges dues depuis la dernière inscription d'une hypothèque légale est ainsi de xxx fr.(xxx fr. - xxx fr.) (C1 16 xx). Selon l'art. 14 du règlement d'utilisation et d'administration de la PPE «X_____», «[...] L'administrateur, ou à défaut, chaque copropriétaire autorisé, par une décision prise à la majorité des copropriétaires, en vertu de l'article 712, lettre i, alinéa 2 du CCS, pourra requérir l'inscription d'une hypothèque si ces contributions ne sont pas payées, de même qu'il peut en vertu de l'article 712, lettre k, exercer le droit de rétention sur les meubles». Le 5 octobre 2016, l'assemblée générale des copropriétaires de la PPE «X_____» a confirmé, à l'unanimité, la continuation d'une procédure contre Y_____ pour les charges ouvertes au 31.07.2016 (cf. article 5).

Il résulte de ce qui précède que la créance et le droit de gage allégués existent (art. 837 al. 1 ch. 3 et 961 al. 3 CC). Y_____ n'a pas fait part de sa détermination, ni ne s'est présenté aux séances, bien que formellement invité à le faire. Le droit d'être entendu de celui-ci a été respecté. Eu égard à l'ensemble des pièces déposées, le jugement peut être prononcé.

Partant, il y a lieu d'ordonner, en faveur de la demanderesse, l'inscription définitive d'une hypothèque légale de la communauté des copropriétaires par étages sur la PPE n° xxx1, quote-part 63/1000, parcelle de base n° xxx2, plan n° xx, nom local «A_____», sur la Commune de B_____, propriété de Y_____, à concurrence de xxx fr., avec intérêt à 5 % dès le 1^{er} août 2016.

Il n'y a pas lieu d'impartir un délai pour déposer une autre action en inscription définitive (conclusions n° 3). Partant, toute autre conclusion est rejetée, dans la mesure où elle est recevable.

6. Les frais sont mis à la charge de la partie qui succombe.

Les frais comprennent les frais judiciaires et les dépens. Ils sont fixés conformément à la LTar. L'émolument est fixé en fonction de la valeur litigieuse, de l'ampleur et de la difficulté de la cause, de la façon de procéder des parties, ainsi que de leur situation financière (art. 13 LTar). Lorsque la cause n'est pas conduite jusqu'à son terme, l'émolument est réduit proportionnellement. Il en va de même en cas de jugement sur le fond préjudiciel ou partiel, de jugement par défaut ou sans motivation (art. 14 al. 1 LTar). Selon l'art. 16 al. 1 LTar, l'émolument de justice pour les contestations civiles de nature pécuniaire, soumises à la procédure ordinaire ou simplifiée, et tranchées en première ou unique instance, est fixé, pour une valeur litigieuse de 8'001 à 20'000 fr. entre 900 fr. et 3'600 francs.

En l'espèce, eu égard à la valeur litigieuses de xxx fr., un émolument complet de 1'800 fr. apparaîtrait approprié. Cependant, comme la procédure a abouti à un jugement par suite du défaut du défendeur au stade des débats d'instruction et de l'interrogatoire de la partie, il y a lieu de réduire proportionnellement l'émolument de justice avec tous les frais (art. 14 LTar), qui est arrêté, compte tenu de l'ampleur et de la difficulté de la cause (art. 13 al. 1 LTar), à 600 fr. (1'800 fr. : 3), émolument et débours compris (débours forfaitaire du registre foncier : 155 fr. ; émolument : 420 fr. ; huissier : 25 fr.). En définitive, tous les frais à la charge de Y_____ sont arrêtés à 600 francs.

Ce montant est notamment prélevé sur les avances effectuées par la demanderesse [1'800 fr. (juge de district)], à charge pour le défendeur de lui rembourser le montant de 600 fr.). Le greffe restituera 1'200 fr. (1'800 fr. - 600 fr.) à la demanderesse.

De surcroît, les frais de la procédure xx 17 xx, par 800 fr., avancés par la communauté des copropriétaires de PPE "X_____", à B_____, sont mis à la charge de Y_____.

6. Les dépens, arrêtés globalement, comprennent les débours nécessaires, le défraiement d'un représentant professionnel et, lorsque la partie n'a pas de représentant professionnel, une indemnité équitable pour les démarches effectuées, dans le cas où cela se justifie (art. 95 al. 3 CPC). Selon l'art. 32 al. 1 LTar, les honoraires des avocats

dans les contestations civiles de nature pécuniaire d'une valeur litigieuse de 2'001 fr. à 15'000 fr. sont fixés entre 2'300 fr. et 3'300 francs. Les dépens sont arrêtés entre le minimum et le maximum prévu par le tarif, d'après la nature et l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail, le temps utilement consacré par le conseil juridique et la situation financière de la partie (art. 27 al. 1 LTar). Ils sont en règle générale proportionnels à la valeur litigieuse (art. 27 al. 2 LTar). En cas de jugement par défaut, cet honoraire peut être réduit en conséquence (art. 29 al. 3 LTar). S'agissant du calcul des honoraires, il est également tenu compte de l'avancement du procès au moment où la valeur est réduite. Conformément à la pratique des tribunaux, en raisonnant sur la base des critères posés par l'art. 21 al. 1 aDTFJ par analogie, un tiers de l'honoraire est dû après l'échange d'écriture, la moitié au débat préliminaire ou immédiatement après, les trois quarts au cours de l'administration des preuves, mais au plus tard quinze jours avant le débat final, et la totalité après ce délai (cf. RVJ 1986 p. 309 ; ATC C1 08 86 du 10.11.2009, consid. 11 ; ATC C2 07 25 du 26.06.2007, p. 3).

En l'espèce, le travail effectué par le mandataire de la demanderesse a consisté, pour l'essentiel, à rédiger une écriture demande de 6 pages, avec des annexes, trois lettres d'une page, à assister aux séances du 18 avril 2018 qui ont duré près d'une demi-heure.

Vu le sort du litige, il convient d'allouer à la partie demanderesse des dépens réduits de 1'200 fr. (1/3 de 3'600 fr.), car la cause a pris fin après le défaut du défendeur lors des séances d'instruction et d'audition.

Vu le sort des frais, Y_____ versera à communauté des copropriétaires de PPE "X_____" une indemnité de 1'200 fr. à titre de dépens, TVA et débours compris.

De surcroît, les dépens de la communauté des copropriétaires de PPE «X_____» dans la cause xx 17 xx, fixés à 800 fr., TVA et débours compris, son mis à la charge de Y_____.

Par ces motifs,

PRONONCE

1. Ordre est donné au registre foncier de B _____ de procéder à l'inscription définitive d'une hypothèque légale au sens de l'article 712i CCS en faveur de la communauté des copropriétaires de la PPE "X _____", à B _____, grevant à concurrence de xxx fr., avec intérêt à 5 % dès le 1er août 2016, la PPE n° xxx1, quote-part 63/1000, parcelle de base n° xxx2, plan n° xx, nom local "A _____", sur la Commune de B _____, propriété de Y _____.
2. Les frais (xx 18 xx), par 600 fr. (y compris les débours du registre foncier), sont mis à la charge de Y _____.
3. Les frais (xx 17 xx), par 800 fr. sont mis à la charge de Y _____.
4. Y _____ versera à la communauté des copropriétaires de la PPE "X _____" 800 fr. (xx 17 xx) et 600 fr. (xx 18 xx), en remboursement de ses avances.
5. Y _____ versera à la communauté des copropriétaires de la PPE "X _____" 1'200 fr., à titre de dépens (xx 18 xx).
6. Y _____ versera à la communauté des copropriétaires de la PPE "X _____" 800 fr., à titre de dépens (xx 17 xx).

Sion, le 19 avril 2018