NE_GERICHTE CACIV.2017.84 vom 27. März 2018

NE Tribunal cantonal, 2018-03-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2017.84

FR: NE_GERICHTE CACIV.2017.84 du 27 mars 2018

IT: NE_GERICHTE CACIV.2017.84 del 27 marzo 2018

Volltext

A.Les époux X._____ sont copropriétaires d'une part de la propriété par étagesde la Résidence Y._____, immeuble A._____,à Z._____, laquelle est divisée en six parts de copropriété. Les autres copropriétaires actuels sont les époux B._____, C._____, les époux D._____, le couple E._____, ainsi que les époux F._____.

B.Le 28 novembre 2016, les époux X._____ ont adressé au Tribunal civil des Montagnes et du Val-de-Ruz (ci-après : le tribunal civil) une requête contre la communauté des propriétaires d■étages de la Résidence Y._____, immeuble de A._____ (ci-après : la PPE), en concluant, sous suite de frais et dépens, à la révocation de l■administrateur de la PPE, G._____, et à la nomination d■un nouvel administrateur à sa place. En substance, les époux X._____ faisaient valoir que G._____ avait donné sa démission avec effet immédiat lors d■une assemblée générale, le 17 mars 2016, omettant toutefois de retranscrire cette décision dans le procès-verbal correspondant. Lors d■une audience qui s■était déroulée le 27 octobre 2016 devant la Chambre de conciliation, suite à une requête des époux X._____ en modification du procès-verbal, ce dernier avait été rectifié. Il avait en outre été convenu qu■une assemblée générale des copropriétaires aurait lieu, portant sur la reconduction/révocation du mandat de G._____ en qualité d■administrateur. En dépit de leurs votes négatifs, l■administrateur avait été reconduit dans ses fonctions et sa révocation avait été refusée par la majorité des copropriétaires. N■ayant plus aucune confiance en G._____, qui, selon eux, multipliait les errances dans la gestion de la PPE et violait ses devoirs officiels d■administrateur, les requérants ne pouvaient accepter cette décision. Ainsi, l■administrateur n■avait jamais rien fait pour apaiser le conflit entre les époux X._____ et leurs anciens voisins, les époux H._____ (qui avaient fini par quitter la PPE en 2015). G._____ avait joué un double jeu dans ce litige et pris parti en faveur des époux H._____, à qui il s■était en outre permis de communiquer, après leur déménagement et en violation flagrante de son devoir de discrétion, l■existence de nouveaux problèmes de voisinage entre les époux F._____, qui avaient repris leur part de copropriété, et les époux X._____. A l■appui de leur requête en révocation de l■administrateur, les époux X._____ faisaient également valoir que G._____ ne les associait plus suffisamment aux démarches en lien avec la PPE, comme les échanges entre l■administrateur et leur conseil l■illustraient. L■administrateur persistait ainsi à les traiter avec mépris et dédain, faisant preuve d■un manque de professionnalisme et de compétences sociales incompatible avec sa fonction.

C.Le 3 janvier 2017, le tribunal civil a convoqué les époux X._____ et les autres copropriétaires à une audience de débats fixée au 16 mars 2017 (l■audience a ensuite été reportée au 27 avril 2017, à la demande du conseil des requérants). La convocation précisait ce qui suit : «[l]es parties exposeront oralement les faits à l■audience. Elles devront être en

mesure d■indiquer lors de celle-ci les moyens de preuve dont elles entendent faire état et les documents devront être immédiatement déposés. ». Le 14 mars 2017, Me J._____ a informé le tribunal civil qu■il représenterait les intérêts des autres copropriétaires et de la PPE à l■audience de débats, ajoutant que ses mandants concluaient d■ores et déjà au rejet de la requête des époux X._____.

D.A l■audience du 27 avril 2017, le conseil des époux X._____, Me I._____, a déposé un bordereau de pièces. La partie défenderesse a conclu à l■irrecevabilité, subsidiairement au rejet de la requête. Les parties ont convenu que Me J._____ adresserait une lettre à G._____, avec copie au tribunal, pour l■inviter à reprendre son activité et à fixer sans délai une assemblée générale ordinaire pour l■année 2017, qui se tiendrait en présence des conseils respectifs des parties. Il a également été convenu que les parties réfléchiraient à la mise en ■uvre d■une médiation.

E.Le 15 mai 2017, Me J._____ a informé le tribunal civil que ses mandants souhaitaient qu■une assemblée générale soit convoquée au plus vite, ensuite de quoi, selon le déroulement de celle-ci, une médiation pourrait être envisagée, étant précisé qu■ils craignaient que les époux X._____ n■y participent pas de manière constructive. Par courrier du 15 mai 2017, les requérants ont indiqué au tribunal civil qu■en raison du maintien de G._____ au poste d■administrateur, il était vain d■espérer qu■une médiation soit susceptible de permettre aux parties de finaliser un arrangement. Par courrier du 18 mai 2017, le tribunal civil a pris acte de l■échec de la conciliation et fixé un délai aux parties pour transmettre au tribunal leurs éventuels moyens de preuve complémentaires et ■ à l■attention des requis - pour préciser une requête en production des dossiers de diverses procédures civiles et pénales opposant les époux X._____ à d■autres copropriétaires. Les parties se sont déterminées et ont produit des pièces complémentaires, le 13 juin 2017 pour la PPE et le 19 juin 2017 s■agissant des époux X._____. Dans ce dernier courrier, les requérants s■opposaient notamment à l■apport des dossiers civils et pénaux requis par les adverses parties. Ils précisaient ne pas avoir reçu les annexes jointes aux déterminations de celles-ci du 13 juin 2017 et indiquaient se réserver le droit de prendre position et/ou d■invoquer de nouveaux moyens de preuve après examen de ces éléments, à l■occasion de la prochaine audience qui serait fixée par le tribunal. Le 11 juillet 2017, les requérants ont transmis au tribunal civil des pièces et échanges de courriels entre leur mandataire et l■administrateur de la PPE au sujet de l■assemblée générale du 20 juin 2017, accompagnées d■observations spontanées de six pages. En substance, les requérants y exposaient que le déroulement de cette assemblée démontrait une fois encore l■absence de compétence de l■administrateur ■ s■agissant notamment de la vérification des comptes, du plan des lessives et des vannes des radiateurs des corridors ■ et l■aveuglement de la majorité des copropriétaires face aux manquements de G._____. Par courrier du tribunal civil du 12 juillet 2017, un délai a été imparti à la PPE pour se déterminer sur l■écriture spontanée des requérants. Par courrier du 3 août 2017, les requérants ont demandé une nouvelle fois au tribunal de leur transmettre les pièces accompagnant les observations de la PPE du 13 juin 2017. L■ensemble du dossier a été transmis à leur mandataire, pour consultation, le 10 août 2017. Me I._____ l■a retourné au tribunal le 31 août 2017. Le 1erseptembre 2017, les copropriétaires ont adressé au tribunal civil et aux requérants de brèves déterminations sur l■écriture du 11 juillet 2017. Le 13 septembre 2017, le premier juge a imparti un délai supplémentaire aux requérants pour produire des pièces manquantes. Le 28 septembre 2017, leur mandataire a fait parvenir ces pièces au tribunal civil.

F.Par décision du 25 octobre 2017, le tribunal civil a rejeté la requête, frais et dépens à la charge des requérants. Il a retenu que les conditions formelles de la requête en révocation de l■administrateur étaient réunies, puisqu■elle avait été déposée dans le mois suivant la décision prise à l■assemblée générale du 27 octobre 2016 de refuser la révocation de G._____ (art. 712r al. 2 CC). En revanche, la condition matérielle de l■existence de justes motifs n■était pas réalisée. S■agissant de la rédaction du procès■verbal de l■assemblée générale du 17 mars 2016, le fait que l■administrateur ait mentionné qu■il avait alors exprimé son intention de démissionner, alors qu■il avait en fait renoncé à son mandat avec effet immédiat en raison de l■ambiance régnant au sein de la PPE, n■était pas constitutif d■une faute grave (comme aurait pu l■être, par exemple, la dissimulation d■une erreur de gestion). A l■exception des requérants, les copropriétaires de la PPE n■en avaient d■ailleurs pas tenu rigueur à G._____, puisque plusieurs d■entre eux l■avaient prié de revenir sur sa décision et que tous, à l■exception des époux X._____, avaient décidé, lors de l■assemblée extraordinaire du 27 octobre 2016, de le réélire à son poste d■administrateur. Par ailleurs, ni les requérants, ni les autres copropriétaires ne s■étaient plaints d■autres lacunes dans les procès-verbaux que l■administrateur rédigeait depuis de nombreuses années. S■agissant du supposé parti pris de G._____ dans le litige opposant les requérants à la famille H._____, le premier juge a retenu que les pièces déposées ne permettaient pas d■établir un manquement de l■administrateur. Ce dernier avait régulièrement rappelé les droits et obligations de chacun et inscrit à l■ordre du jour les points requis par les copropriétaires, y compris les époux X._____. De plus, à l■exception de ces derniers, la communauté des copropriétaires était satisfaite de la gestion de l■administrateur. Il n■y avait donc pas de preuve d■une mauvaise gestion de la PPE ou d■un comportement partial envers les requérants en particulier. Si G._____ aurait effectivement dû s■abstenir de divulguer aux époux H._____ des informations sur le litige opposant les époux X._____ aux nouveaux propriétaires, cette violation de son devoir de discrétion devait être relativisée, compte tenu des destinataires de l■information et du contexte (soit un important conflit entre les requérants et les époux H._____, ayant donné lieu à plusieurs procédures civiles et pénales). Il ne s■agissait dès lors pas d■une faute assez importante pour être qualifiée de juste motif au sens de la jurisprudence fédérale. Quant à la proposition de l■administrateur d■organiser une élection par voie de circulation afin de nommer les vérificateurs de comptes pour l■année 2016, elle ne cachait pas non plus une gestion douteuse, ni une tentative de la part de l■administrateur d■exclure les requérants de la vérification des comptes. En définitive, le dossier ne permettait pas de retenir un manque de compétences techniques et/ou sociales de l■administrateur ; l■existence d■un conflit d■intérêts n■était pas non plus avérée, à mesure que G._____ n■était lui-même plus membre de la PPE depuis de nombreuses années.

G.Les époux X._____ forment appel contre ce jugement, pour violation du droit et constatation inexacte des faits. Ils concluent, sous suite de frais et dépens, principalement à l■annulation de la décision du 25 octobre 2017 et au renvoi de la cause à l■autorité de première instance «pour nouvelle décision au sens des considérants après administration complète de la preuve et plaidoiries», subsidiairement à l■annulation de la décision du 25 octobre 2017, à la révocation de l■administrateur G._____ et à la nomination d■un nouvel administrateur. En substance, ils reprochent au tribunal civil d■avoir renoncé aux débats, en violation de leur droit d■être entendus et des articles 232 et 256 CPC. Ils font valoir que le juge aurait dû leur donner l■occasion de compléter leurs moyens de preuve et

convoquer une audience de plaidoiries. Au fond, les appelants reprennent les arguments qu■ils ont développés en première instance et font valoir qu■il existait de justes motifs de révocation de l■administrateur, avérés de longue date et étayés par de multiples exemples (procès-verbal de l■assemblée du 17 mars 2016, existence d■un parti pris, absence de compétences sociales, violation du devoir de discrétion, etc.).

H.Dans leur réponse, les copropriétaires intimés concluent au rejet de l■appel, sous suite de frais et dépens.

C O N S I D E R A N T

1.a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions s'élève à 10'000 francs au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Selon la doctrine et la jurisprudence, la valeur litigieuse d■une demande en révocation judiciaire d■un administrateur d■une propriété par étages équivaut à la capitalisation des honoraires du gérant concerné dus pour une période indéterminée, soit en appliquant la multiplication du montant annuel par vingt (Tappy, in : CPC commenté, Bâle 2011, n. 74 ad art. 91). Les honoraires de l'administrateur sont en l'espèce fixés à 1■500 francs par an, de sorte la valeur litigieuse s'élève à 30'000 francs.

b) La procédure de révocation d■un administrateur est soumise à la procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 4 CPC). Partant, l■appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l■instance d■appel dans les dix jours à compter de la notification de la motivation (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC).

c) Interjeté dans le délai utile de dix jours dès notification de la décision attaquée et respectant les autres conditions de forme, l'appel est recevable.

2.a) Sous le chapitre 2 («Procédure et décision») du titre dédié à la procédure sommaire, l'article 253 CPC («Réponse») dispose que lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit. L'article 256 al. 1 CPC («Décision») prévoit que le tribunal peut renoncer aux débats et statuer sur pièces, à moins que la loi n'en dispose autrement. La procédure sommaire se caractérise ainsi par sa souplesse dans sa forme. Le caractère écrit ou oral de la procédure est laissé à la libre appréciation du juge, ce qui lui permet de tenir compte du cas d'espèce. En raison de la nature de la procédure sommaire, en principe plus rapide, il se justifie de se montrer restrictif pour admettre un second échange d'écritures en première instance, celui-ci devant être exceptionnel (ATF 138 III 252cons. 2.1). Le Tribunal fédéral a également jugé qu■en raison du pouvoir d■appréciation laissé au juge, les parties ne pouvaient compter ni sur un second échange d■écritures, ni sur la tenue de débats (arrêts du TF du19.08.2014 [5A_403/2014]cons. 4.1 et du20.06.2014 [5A_154/2014]cons. 4).

Si le juge choisit de convoquer une audience, il n■a pas, selon le texte légal, à fixer un délai à l■intimé pour une détermination écrite. Le droit d■être entendu sera en effet respecté par la possibilité que celui-ci aura alors de s■expliquer oralement lors de ladite audience et le cas échéant d■y produire des pièces, l■idée sous-jacente étant qu■une décision puisse être rendue immédiatement, à l■issue des débats oraux (Tappy, Les différentes procédures selon le Code de procédure civile et les litiges judiciaires en matière de poursuites: champs d■application et problèmes choisis, JT 2014 II 77, 95 s.).

c) En l■espèce, dans une argumentation parfois confuse, les appelants se plaignent notamment d■une violation de leur droit d■être entendus, faute d■avoir pu administrer d■autres moyens de preuve et d'avoir bénéficié d■un second échange d■écritures. Ils soutiennent également que seule la partie adverse aurait été invitée, le 12 juillet 2017, à faire des observations complémentaires. Toujours sous l■angle procédural, les appelants invoquent une violation des articles 256 et 232 CPC, car, selon eux, les conditions pour que le juge renonce aux débats n■étaient pas réunies et une audience de plaidoiries aurait donc dû être fixée. La décision entreprise serait ainsi intervenue «en violation des diverses règles de procédure».

Pour rappel, l■article 256 CPC prévoit que le tribunal peut renoncer aux débats et statuer sur pièces, à moins que la loi n'en dispose autrement. On ne voit pas en quoi le premier juge aurait enfreint cette disposition dans le cas d■espèce, puisqu■après réception de la requête des époux X._____, il a ■ précisément - convoqué les parties à une audience de débats, en indiquant ce qui suit : «[l]es parties exposeront oralement les faits à l■audience. Elles devront être en mesure d■indiquer lors de celle-ci les moyens de preuve dont elles entendent faire état et les documents devront être immédiatement déposés. ». En procédant de la sorte, le tribunal civil n■a donc pas renoncé aux débats, au sens de l■article 256 CPC. Lors de cette audience, la partie défenderesse s■est déterminée oralement sur la requête des appelants, conformément à l■article 253 CPC. Dans un deuxième temps, après avoir constaté l■échec des pourparlers visant à la mise en ■uvre d■une médiation, le premier juge a encore donné aux parties l■occasion de déposer d■éventuels moyens de preuve complémentaires, ce qu■elles ont fait en juin 2017. Les appelants ont encore produit d■autres titres et ont complété leur argumentation, de manière spontanée, dans une seconde écriture datée du 11 juillet 2017, qui a ensuite été transmise à la partie adverse pour observations éventuelles. Chacune des parties a donc eu l'occasion de se prononcer et de produire des pièces à plusieurs reprises, alors que la nature sommaire de la procédure ne l■exigeait pas. En ce sens, l■invocation de l■article 232 CPC, relatif aux plaidoiries finales en procédure ordinaire, est également dépourvue de pertinence. Dans la mesure où les parties ont eu l■occasion de s■exprimer à plusieurs reprises et qu■elles ont bénéficié d■une audience, alors que le premier juge aurait pu y renoncer, on ne voit pas ■ et les appelants ne l■indiquent pas ■ ce qui aurait obligé le tribunal à convoquer une seconde audience, comme il l■aurait fait en procédure ordinaire.

En outre, si le droit d'être entendu comprend certes celui d'obtenir l'administration des preuves pertinentes et valablement offertes sur les éléments qui jouent un rôle pour l'issue du litige (arrêt du TF du20.06.2014 [5A_154/2014]cons. 3.1 et les références citées), ces garanties procédurales ont été respectées en l■espèce. En effet, nonobstant le caractère sommaire de la procédure, les époux X._____ ont eu l■occasion de produire et ont produit des pièces à réitérées reprises : à l■appui de leur requête du 28 novembre 2018, à l■audience de débats du 27 avril 2017, en annexe à leurs observations du 19 juin 2017 et à l■appui de leur écriture spontanée du 11 juillet 2017. Au demeurant, les appelants, qui se bornent à prétendre que l■administration des preuves aurait été incomplète, n■indiquent pas quels autres moyens de preuve auraient dû être versés à la procédure, selon eux, ni en quoi ceux-ci auraient été pertinents pour l■issue du litige. En outre, bien que les pièces déposées par la PPE ne leur aient pas été immédiatement transmises, l■ensemble du dossier a été mis à la disposition de leur conseil le 10 août 2017. Ce dernier l■a restitué au tribunal civil le 31 août 2017, sans commentaire. Or rien n■empêchait les appelants, s■ils

l■estimaient nécessaire, de se déterminer sur ces éléments entre le 31 août 2017 et la décision du 25 octobre 2017, sachant qu■ils s■étaient déjà exprimés de manière spontanée auparavant et que leur conseil s■était expressément «réservé» la possibilité de prendre position après examen de ces pièces. En tout état de cause, on rappellera que le juge n■était pas tenu d■accorder aux parties un nouveau délai pour produire des pièces, ni de fixer une seconde audience ou d■ordonner un second échange d■écritures. A cet égard, les appelants n'exposent de toute manière pas en quoi leur cause différerait des autres, de sorte qu'un nouvel échange se serait imposé (cf. arrêt du TF du20.06.2014 [5A_154/2014]cons. 4). L■argument qui voudrait que seule la partie requise ait été invitée à se déterminer tombe lui aussi à faux : si un délai a été imparti à la partie requise, par courrier du 12 juillet 2017, pour observations éventuelles suite à l■écriture du 11 juillet 2017, c■est ■ précisément ■ parce que cette écriture spontanée émanait des appelants. Ces derniers sont donc mal venus de se plaindre du fait qu■un délai pour se déterminer sur cet envoi n■a été fixé qu■à l■intention de la partie requise.

Il s■ensuit que les griefs de nature procédurale des appelants doivent être rejetés.

3.a) Selon l'article712r CC, l'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, sous réserve de dommages-intérêts éventuels (al. 1). Si, au mépris de justes motifs, l'assemblée refuse de révoquer l'administrateur, tout copropriétaire peut, dans le mois suivant, demander au juge de prononcer la révocation (al. 2). Est un juste motif, au sens de cette disposition, tout événement ou comportement affectant la relation de confiance entre les parties au point de rendre intolérable, selon les règles de la bonne foi, une poursuite des relations contractuelles. Afin de déterminer l'existence d'un juste motif, il convient de prendre en compte toutes les circonstances du cas d'espèce. Une légère violation des devoirs de l'administrateur ne constitue pas un juste motif de révocation. En revanche, plusieurs violations légères, qui considérées individuellement ne suffiraient pas, peuvent ensemble constituer ■ dans la globalité ■ un juste motif (Wermelinger, La propriété par étages, 3eéd., 2015, n. 39 et 40 ad art. 712r et les références citées). Cet auteur signale que selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (arrêt du TF du21.02.2013 [5A_795/2012]cons. 2.3) et la doctrine dominante, le juste motif doit être évalué de manière objective, un simple sentiment subjectif du demandeur n'étant pas déterminant. Du point de vue de cet auteur, cela ne signifie toutefois pas que le sentiment subjectif du demandeur n'ait aucune importance. Il doit cependant avoir une portée particulière et être objectivement compréhensible. Le juste motif ne doit pas forcément concerner l'ensemble des propriétaires d'étages. Une infraction assez grave de l'administrateur contre un seul propriétaire d'étages (un vol, par exemple) peut constituer un juste motif de révocation, même si le fait qu'un comportement touche tous les propriétaires peut avoir un poids plus important dans l'évaluation de la situation. Un juste motif ne suppose pas nécessairement un comportement fautif de l'administrateur, la relation de confiance pouvant aussi être gravement altérée par des éléments extérieurs (divorce entre l'administrateur d'une propriété par étages familiale et son épouse, elle■même propriétaire d'étage, par exemple). L'existence du justif motif doit être appréciée indépendamment du nombre de demandeurs. Des exigences plus restrictives ne peuvent pas être justifiées par le fait qu'un seul propriétaire d'étage ouvre l'action en révocation (Wermelinger, op. cit., n. 41 à 43 ad art. 712r). Le même auteur mentionne encore, à titre d'exemples tirés de la doctrine ou de la jurisprudence, l'existence d'un grave conflit d'intérêts entre l'administration de l'immeuble en propriété par étages et les intérêts privés de l'administrateur (arrêt du TF du21.02.2013 [5A_795/2012]cons. 2.3

;ATF 127 III 534, traduit au JT 2002 I 559), un comportement chicanier et vexant vis-à-vis des propriétaires d'étages ou, lorsque la propriété par étages est composée de deux parts d'étages et que l'un des copropriétaires est simultanément administrateur, un grave conflit entre les parties (Wermelinger, op. cit., n. 46 ad art. 712r). Il n■y a pas lieu de révoquer l■administrateur de la PPE quand des procès-verbaux ont été rédigés de manière incorrecte, mais que les décisions ont été correctement protocolées (ATF 126 III 177cons. 2b/cc).

b) En l■espèce, le premier juge a considéré que la manière dont le procès■verbal de l■assemblée générale du 17 mars 2016 avait été rédigé ne constituait pas un juste motif de révocation : le fait que l■administrateur ait mentionné qu■il avait exprimé son intention de de démissionner ■ alors qu■il avait en fait renoncé à son mandat avec effet immédiat en raison de l■ambiance régnant au sein de la PPE ■ ne pouvait être qualifié de faute grave. La Cour d■appel civile partage cette appréciation. Il n■est pas contesté que lors de cette assemblée générale, le ton est monté entre les participants, à tel point que G._____ a démissionné. A la lecture du procès-verbal, on constate que l■administrateur a renoncé à retranscrire les derniers échanges verbaux, vu leur caractère houleux (let. d), ajoutant ce qui suit (let. e) : «Enfin, l■administrateur fait part de son intention de remettre son mandat après plus de 20 ans de services. Il propose donc de remettre son mandat selon modalités à définir pour que le passage se fasse dans les meilleures conditions». Cette formulation retranscrit la manifestation de volonté de l■administrateur de démissionner et la nécessité de régler les modalités de passage, entre son propre mandat et celui d■un nouvel administrateur. Il est ainsi douteux que l■on puisse retenir qu■en retranscrivant le déroulement de l■assemblée en ces termes, l■administrateur ait «sciemment travesti» la réalité, comme le soutiennent les appelants. Du procès-verbal personnel rédigé par A.X._____ lors de cette assemblée, il ressort que certains copropriétaires ont tenté, alors en vain, de faire revenir l■administrateur sur sa décision et que A.B._____ a déclaré qu■il se chargerait de chercher un nouvel administrateur. Quoi qu■en disent les appelants, l■absence de ces dernières précisions dans le procès-verbal ne saurait suffire à retenir une violation de son mandat par l■administrateur. Que les parties aient accepté de faire figurer ces précisions dans l■arrangement qu■elles ont passé à l■audience de conciliation du 27 octobre 2016 n■y change rien. Contrairement à ce que laissent entendre les appelants, lors de cette audience, les parties se sont contentées d■indiquer ce qui suit au sujet de la démission de l■administrateur : «1. Il est admis que G._____ a donné sa démission avec effet immédiat à l■occasion de l■assemblée générale qui s■est tenue le 17 mars 2016. Cette décision était motivée par l■ambiance régnant au sein de la copropriété. 2. Il est admis qu■à la suite de cette démission, A.B._____ a entrepris les démarches pour retrouver un nouvel administrateur. 3. Il est admis que G._____ est ensuite revenu sur cette décision, après sollicitation de la part de divers copropriétaires». Cet arrangement ne saurait ainsi être interprété comme la preuve d■une irrégularité grave commise par l■administrateur dans la rédaction du procès-verbal en cause. Au demeurant, fût-elle admise, cette lacune ou imprécision ne saurait atteindre le degré de gravité requis par la jurisprudence. De même, l■allégation selon laquelle le procès-verbal de l■assemblée générale du 20 juin 2017 n■aurait jamais été daté ni signé n■est pas décisive, ni révélatrice d■un manque de compétences de l■administrateur.

c) Les appelants font également valoir que l■administrateur aurait adopté une attitude partiale à leur égard et qu■il n■aurait rien entrepris pour «régler les situations et apaiser les ménages en favorisant la bonne entente du voisinage». Ce grief se recoupe avec celui de

parti pris reproché à l■administrateur en lien avec le conflit opposant les appelants aux époux H._____. A cet égard, on peut déjà relever que le fait d■avoir renseigné les époux H._____ sur l■évolution de la situation de la PPE depuis leur départ, en particulier sur le conflit opposant les époux X._____ aux nouveaux propriétaires, est certes regrettable sous l■angle du devoir de discrétion de l■administrateur (cf. let. e infra), mais ne signifie pas pour autant que G._____ serait désormais incapable d■assumer son mandat en tenant compte des intérêts de l■ensemble des copropriétaires d■étages. Comme l■a relevé le tribunal civil, la lecture des éléments déposés montre au contraire que l■administrateur a régulièrement rappelé leurs droits et obligations aux différents copropriétaires, y compris les époux H._____. La passivité reprochée à l■administrateur semble également contredite par le document rédigé par A.X._____ et intitulé «Journal de G._____», qui mentionne les démarches entreprises par l■administrateur pour tenter de trouver une solution amiable. On relèvera au passage que la teneur de ce document et son titre paraissent traduire une certaine fixation personnelle peu propice à la recherche d■une solution constructive. Quoi qu■il en soit, c■est uniquement après avoir constaté que les multiples tentatives d■arrangements n■avaient pas eu l■effet escompté que l■administrateur a prié les protagonistes, soit les époux X._____ et H._____, d■engager des démarches en vue d■une conciliation, ce qu■ils ont fait. L■administrateur a certes également rappelé aux époux X._____ que l■ambiance délétère qui résultait des conflits incessants les opposant aux propriétaires successifs (famille H._____, famille F._____) était préjudiciable à l■ensemble de la communauté. Il s■agit toutefois d■un constat objectif, que l■on ne peut que partager. Le fait que l■ensemble des autres copropriétaires de la PPE ait indiqué, par courrier du 3 février 2017, que la cohabitation avec la famille X._____ était «devenue catastrophique» (communication uniquement via leur avocat, procédures multiples, etc.), au point qu■ils souhaitaient pouvoir discuter de cette situation et des mesures envisageables lors de la prochaine assemblée générale, tend à confirmer ce constat. Comme l■a souligné le premier juge, chaque fait et geste de l■administrateur est perçu par les appelants comme une agression à leur encontre. Il convient toutefois de rappeler qu■un sentiment subjectif d■une partie ou une violation légère des devoirs de l■administrateur ne constituent pas un juste motif (arrêt du TF du21.02.2013 [5A_795/2012]cons. 2.3).

Les différents problèmes et/ou griefs des appelants ■ présentation des comptes, rémunération de l■administration (idem), approbation des comptes, plan des lessives, vannes des radiateurs des corridors, utilisation des places de parc extérieures, etc. ■ ont fait l■objet de réponses de la part de l■administrateur (au mandataire des appelants, par courriel) et ont été débattus lors des assemblées générales des copropriétaires. Que les décisions prises n■aient pas toujours emporté l■approbation des époux X._____, ou que ces décisions n■aient pas été appliquées de manière suffisamment stricte à leur goût (voir le litige au sujet de vannes de radiateurs), ne signifie pas encore que l■administrateur aurait fait preuve d■un manque de professionnalisme ou d■une incapacité à gérer la copropriété. La constatation du tribunal civil, selon laquelle l■administrateur est forcément dans l■incapacité de proposer des solutions acceptables pour l■ensemble de la copropriété, à mesure que la solution qui s■impose n■est pas strictement celle voulue par les appelants ■ ainsi que les exemples cités ■ illustrent parfaitement cette problématique. Par ailleurs, l■argument tiré du rapport de police du 27 septembre 2015, dans lequel figure la mention suivante : «[s]elon ce que nous avons compris, le couple X._____ est un couple qui est craint dans l■immeuble», n■a aucune pertinence s■agissant du prétendu manque de

compétences sociales de l■administrateur. En effet, rien n■indique que la police aurait fait cette constatation sur la base des déclarations de l■administrateur de la PPE, qui n■a pas souhaité que ses propos figurent dans ce rapport, pour ne pas attiser le conflit. Il apparaît plutôt que ce constat résulte de l■enquête de voisinage effectuée par la police en 2015, au sujet de laquelle le rapport expose ce qui suit : «Les couples X._____ et H._____ rencontrent des problèmes depuis plusieurs mois, voire plusieurs années, soit plus de trois ans au total. Un premier rapport concernant ces problèmes de voisinage a été établi le 25 mars 2014 ( ). Malgré cela, les problèmes ont continué, mais toujours dans le même sens. Le couple X._____ trouve toujours quelque chose à redire au couple H._____ et les espionne quotidiennement. Le 3 juin 2015, nous avons effectué une enquête de voisinage. Nous avons pu comprendre que le couple X._____ crée des problèmes à tous les propriétaires de l■immeuble. Ils imposent que tout le monde vive à leur manière et comme ils l■ont décidé. Le couple X._____ semble être craint dans l■immeuble Y._____ à Z._____ ( )».

Face à des conflits de voisinage de cette ampleur, le rôle de l■administrateur, quel qu■il soit, n■est pas de tout repos et tous les efforts qu■il peut déployer ne peuvent pas forcément améliorer la situation. Comme l■a relevé le tribunal civil, pour qu■un «médiateur» puisse ■uvrer, encore faut-il que les parties au conflit acceptent la médiation qui leur est proposée. Malheureusement, les époux X._____ ne paraissent pas disposés à se soumettre à une médiation. Les conséquences de ce refus et la virulence du conflit les opposant aux autres copropriétaires de la PPE ne sauraient toutefois être imputées à l■administrateur et conduire à sa révocation.

d) Concernant la désignation des vérificateurs de comptes pour l■année 2017, on retiendra, comme le premier juge, que l■élection ne s■est antérieurement pas toujours déroulée de manière tacite, contrairement à que soutenaient les appelants en première instance. On en veut pour preuve les procès-verbaux des assemblées de 2003, 2004, 2005, 2007 et 2013. Bien que la situation paraisse actuellement faire l■objet d■un certain blocage, sans doute lié à la présente procédure, rien n■indique que les comptes présenteraient des anomalies amenant à mettre en doute la gestion de l■administrateur. Dans ce contexte, comme l■a relevé le premier juge, il n■existe pas d■indice révélant une gestion douteuse de la PPE, ni de quelconques man■uvres de l■administrateur visant à exclure les appelants de la vérification des comptes annuels.

e) Il est clair que G._____ aurait dû s■abstenir de divulguer aux époux H._____, après leur déménagement, des informations sur le litige entre les époux X._____ et les nouveaux propriétaires. Quelles que soient les allégations des époux X._____ dans la procédure qui les oppose aux époux H._____ et quelles que soient les questions des époux H._____, il n■appartenait pas à l■administrateur de prendre l■initiative de rétablir la vérité dans cette procédure. La situation pourrait éventuellement se présenter de manière différente si son témoignage était exigé. Cela étant, la violation de son devoir de discrétion, qui est intervenue dans le contexte bien particulier du conflit décrit ci-dessus, à d■anciens copropriétaires de la PPE, doit être relativisée au regard de ces circonstances. Comme l■a relevé le premier juge, on ne se trouve pas dans le cas de divulgations d■informations privées à des tiers complètement étrangers à la copropriété. Si elle est certes regrettable, cette violation n■est pas assez grave pour être qualifiée de juste motif de révocation. Par ailleurs, l■allégation (nouvelle) selon laquelle l■administrateur aurait également violé son devoir de discrétion en renseignant le conseil des époux H._____,

Me J._____, sur le déroulement de l■assemblée générale du 17 mars 2016, n■est pas prouvée. Le fait que le mandataire en question paraisse avoir eu connaissance du caractère houleux de cette réunion ne signifie en effet pas que l■administrateur se serait confié à lui. Les autres propriétaires d■étages présents lors de cette assemblée ont également pu en discuter avec les époux H._____, qui pourraient l■avoir rapporté à leur conseil.

4.Au vu de ce qui précède, il n■existe pas de juste motif de révocation de l■administrateur, au sens de l■article712r al. 2 CC. Il s■ensuit que l■appel doit être rejeté, les frais et dépens de la cause étant mis à la charge des appelants.

Par ces motifs,LA COUR D'APPEL CIVILE

1.Rejette l'appel et confirme le jugement rendu en première instance.

2.Met les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1■000 francs et avancés par les appelants, à la charge de ceux-ci.

3.Condamne les appelants à verser à l'intimée une indemnité de dépens de1'500 francs.

Neuchâtel, le 27 mars 2018

1L'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

2Si au mépris de justes motifs, l'assemblée refuse de révoquer l'administrateur, tout copropriétaire peut, dans le mois, demander au juge de prononcer la révocation.

3L'administrateur nommé par le juge ne peut pas être révoqué sans l'assentiment de celui-ci avant le terme fixé à ses fonctions.

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