

FR_GERICHTE 101 2025 19 vom 30. April 2025

FR Kantonsgericht, 2025-04-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_101_2025_19

FR: FR_GERICHTE 101 2025 19 du 30 avril 2025

IT: FR_GERICHTE 101 2025 19 del 30 aprile 2025

Regeste

Arrêt de la Ie Cour d'appel civil du Tribunal cantonal | Sachenrecht

Erwägungen

E. 1.1

Seule la voie du recours (art. 319 ss CPC) au Tribunal cantonal est ouverte (art. 319 let. a CPC), l'appel n'étant pas recevable contre une décision de première instance lorsque la cause est de nature patrimoniale et que la valeur litigieuse est inférieure à CHF 10'000.- (art. 308 al. 2 CPC). La procédure simplifiée étant applicable (art. 243 al. 1 CPC), le recours doit être déposé dans les 30 jours à compter de la notification de la décision (art. 321 al. 1 CPC). En l'espèce, la décision attaquée a été notifiée au recourant le 16 décembre 2024. Déposé le 23 janvier 2025, le recours est intervenu en temps utile, compte tenu des fêtes de fin d'année (art. 145 al. 1 let. c CPC). Vu la valeur litigieuse qui s'élève, selon les indications du recourant, à CHF 627.-, le recours est recevable à l'exclusion de l'appel.

E. 1.2

La cognition de la Cour d'appel est pleine et entière en droit (art. 320 let. a CPC). Elle applique le droit d'office (art. 57 CPC) mais, hormis pour les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite du recours (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). S'agissant des faits, elle est en revanche limitée à leur constatation manifestement inexacte (art. 320 let. b CPC).

E. 1.3

Les conclusions, les allégations de fait et les preuves nouvelles sont irrecevables (art. 326 al. 1 CPC). Les pièces produites par le recourant avec son mémoire de recours doivent donc être écartées. Pour le même motif, il ne sera pas tenu compte de son bref rappel des faits (p. 4 à 5 du mémoire du recours) et seuls les faits retenus dans la décision attaquée seront pris en considération.

E. 1.4

La valeur litigieuse en procédure de recours étant de CHF 627.-, seule la voie du recours constitutionnel subsidiaire est ouverte contre le présent arrêt (art. 74 al. 1 let. a a contrario et 113 ss LTF).

E. 2

Le recourant dénonce une violation de son droit d'obtenir une décision motivée.

E. 2.1

Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti à l'art. 29 al. 2 Cst. implique notamment, pour l'autorité, l'obligation de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre,

l'attaquer utilement s'il y a lieu et afin que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'est pas tenu de discuter tous les arguments soulevés par les parties, mais peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, la motivation pouvant d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (arrêt TF 5A_989/2023 du 3 mars 2025 consid. 3.1).

E. 2.2

Le recourant fait grief à la Présidente du tribunal de ne pas avoir traité ses arguments juridiques portant sur le principe de rédaction des procès-verbaux et sur la fausse répartition des charges entre copropriétaires d'étages. Il estime que, contrairement à ce qu'a retenu la Présidente

Tribunal cantonal TC Page 4 de 7 du tribunal, la question n'est pas de savoir si la majorité des copropriétaires d'étages était atteinte, mais si l'assemblée pouvait valablement accepter le procès-verbal de l'exercice 2021 et les comptes annuels 2022. Or, en l'espèce, la Présidente du tribunal a considéré que le respect du quorum par l'assemblée et l'absence d'allégation des normes réglementaires qui auraient été violées par le recourant suffisaient à sceller le sort de la demande. Elle a donc respecté son obligation de motiver sa décision. La question de savoir si ce raisonnement est fondé relève en effet du fond et non du droit d'être entendu. Ce grief est mal fondé.

E. 3.1

L'art. 712m al. 2 CC prévoit que, sauf dispositions spéciales de la loi, les règles applicables aux organes de l'association et à la contestation de ses décisions s'appliquent à l'assemblée des copropriétaires et au comité. Tout sociétaire est autorisé de par la loi à attaquer en justice, dans le mois à compter du jour où il en a eu connaissance, les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires (art. 75 CC). L'action en annulation ne permet pas de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des copropriétaires; en entrant dans la Communauté des copropriétaires d'étages de B._____, chaque copropriétaire se soumet à la volonté de la majorité, même si celle-ci choisit des solutions qui ne correspondent pas à sa volonté (ATF 131 III 459 consid. 5.1 et 5.2 et les références citées; arrêt TF 5P.225/2006 du 2 octobre 2006 consid. 2.2).

E. 3.2

L'art. 712n al. 2 CC prescrit que les décisions doivent être l'objet d'un procès-verbal que conserve l'administrateur ou le copropriétaire qui assume la présidence. Les propriétaires d'étages peuvent aussi exiger du secrétaire qu'il mentionne, de façon condensée, les débats qui ont précédé la prise de décision. Une telle restitution des débats présente l'avantage de mieux préciser l'intention des propriétaires d'étages lors d'une décision. Leur volonté apparaît plus claire et plus complète. Sous réserve d'une disposition réglementaire, de telles indications doivent être considérées comme facultatives. Cette exigence supplémentaire ne doit cependant pas nuire au contenu impératif du procès-verbal. Sa fonction première est de restituer de façon claire, correcte et complète les décisions adoptées. Tout autre élément doit être subordonné à cette fonction (WERMELINGER, La propriété par étages –

commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, 4e éd. 2021, art. 712n n. 130 et 131). Le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires d'étages a un effet constitutif en ce sens qu'une décision n'a d'effet juridique que si elle y est consignée (arrêt TF 5C.254/2006 du 8 novembre 2007 consid. 3.1; WERMELINGER, art. 712n n. 133). Dans la pratique, il est courant qu'un procès-verbal soit approuvé par décision majoritaire lors de l'assemblée des copropriétaires d'étages suivante. Une telle approbation n'est toutefois pas exigée par le législateur et a, en règle générale, une portée purement formelle. Même avant une éventuelle approbation, le procès-verbal produit son effet juridique. Ainsi, l'approbation subséquente a plutôt une fonction de décharge pour le secrétaire. Sous réserve d'une disposition réglementaire, l'approbation du procès-verbal n'est pas une condition de sa validité. Les propriétaires d'étage peuvent exiger la modification d'un procès-verbal imprécis, incorrect ou incomplet. Au vu de l'effet constitutif exposé ci-dessus, la possibilité de faire modifier un procès-verbal revêt une importance

Tribunal cantonal TC Page 5 de 7 décisive. Une telle correction doit donc, au besoin, pouvoir être imposée par la voie judiciaire (WERMELINGER, art. 712n n. 133c et 134).

E. 3.3

Selon l'art. 958 al. 1 CO, les comptes doivent présenter la situation économique de l'entreprise de façon qu'un tiers puisse s'en faire une opinion fondée. L'art. 958c CO prévoit que l'établissement régulier des comptes est régi en particulier par les principes de la clarté et de l'intelligibilité, l'intégralité, la fiabilité, l'importance relative, la prudence, la permanence de la présentation et des méthodes d'évaluation, ainsi que l'interdiction de la compensation entre les actifs et les passifs et entre les charges et les produits (al. 1). Le montant de chaque poste présenté dans le bilan et dans l'annexe est justifié par un inventaire ou d'une autre manière (al. 2). La présentation des comptes est adaptée aux particularités de l'entreprise et de la branche, dans le respect du contenu minimal prévu par la loi (al. 3). La structure minimale du bilan et du compte de résultat sont décrites aux art. 959a et 959b CO. Les méthodes d'évaluation des actifs et des dettes sont prévues aux art. 960 ss CO.

E. 4.1

En ce qui concerne le procès-verbal de l'assemblée du 10 mars 2022 relatif à l'exercice comptable 2021 tel qu'il a été approuvé le 2 mars 2023, le recourant fait grief à la Présidente du tribunal de ne pas avoir constaté qu'en mentionnant qu'il était débiteur de la somme de quelque CHF 4'000.-, le procès-verbal était erroné. Il estime que la Présidente du tribunal aurait dû constater dans sa décision quel est le montant dont il est débiteur pour déterminer si le procès-verbal relatif à l'exercice comptable 2021 est véridique ou non. Il est d'emblée relevé que le recourant confond l'action tendant à constater qu'il n'est pas débiteur d'une créance et l'action en annulation d'une décision de l'assemblée des copropriétaires d'étages. L'objet du litige, circonscrit par ses conclusions, ne porte pas sur la somme dont il serait débiteur, mais sur l'exactitude des propos qui ont été relatés dans le procès-verbal litigieux. En l'espèce, le recourant n'a pas apporté la teneur des dispositions réglementaires de la PPE. La validité du procès-verbal ne dépend donc pas de la retranscription exacte des déclarations des orateurs durant l'assemblée des copropriétaires d'étages, car la loi ne prescrit pas cette formalité. L'on cherche également en vain dans le mémoire de demande du 27 novembre 2023 un allégué du recourant portant sur le fait que les propos tenus lors de l'assemblée des copropriétaires du 10 mars 2022 n'auraient pas été correctement retranscrits dans le procès-verbal. Ce constat suffit déjà à sceller le sort du recours sur ce point qui doit

être rejeté. C'est le lieu de rappeler que le procès-verbal doit relater fidèlement les déclarations des orateurs de l'assemblée, même si celles-ci contiennent des erreurs ou ne correspondent pas à la vérité. Par ailleurs, à défaut de prescription réglementaire particulière, un procès-verbal doit être exact sur ce qui se rapporte aux décisions prises par l'assemblée. WERMELINGER précise expressément que la nécessité du contrôle judiciaire découle de l'effet constitutif des décisions inscrites au procès-verbal. Les déclarations des orateurs permettent certes de comprendre le processus de décision, mais ne déploient pas d'effet juridique per se. Ce n'est donc que lorsqu'une décision a été retranscrite de manière imprécise, incorrecte ou incomplète que le propriétaire d'étage peut demander, au besoin par la voie judiciaire, la modification du procès-verbal. Là encore, le recourant ne soutient pas que les décisions inscrites au procès-verbal de l'assemblée du 10 mars 2022 relatif à l'exercice comptable 2021 seraient retranscrites de manière erronée.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 7 Les griefs portant sur l'approbation du procès-verbal de l'assemblée du 10 mars 2022 relatif à l'exercice comptable 2021 doivent par conséquent être écartés.

E. 4.2

S'agissant des comptes annuels 2022, le recourant fait valoir que la Présidente du tribunal aurait dû constater quel était le taux applicable au calcul de la rente due par les bénéficiaires. Il estime que l'administrateur de la PPE doit s'acquitter, au nom des copropriétaires, des factures dont le montant est correct. Le recourant critique également la clé de répartition des charges. Là encore, le recourant perd de vue l'objet de sa demande. Celle-ci ne porte que sur la question de savoir si, en approuvant les comptes annuels, l'intimée a violé une norme légale ou réglementaire. Or, dans sa demande, le recourant n'a pas allégué la teneur du règlement de la copropriété par étages. Une violation d'une disposition réglementaire doit donc être exclue. On ne voit pas non plus quelle norme du droit comptable aurait été violée du fait que l'intimée a inscrit dans ses comptes le montant de la facture qu'elle a reçue de C._____. Il importe peu à cet égard que ladite facture ne corresponde pas aux conventions conclues dès lors que la majorité des copropriétaires a renoncé à la contester et qu'elle ne préjuge pas le recourant. On notera en effet que la créancière a facturé à l'ensemble des copropriétaires d'étages la rente de superficie au taux de 1.25% et a renoncé de la sorte à facturer ladite rente au taux de 2.875% au recourant. La décision de l'assemblée des copropriétaires d'étages d'approuver cette facture ne préjuge donc pas l'intéressé. Au surplus, le recourant n'a pas allégué que les montants figurant dans les comptes ne sont pas justifiés par pièces, que la présentation des comptes ne respecte par la structure minimale prescrite par la loi ou que les actifs, les passifs, les produits et les charges de la PPE n'auraient pas été évalués selon les principes comptables sommairement rappelés ci-dessus. Ses critiques concernant les comptes annuels 2022 sont donc infondées.

E. 4.3

Au vu de ce qui précède, la décision de la Présidente du tribunal ne prête pas le flanc à la critique. Le recours, entièrement mal fondé, doit par conséquent être rejeté.

E. 5.1

Aux termes de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. Vu le sort du recours, ceux-ci sont mis à la charge du recourant.

E. 5.2

Les frais judiciaires de recours, arrêtés à CHF 1'000.- (art. 19 al. 1 du règlement du 30 novembre 2010 sur la justice, RJ; RSF 130.11), sont mis à la charge du recourant. Ils sont prélevés sur l'avance de frais versée, dont le solde lui sera restitué.

E. 5.3

En cas de fixation globale des dépens, comme en l'espèce, l'autorité tient compte notamment de la nature, de la difficulté et de l'ampleur de la procédure et du travail nécessaire de l'avocat, ainsi que de l'intérêt et de la situation économiques des parties (art. 63 al. 2 RJ). L'indemnité maximale en cas de recours contre une décision du juge unique est de CHF 3'000.-, montant pouvant être doublé si des circonstances particulières le justifient (art. 64 al. 1 let. e et al. 2 RJ). Compte tenu de ces critères, les honoraires de Me Sébastien Dorthe seront fixés à CHF 1'200.-, débours compris. La TVA de 8.1% est due en sus, ce qui porte l'indemnité de dépens de l'intimée à CHF 1'297.20, TVA par CHF 97.20 comprise. Elle est mise à la charge du recourant.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 7 la Cour arrête : I. Le recours est rejeté. Partant, la décision de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Sarine du 11 décembre 2024 est confirmée. II. Les frais judiciaires de la procédure de recours, arrêtés à CHF 1'000.-, sont mis à la charge de A._____. Ils sont compensés avec l'avance de frais versée, dont le solde lui est restitué. III. L'indemnité de dépens due à la Communauté des copropriétaires d'étages de B._____ est fixée à CHF 1'297.20, TVA par CHF 97.20 comprise, et est mise à la charge de A._____. IV. Notification. Cet arrêt peut faire l'objet d'un recours constitutionnel au Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent sa notification. La qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF). L'acte de recours motivé doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Fribourg, le 30 avril 2025/pta Le Président Le Greffier

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.