Urteilskopf

106 III 118

26. Arrêt de la IIe Cour civile du 19 décembre 1980 dans la cause Communauté des propriétaires d'étages de la résidence Fulvia C contre Masse en faillite de la société Aux 3 C, Centre commercial de Clarens S.A. (recours en réforme)
Regeste (de):
Schuld des Gemeinschuldners oder Masseschuld: Qualifikation der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten bei Stockwerkeigentum (Art. 712 h ZGB).

1. Zulässigkeit der Feststellungsklage (E. 2)?

2. Wer sich als Gläubiger des Gemeinschuldners hat kollozieren lassen, verliert grundsätzlich nicht sein Recht zur Behauptung, seine Ansprüche richteten sich in Wirklichkeit gegen die Masse (E. 3).

3. Der aufgrund von Art. 712h ZGB geschuldete Beitrag für einen dem Gemeinschuldner gehörenden Miteigentumsanteil stellt vom Tag der Konkurseröffnung an eine Masseschuld dar. Es genügt, dass die Kosten und Lasten an sich geeignet sind, den Wert der Liegenschaft als ganzer zu erhalten, ohne dass deren Nutzen eigens für den Anteil des Gemeinschuldners nachgewiesen zu werden braucht (E. 4-6).

4. Der Massegläubiger verliert nicht sein Recht auf vollständige Deckung der Kosten, wenn die Konkursverwaltung es unterlässt, auf dem Erlös aus Pfandgegenständen den ihm zustehenden Betrag vorweg zu erheben (Art. 262 Abs. 2 SchKG) (E. 7).

Regeste (fr):
Dette du failli ou dette de la masse: qualification des contributions dues aux charges et frais communs d'un immeuble constitué en propriété par étages (art. 712h CC).

1. Recevabilité de l'action en constatation de droit (consid. 2)?

2. Celui qui s'est fait colloquer comme créancier du failli n'est en principe pas déchu du droit de soutenir que ses prétentions sont en réalité dirigées contre la masse (consid. 3).

3. La contribution due en vertu de l'art. 712h CC pour une part de copropriété appartenant au failli représente une dette de la masse depuis le jour de l'ouverture de la faillite. Il suffit que les frais et charges aient été en soi propres à maintenir la valeur de l'immeuble dans son ensemble, sans que doive être démontrée leur utilité particulière pour la part du failli (consid. 4-6).

4. Le créancier de la masse ne perd pas son droit à un paiement intégral et prioritaire lorsque l'administration de la faillite omet de prélever sur le produit d'un gage (art. 262 al. 2 LP) la somme qui lui est due (consid. 7).

Regesto (it):
Debito del fallito o debito della massa; qualifica dei contributi agli oneri e alle spese comuni di un immobile costituito in proprietà per piani (art. 712 h CC).

1. Ammissibilità dell'azione d'accertamento? (consid. 2).

2. Chi s'é fatto collocare nella graduatoria come creditore del fallito non è, in linea di principio, decaduto dal diritto di sostenere che le sue pretese sono in realtà dirette contro la massa (consid. 3).

3. Il contributo dovuto in virtù dell'art. 712h CC per una quota di comproprietà appartenente al fallito rappresenta un debito della massa dal giorno dell'apertura del fallimento. È sufficiente che le spese e gli oneri siano stati di per sè idonei a mantenere il valore dell'immobile nel suo insieme, senza che debba essere dimostrata la loro utilità particolare per la quota del fallito (consid. 4-6).

4. Il creditore della massa non perde il suo diritto a un pagamento integrale e prioritario laddove l'amministrazione del fallimento abbia omesso di prelevare sul ricavo di un oggetto costituito in pegno (art. 262 cpv. 2 LEF) l'ammontare dovutole (consid. 7).

Sachverhalt ab Seite 119

BGE 106 III 118 S. 119

A.- a) La société Aux 3 C, Centre commercial de Clarens S.A., exploitait un commerce de denrées alimentaires à Clarens. Le Président du Tribunal du district de Vevey lui accorda un sursis concordataire le 23 mars 1976. Sa décision fut réformée par la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal vaudois, qui rejeta la requête de sursis par arrêt du 17 juin. La société fut déclarée en faillite le 25 juin 1976. La faillie était copropriétaire, pour 152 millièmes, de l'immeuble dit résidence Fulvia C, à Clarens, aménagé en propriété par étages. Son droit exclusif portait sur des locaux commerciaux situés à divers niveaux du bâtiment. Ces locaux avaient été fermés avant même la demande de sursis concordataire et demeurèrent vides jusqu'à la vente aux enchères, qui eut lieu le 30 juin 1977. b) La communauté des copropriétaires produisit, dans la faillite, des créances représentant la part de la société faillie aux charges et aux frais d'administration de l'immeuble. Ces prétentions se montaient à 28750 fr. 90 jusqu'au 31 décembre 1975 et à 55405 fr. 20 du 1er janvier 1976 au 30 juin 1977. La communauté avait déjà, en conformité de l'art. 712i CC, fait inscrire une hypothèque légale en troisième rang pour la garantie de sa

BGE 106 III 118 S. 120

créance de 28750 fr. 90. Elle requit et obtint l'inscription provisoire d'une nouvelle hypothèque pour sa prétention de 55405 fr. 20. L'administration de la masse consentit à l'inscription définitive du gage, qui reçut le sixième rang. Elle reconnut les créances de la communauté et les porta, avec leurs gages, à l'état des charges établi pour la part de copropriété de la faillie. Dans une lettre adressée le 18 mars 1977 à l'administration de la faillite, la communauté des copropriétaires soutint que la part de la faillie aux frais et charges de l'immeuble devait être traitée comme dette de la masse depuis l'octroi du sursis concordataire. La masse devait rembourser par priorité ces dépenses, qui avaient été faites pour la conservation de l'immeuble. L'administration recevrait sous peu un décompte précis. Le 21 juin 1977, la communauté fit parvenir le décompte promis. La contribution réclamée se montait à 33336 fr. 25 pour la période du 23 mars 1976 au 30 juin 1977.
La part de copropriété de la faillie fut mise aux enchères le 30 juin 1977 et adjugée à la Banque cantonale vaudoise, créancière garantie par une hypothèque en premier rang. Le produit de la réalisation ne permit pas de couvrir, même partiellement, les créances hypothécaires de la communauté des copropriétaires, inscrites en troisième et sixième rangs. L'administration de la faillite impartit à la communauté le délai prévu à l'art. 117 ORI pour faire valoir ses droits contre la créancière de premier rang, la Banque cantonale vaudoise. La communauté intenta à la banque une action qui est pendante.
En octobre 1977, la communauté des copropriétaires invita la masse en faillite à lui payer sa part de 33336

fr. 25 aux charges et frais communs pour la période du 23 mars 1976 au 30 juin 1977. Elle soutint derechef que le montant réclamé représentait une dette de la masse. L'administration de la faillite refusa de payer et la communauté déposa une plainte qui fut admise par l'autorité inférieure de surveillance. Statuant sur recours, la Cour des poursuites et faillites du Tribunal cantonal vaudois invita l'administration de la faillite à impartir à la communauté un délai convenable pour intenter à la masse une action en paiement des contributions litigieuses.
c) En juillet 1978, la communauté des copropriétaires fit parvenir à la masse un décompte définitif. Il en ressort que la contribution de la faillie aux frais et charges communs se monte à 33800 fr. pour la période du 23 mars 1976 au 30 juin 1977, au

lieu de 33336 fr. 25. L'administration de la faillite ne contesta pas ce décompte. Elle releva toutefois qu'elle avait versé à la communauté, par 7099 fr., le produit des objets soumis au droit de rétention prévu à l'art. 712k CC. Ce paiement réduisait à 26701 fr. les prétentions que la communauté pouvait faire valoir.

B.- Dans le délai imparti par l'administration de la faillite, la communauté des propriétaires d'étages de la résidence Fulvia C a ouvert action contre la masse de la société Aux 3 C, Centre commercial de Clarens S.A. Elle a conclu principalement au paiement intégral de la somme de 26701 fr., avec intérêt, à considérer comme dette de la masse. Elle a demandé subsidiairement au juge de "dire s'il s'agit d'une dette du failli, de frais de liquidation au sens de l'art. 262 al. 1 LP, au titre de frais entraînés par la continuation du commerce du failli (cf. art. 223 LP), ou de frais d'administration du gage, au sens de l'art. 262 al. 2 LP, et dire à qui le paiement en incombe, notamment, le cas échéant, dire si le paiement en incombe totalement ou partiellement au créancier gagiste ou à l'enchérisseur, qui est en l'espèce la même personne morale, soit la Banque cantonale vaudoise". Par jugement du 20 mai 1980, la Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a débouté la demanderesse et l'a condamnée aux dépens.

C.- La demanderesse a interjeté un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle reprend ses conclusions principales et subsidiaires et demande, à titre éventuel, le renvoi de la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants. La défenderesse propose le rejet du recours.

Erwägungen

Considérant en droit:

1. La cour cantonale a jugé à bon droit que la présente cause relève des juridictions civiles. La demanderesse entend faire reconnaître comme dettes de la masse les contributions dont elle demande paiement, et les faire acquitter par prélèvement, avant toute distribution. La défenderesse, qui ne conteste ni l'existence ni le montant de la dette, soutient que la demanderesse n'a droit, en qualité de créancière du failli, qu'au paiement d'un dividende. Il n'appartient pas aux autorités de

surveillance de la poursuite et de la faillite de trancher les litiges qui portent sur la qualification d'une dette

comme obligation de la masse ou obligation du failli. La question relève de l'autorité compétente pour statuer sur le fond de la prétention en cause, soit du juge civil ou des autorités et juridictions administratives, suivant la nature du contentieux (ATF 85 III 205, ATF 78 III 174, ATF 75 III 59s. consid. 2, ATF 75 III 23s.).

2. La cour cantonale a déclaré les chefs de la demande irrecevables dans la mesure où ils étaient dirigés contre un tiers non partie à l'instance, la Banque cantonale vaudoise. Elle a refusé d'entrer en matière sur les conclusions subsidiaires, car la demanderesse n'avait pas justifié d'un intérêt suffisant à l'exercice d'une action en constatation de droit. La demanderesse soutient n'avoir pas dirigé son action contre un tiers et posséder un intérêt certain à faire reconnaître l'existence de ses droits.
Selon la jurisprudence constante, les lois civiles de la Confédération ouvrent la voie de l'action déclaratoire ou action en constatation de droit à celui qui possède un intérêt juridique et actuel à faire constater l'existence ou l'inexistence d'un rapport de droit privé soumis à la législation fédérale (ATF 101 II 187 et les arrêts cités). La légitimité de l'intérêt à l'action déclaratoire est un point qui relève du droit fédéral et que le Tribunal fédéral apprécie librement. Demeurent réservées les règles du droit cantonal de procédure autorisant l'exercice d'une action déclaratoire à des conditions moins strictes. A s'en tenir toutefois au jugement attaqué, la loi vaudoise n'ouvre pas l'action en constatation plus largement que ne le fait le droit fédéral. Les conclusions subsidiaires de la demanderesse tendent en premier lieu à faire juger si les prétentions litigieuses constituent des dettes du failli ou des dettes de la masse, à titre de frais de liquidation selon l'al. premier de l'art. 262 LP ou à titre de frais d'administration du gage selon l'al. second. La demanderesse n'a aucun intérêt à la constatation requise, car elle intente à la masse, dans ses conclusions principales, une action en paiement sur laquelle le juge ne peut statuer sans qualifier préalablement les créances déduites en justice, sans trancher dès lors la question posée dans les conclusions subsidiaires. La demanderesse entend également faire dire par le juge si, le cas échéant, le paiement de sa créance incombe au créancier gagiste ou à l'adjudicataire de l'immeuble, qui se

trouve être dans les deux cas la Banque cantonale vaudoise. Le juge ne saurait entrer en matière sur ce second chef des conclusions subsidiaires, dirigé contre un tiers non partie à l'instance. Partant, la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en déclarant les conclusions subsidiaires de la demande irrecevables dans leur totalité.

3. La demanderesse a produit ses prétentions dans la faillite; elle a demandé et obtenu qu'elles fussent portées à l'état des charges comme créances hypothécaires garanties par la part de copropriété appartenant à la faillie. La réalisation du gage ayant laissé un découvert, ces prétentions ont, dans leur entier, été traitées comme créances chirographaires de cinquième classe. On peut se demander si celui qui s'est fait colloquer comme créancier du failli est en droit, après avoir été renvoyé perdant, de faire valoir derechef les mêmes prétentions, mais en affirmant qu'elles correspondent à des obligations de la masse. Les prétentions d'un tiers ne peuvent constituer à la fois une dette de la masse et une dette du failli. Les créances contre la masse doivent être payées en priorité, par prélèvement sur le produit brut des biens à réaliser dans la procédure de faillite. Après déduction des frais, le reste se distribue entre les créanciers du failli, ce de manière égale et proportionnelle, à moins qu'il n'y ait entre eux des causes légitimes de préférence. La loi règle le concours des créanciers du failli en prescrivant l'établissement d'un état de collocation, puis d'un tableau de distribution qui en est l'application. Cette procédure doit permettre de répartir le prix des biens du failli entre ses créanciers selon un plan conforme à la loi; elle ne saurait, partant, être étendue aux dettes de la masse, qui sont toutes payées intégralement et par prélèvement. Les créances contre la masse ne doivent dès lors pas être portées à l'état de collocation ou à l'état des charges qui en fait partie (ATF 75 III 59 consid. 1, ATF 75 III 21s.; BLUMENSTEIN, Handbuch des Schweizerischen Schuldbetreibungsrechtes, p. 773; JAEGER, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite, n. 3 ad art. 245, n. 3 ad art. 247; FRITZSCHE, Schuldbetreibung und Konkurs, 2e éd., t. II p. 181). La décision par laquelle, nonobstant, elles l'ont été, n'entre pas en force, car l'état ne peut avoir autorité que sur les points

qui doivent être tranchés dans la procédure de collocation. Une inscription à l'état de collocation devient sans objet et est rétroactivement caduque dès que la prétention en cause est reconnue correspondre

BGE 106 III 118 S. 124

à une obligation de la masse (ATF 75 III 59 consid. 1, ATF 39 I 498s.). L'inscription d'une dette de la masse à l'état de collocation est nulle et de nul effet, dénuée de toute autorité. Elle ne saurait donc entraîner de déchéance pour le créancier qui l'a requise, pas plus qu'elle ne peut en principe être considérée comme une renonciation au droit à un paiement intégral et prioritaire. Demeure seule réservée l'interdiction de l'abus manifeste d'un droit (art. 2 al. 2 CC). Rien ne permet toutefois de retenir l'existence d'un tel abus en l'espèce. L'administration de la faillite doit examiner d'office si les créances produites sont susceptibles d'être portées à l'état de collocation ou sont au contraire dirigées contre la masse (BLUMENSTEIN, op. cit., p. 673). Elle ne peut à cet égard se reposer sur l'appréciation juridique du créancier produisant.

4. La loi ne précise pas quelles sont les dettes de la masse. L'art. 262 al. 1 LP dispose simplement que les frais occasionnés par l'ouverture de la faillite et la liquidation sont prélevés. Selon l'al. second, le produit des biens donnés en gage ne supporte que les frais d'administration et de réalisation du gage. Outre le paiement des frais de la procédure de faillite, doivent être considérées comme obligations de la masse toutes celles qu'elle contracte elle-même par voie de convention et celles que le droit public lui impose, après le prononcé de faillite, en raison de ses opérations ou des biens en sa possession (ATF 105 III 22, ATF 75 III 22 consid. 3). La masse s'oblige directement lorsqu'elle accepte d'exécuter en nature une dette du failli (art. 211 al. 2 LP) ou qu'elle conclut des contrats dans son activité de liquidation. Cette activité, confiée à l'administration, comprend d'une manière générale la défense des intérêts de la masse et la réalisation des biens qui la composent (art. 240 LP). Les dettes contractées pour l'administration, la sauvegarde ou l'entretien, pour la réalisation des actifs de la faillite sont dès lors typiquement des dettes de la masse. Il en va de même des contributions que le droit public assoit sur ces actifs. Les dettes de la masse, si diverses que puissent être leurs causes, ont ceci de commun qu'elles doivent toutes, sauf disposition contraire de la loi, tirer leur source d'un fait postérieur à l'ouverture de la faillite (ATF 105 III 22). Aucune règle légale ne permet en l'espèce de considérer comme dette de la masse la

BGE 106 III 118 S. 125

contribution afférente à la part de copropriété de la faillie pour la période antérieure au prononcé de la faillite. L'art. 316c al. 2 LP dispose certes que les dettes contractées pendant le sursis concordataire, avec l'assentiment du commissaire, constituent des dettes de la masse, même dans une faillite subséquente. La condition préalable à l'application de cette règle est l'octroi d'un sursis concordataire; elle fait défaut en l'espèce, puisque la requête qu'avait présentée la faillie a été rejetée en seconde instance. Il faut de plus que l'adoption d'un concordat par abandon d'actif ait été envisagée pendant le sursis concordataire et que la chose ait été mentionnée dans la publication du sursis (ATF 105 III 22 s. consid. 2, ATF 85 III 203 ss). Or il ne ressort pas du jugement attaqué que tel ait été le cas, et la demanderesse ne le soutient pas non plus. Partant, la cour cantonale a rejeté l'action à bon droit dans la mesure où elle tendait au paiement de contributions dues à la demanderesse, communauté des copropriétaires, pour la période du 23 mars au 25 juin 1976.

5. La demanderesse réclame le paiement d'une contribution, proportionnelle à la part de copropriété de la faillie, due pour les charges communes et les frais de l'administration commune de l'immeuble résidence Ful-

via C. La loi lie à la possession d'une part le devoir général de contribuer aux charges et frais communs de l'immeuble (art. 712h CC). Ce devoir existe de plein droit, indépendamment de toute convention. Les obligations périodiques qui en découlent n'ont dès lors pas leur source, en cas de faillite, dans un engagement que la masse aurait personnellement contracté ou repris par convention. Une prétention pécuniaire peut toutefois correspondre à dette de la masse lors même qu'elle naît par le seul effet de la loi. La jurisprudence l'admet pour les contributions de droit public qui prennent naissance durant la faillite et qui frappent des actifs ou des opérations de la masse (ATF 62 III 130, ATF 51 III 212ss; E. BLUMENSTEIN, Die Zwangsvollstreckung für öffentlich-rechtliche Geldforderungen nach schweizerischem Recht, Festgabe zur Feier des fünfzigjährigen Bestehens des Bundesgerichts, p. 248 ss). On doit dès lors déterminer si le paiement proportionnel des frais et charges communs d'un immeuble rentre, en raison de leur affectation, dans l'administration normale d'une part de copropriété tombée dans la masse.

BGE 106 III 118 S. 126

La défenderesse soutient que les droits de préférence reconnus à la communauté des copropriétaires par les art. 712i et 712k CC ne se justifient que si la créance qu'ils garantissent entre dans la masse du passif. Une hypothèque légale et un droit de rétention seraient inutiles pour des dettes de la masse, payables intégralement et par prélèvement. Ce point de vue est erroné. Seules les contributions nées après l'ouverture de la faillite peuvent être considérées comme des dettes de la masse. Les droits de préférence prévus aux art. 712i et 712k précités gardent tout leur sens pour les créances afférentes à la période antérieure. Il en va de même lorsque le copropriétaire débiteur n'est pas sujet à la poursuite par voie de faillite. La cour cantonale a jugé à bon droit que le paiement d'une contribution aux charges communes de l'immeuble représente une dette de la masse dans la mesure où ces frais ont servi à maintenir la valeur d'un actif de la faillite, soit la part de copropriété de la faillie. Elle a admis que certains postes de la liste produite par la demanderesse correspondaient à des frais nécessaires à l'entretien de l'immeuble dans son ensemble. Elle a toutefois rejeté l'action, faute pour la demanderesse d'avoir établi dans quelle mesure ces frais concernaient directement la part de copropriété de la faillie et représentaient de ce fait une dette de la masse. En exigeant une telle preuve, la Cour a méconnu la nature de la propriété par étages. Cette institution, comme toute autre forme de copropriété, confère à ceux qui y participent une quote-part idéale du bien qui en est l'objet, soit l'immeuble dans son ensemble, avec ses parties intégrantes et ses accessoires. A chaque quote-part sont attachés le droit exclusif d'utiliser et d'aménager des parties déterminées du bâtiment, ainsi que le droit à une utilisation concurrente des parties communes. Le propriétaire d'étage n'est pas propriétaire de son appartement, mais copropriétaire de tout l'immeuble (ATF 94 II 234 ss). La valeur économique de son bien ne dépend pas uniquement de l'état des locaux dont il a l'usage exclusif mais aussi, voire principalement, de l'entretien général du bâtiment et des installations communes, et du soin apporté à l'administration de l'immeuble dans son ensemble. Il s'ensuit que les charges communes et les frais d'administration profitent, en proportion de leurs parts, à tous les propriétaires d'étages, qui doivent dès lors les supporter dans la même proportion (Message du Conseil fédéral du 7 décembre 1962, FF 1962 II 1498).

BGE 106 III 118 S. 127

Tel est le principe retenu à l'art. 712h CC. L'al. 3 réserve une adaptation de la répartition lorsque certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent pas ou ne servent que très peu à certains copropriétaires. Il confirme implicitement que, dans tous les autres cas, la communauté d'intérêts existant entre les propriétaires d'étages interdit de fonder la répartition des frais sur un examen systématique et détaillé de leur utilité concrète pour chaque part de copropriété. Les parties ne contestent pas la clef de répartition des frais et charges communs entre les diverses parts de copropriété. Elles admettent par là que la disposition d'exception de l'art. 712h al. 3 CC ne s'applique pas en l'espèce. Il s'ensuit que les charges communes et les frais de

l'administration commune sont réputés profiter à chaque propriétaire en proportion de la valeur de sa part. La contribution que le copropriétaire en faillite doit verser à ces frais et charges sert donc à maintenir la valeur d'un actif tombé dans la masse. Elle représente une dette de la masse depuis l'ouverture de la faillite, sans que doive être démontrée l'utilité, pour la part en cause, des dépenses qu'elle sert à financer. La cour cantonale a violé le droit fédéral en refusant, tant que cette preuve n'était pas fournie, de considérer les contributions dues à la demanderesse comme des dettes de la masse. Son jugement doit être annulé et la cause doit lui être renvoyée pour nouvelle décision.

6. Pour statuer à nouveau, la cour cantonale devra déterminer, en conformité de son droit de procédure, si les rubriques de la liste détaillée produite par la demanderesse correspondent à des charges communes et des frais d'administration commune au sens de l'art. 712h CC. Elle considérera, pour la période postérieure à l'ouverture de la faillite, que la contribution due à la demanderesse représente une dette de la masse dans la mesure où les frais et charges en cause relevaient de l'administration normale de l'immeuble dans son ensemble et étaient en soi propres à lui conserver sa valeur. Tel est notamment le cas des frais d'entretien courant, de réparation et de rénovation du bâtiment, des frais d'administration ou des taxes et contributions assises sur l'immeuble dans son ensemble. Pour les frais et charges communs par nature, la Cour n'aura pas, dans son examen, à tenir compte de ce que les locaux de la faillie sont demeurés vides durant la période considérée. Les

frais d'entretien et d'administration contribuent en effet au maintien de la valeur de l'immeuble. Un bâtiment mal entretenu, mal administré ou d'aspect peu soigné subit une moins-value qui se répercute sur toutes les parts de copropriété. Les frais d'entretien et d'administration profitent dès lors même au copropriétaire qui n'utilise pas les locaux réservés à son usage exclusif. Il importe peu, au demeurant, que le propriétaire d'étage soit en mesure de pourvoir à l'administration à moindres frais, notamment par l'intervention des organes de la masse lorsqu'il est déclaré en faillite. L'administration d'un immeuble en propriété par étages doit être commune et organisée de manière durable. En conséquence, pour s'en tenir aux rubriques de la liste de la demanderesse, on doit en principe considérer comme dette de la masse la contribution aux frais des catégories suivantes: conciergerie, entretien, abonnements d'entretien, assurances, taxes et impôts assis sur l'immeuble dans son ensemble, frais administratifs et honoraires de l'administrateur. La part aux frais d'électricité, de gaz et d'eau portés sur la liste de la demanderesse ne représente une dette de la masse que dans la mesure où ces frais se rapportent aux parties communes du bâtiment ou à des installations communes.
Les frais de chauffage relèvent de l'administration courante dans la mesure où ils concernent les parties communes du bâtiment, et la masse du copropriétaire failli doit les supporter en proportion de sa part. En revanche, les frais afférents aux locaux réservés à l'usage exclusif des copropriétaires ne profitent à chacun d'eux que s'il fait usage de son local ou si le chauffage sert à prévenir des dommages. Les locaux de la société faillie sont demeurés vides depuis l'ouverture de la faillite. La participation aux frais de chauffage, à l'exception de ceux qui se rapportent aux parties communes, ne représente donc une dette de la masse que dans la mesure où ils étaient indispensables pour prévenir des dommages. La cour cantonale fera la ventilation nécessaire, en conformité de son droit de procédure. Les montants qui servent à alimenter le fonds de rénovation constitué en conformité de l'art. 712m al. 1 ch. 5 ne sont pas, sinon comptablement, des charges nécessitées par l'entretien ou l'administration de l'immeuble, mais des provisions pour charges futures. Ils profitent néanmoins à tous les propriétaires

en proportion de leurs parts. La valeur d'une part de copropriété dépend en effet largement de l'état du fonds de rénovation. L'acquéreur éventuel de la part offrira en principe un prix supérieur s'il a l'assurance que les travaux futurs de rénovation pourront être financés totalement ou partiellement au moyen de deniers communs déjà disponibles. Les sommes versées au fonds de rénovation ont dès lors servi à conserver ou à augmenter la valeur de la part de copropriété de la faillie; la contribution à ces versements doit être considérée comme une dette de la masse depuis l'ouverture de la faillite.

7. L'art. 262 al. 2 LP dispose que les frais d'administration et de réalisation du gage sont prélevés sur son produit, et eux seuls. On peut se demander si la défenderesse n'aurait pas pu et dû prélever de la sorte la contribution à payer à la demanderesse pour la période postérieure à l'ouverture de la faillite. Les dépenses à financer par cette contribution semblent bien, en effet, avoir servi à l'administration du gage. La disposition précitée n'a toutefois qu'une portée interne. Elle règle la répartition du produit du bien entre les créanciers gagistes et les créanciers chirographaires du failli. Celui qui est créancier de la masse garde son droit à un paiement intégral, lors même que l'administration de la faillite aurait omis de prélever le montant correspondant sur le produit d'un gage. La demanderesse a requis et obtenu l'inscription d'une hypothèque légale garantissant la contribution qui lui était due pour la période postérieure au prononcé de la faillite. Elle a été, par la suite, colloquée comme créancière gagiste. Elle a donc, d'une certaine manière, induit la défenderesse à ne pas faire application de l'art. 262 al. 2 LP, à ne pas prélever sur le produit du gage le montant de la contribution due. Cette attitude ne saurait toutefois entraîner la déchéance pour la demanderesse du droit d'être traitée comme créancière de la masse. La défenderesse aurait dû se rendre compte qu'une dette née après l'ouverture de la faillite ne pouvait être portée à l'état de collocation et traitée comme dette du failli. Bien plus, le 18 mars 1977, la demanderesse lui avait expressément déclaré se considérer créancière de la masse. A la date de la réalisation, le 30 juin 1977, la défenderesse ne pouvait ignorer qu'elle risquait d'être appelée à payer intégralement une dette étroitement liée à l'administration du gage. Elle a omis de retenir le montant en cause sur le produit de la réalisation. Elle a pris ainsi un risque

qu'elle ne saurait faire supporter à la demanderesse en lui opposant une exception de déchéance, fondée par exemple sur l'art. 2 al. 2 CC.

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral:
Admet partiellement le recours, annule le jugement attaqué et renvoie la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.