Le calcul du délai de trois ans pour l'inscription d'une hypothèque légale de la communauté des propriétaires par étages selon l'art. 712i al. 1 CC

Auteur : André Lopes Vilar de Ouro

Date : 29 mars 2024

TF, 8.11.2023, 5A_357/2022*

Le délai de trois ans prévu à l'art. 712i al. 1 CC doit être calculé rétroactivement à partir du jour du dépôt de la requête d'inscription de l'hypothèque légale de la communauté des propriétaires par étages.

Faits

Après avoir déposé une requête d'inscription provisoire le 16 novembre 2017 et obtenu son inscription le 28 février 2019, une communauté de copropriétaires par étages intente une action en vue notamment de l'inscription définitive de l'hypothèque sur l'immeuble de l'un des copropriétaires pour la somme de CHF 24'438.49 due en raison d'un défaut de paiement des contributions aux charges depuis août 2014.

Le 4 mai 2020, le tribunal d'arrondissement compétent condamne notamment le copropriétaire par étages à payer à la communauté le montant de CHF 24'438.49 avec intérêts et ordonne l'inscription définitive de l'hypothèque légale.

Débouté en deuxième instance, le propriétaire intéressé interjette un recours en matière civile auprès du Tribunal fédéral et demande, entre autres, le rejet de la demande d'inscription définitive de l'hypothèque légale. Le Tribunal fédéral doit déterminer si le calcul du délai de trois ans prévu à l'art. 712*i* al. 1 CC est correct.

Droit

Conformément à l'art. 712*i* al. 1 CC, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années.

Le Tribunal fédéral commence par rappeler que, malgré les divergences jurisprudentielles et doctrinales existantes, il ne s'est encore **jamais prononcé sur le calcul du délai de trois ans de l'**art. 712*i* al. 1 CC. La doctrine majoritaire soutient que le calcul du délai rétroactif commence au moment de l'inscription définitive de l'hypothèque au registre foncier ou, le cas échéant, dès l'annotation de l'inscription provisoire, et remonte aux trois derniers exercices comptables clôturés. D'autres auteurs sont d'avis que le *dies a quo* du calcul rétroactif est le jour du dépôt de la requête d'inscription de l'hypothèque légale de la communauté des propriétaires et non pas son inscription, indépendamment des exercices comptables écoulés, et que l'hypothèque comprend toutes les créances échues lors des trois années précédentes.

Le Tribunal fédéral illustre ces deux conceptions par **un exemple** relatif à une créance de cotisations arrivée à échéance le 30 septembre 2020, alors que l'exercice comptable s'étendait du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021.

Selon la première conception, le droit à l'hypothèque légale peut être invoqué au plus tôt le 1er juillet 2021 (date à laquelle l'exercice comptable est terminé) et devrait être inscrit au registre foncier au plus tard le 30 juin 2024 (dernier jour auquel la créance de cotisations concerne encore l'un des trois derniers exercices comptables clôturés). Par conséquent, selon cette conception, entre le moment de l'exigibilité de la créance (30 septembre 2020) et le dernier jour utile pour faire valoir l'inscription de l'hypothèque (30 juin 2024), il peut s'écouler plus de trois ans.

Selon la seconde conception, la demande d'inscription de l'hypothèque légale de la communauté des propriétaires par étages devrait être déposée au plus tard le 30 septembre 2023, à savoir trois ans après l'échéance de la créance de cotisations (30 septembre 2020; art. 77 al. 1 ch. 3 CO).

Le Tribunal fédéral relève que l'interprétation littérale de l'art. 712*i* al. 1 CC ne donne pas de résultat clair au vu de son contenu différent selon la langue officielle. Il en va de même pour l'interprétation historique. Procédant à une interprétation téléologique de la norme, il relève que **le but de l'hypothèque légale** prévue à l'art. 712*i* CC est de **garantir la créance de la communauté des propriétaires** d'étages et d'assurer le fonctionnement de l'administration commune ainsi que le financement des charges communes supportées proportionnellement par les copropriétaires. En effet, ces contributions constituent dans certaines circonstances les seuls actifs de la fortune de la communauté et le système juridique ne prévoit pas de solidarité entre les propriétaires d'étage. De plus, **le but de la limitation dans le temps** de la garantie du droit aux contributions est de **protéger l'acquéreur d'une unité d'étage**, qui doit s'attendre à ce que sa part soit grevée d'un droit de gage pour des contributions dues par son prédécesseur seulement lors des trois années précédentes. Elle **empêche également un recouvrement trop tardif des créances** de cotisations par la communauté des propriétaires par étages. Dans ce contexte, la deuxième méthode de calcul préserve mieux les buts poursuivis par la norme.

Le recourant soutient que le délai devrait être calculé rétroactivement à partir de l'inscription effective en raison de **la publicité du registre foncier**. Si l'on se basait sur le moment de l'introduction de la requête, un éventuel tiers acquéreur pourrait être confronté à une hypothèque rétroactive de plus de trois ans, d'autant plus que la procédure d'inscription de l'hypothèque peut parfois durer longtemps.

Le Tribunal fédéral rejette cet argument. La publicité du registre ne s'oppose pas à un *dies a quo* du délai rétroactif au jour de la requête d'inscription de l'hypothèque légale de la communauté des propriétaires par étages car **le devoir précontractuel d'information** oblige le vendeur à informer l'acheteur d'une procédure en cours. De plus, une action en inscription d'une hypothèque légale de la communauté des propriétaires par étages pour des créances antérieures au délai de trois ans qui serait pendante au moment du transfert de propriété devrait de toute façon être rejetée en raison de **l'absence de légitimation passive** si l'acheteur n'intervient pas dans le procès à la place du vendeur (art. 83 al. 1 CPC).

Au vu de ce qui précède, le Tribunal fédéral retient que la conception selon laquelle le délai de trois ans doit être calculé rétroactivement à partir du dépôt de la requête d'inscription de l'hypothèque légale de la communauté des propriétaires par étages doit être suivie et préférée au calcul en fonction des exercices comptables.

En l'espèce, il ressort de la décision attaquée que l'intimée a déposé sa requête d'inscription provisoire le 16 novembre 2017. Selon les constatations du tribunal de district, l'inscription provisoire n'a en revanche été effectuée que le 28 février 2019. Par conséquent, les créances de cotisations échues entre le 16 novembre 2014 et le 16 novembre 2017 sont déterminantes et peuvent être réclamées.

Par conséquent, le recours est rejeté sur ce point et l’inscription définitive de l’hypothèque légale de la communauté des propriétaires par étages est confirmée.