

VD_FINDINFO AP / 2011 / 63 vom 15. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2011___63

FR: VD_FINDINFO AP / 2011 / 63 du 15 septembre 2010

IT: VD_FINDINFO AP / 2011 / 63 del 15 settembre 2010

Regeste

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES, DÉFAUT DE LA CHOSE, GARANTIE EN RAISON DES DÉFAUTS DE LA CHOSE, COMPTES DE GROUPE, BILAN{EN GÉNÉRAL}, COMPTE DE PROFITS ET PERTES, CRÉANCIER, PREUVE, INTÉRÊT DIGNE DE PROTECTION | 712I CC, 165 CO, 697h al. 2 CO, 697h CO

Erwägungen

E. 1

Les art. 444, 445 et 451 ch. 3 CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966, RSV 270.11, applicable au présent litige en vertu de l'art. 405 al. 1 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]) ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par un président de tribunal d'arrondissement. En l'espèce, le recours, uniquement en réforme et interjeté en temps utile, est recevable.

E. 2

a) Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par un président de tribunal d'arrondissement, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3). b) En l'espèce, tant la recourante que les intimées ont produit de nouvelles pièces en instance de recours. La question de savoir si celles-ci peuvent être maintenues au dossier peut rester ouverte, dès lors qu'elles n'apportent pas d'élément pertinent à la question de droit litigieuse (cf. infra, c. 3). De même, les faits réexposés par les parties en deuxième instance, pour partie encore litigieux entre elles, n'ont pas à être examinés, dans la mesure où ils ne sont pas non plus déterminants pour la question de droit en cause. Pour le surplus, la cour de céans peut s'en tenir aux faits retenus par le jugement entrepris.

E. 3

ème éd., Bâle 2008, n. 8 ad art. 697h CO, qui se contente de la vraisemblance de la qualité de créancier). L'intérêt digne de protection est soumis aux mêmes exigences de preuve (ATF 120 II 352 c. 4a, SJ 1995 p. 301 ss). Le droit à la consultation existe lorsque la

créance semble être en péril, parce qu'elle ne peut pas être payée dans les délais ou que d'autres signes laissent supposer que la société connaît des difficultés financières. Il est également reconnu lorsque la société fait l'objet d'une action en paiement qui n'est pas d'emblée dénuée de chances de succès (Message concernant la révision du droit des sociétés anonymes, in : FF 1983 II p. 940) ou lorsque le créancier a annoncé son intention d'ouvrir une action au fond, étayée par la désignation apparemment officielle d'un avocat à cet effet (TF 4C.244/1995 du 17 novembre 1995 c. 3c). En revanche, la faculté de consulter les comptes n'est pas protégée lorsqu'elle est exercée dans le seul but de satisfaire la curiosité, de connaître les secrets d'affaires ou de se renseigner sur les rapports de concurrence (Message précité, in : FF 1983 II p. 939). L'exigibilité, la cause et le montant de la créance ne sont pas des critères déterminants (Message précité, in : FF 1983 II p. 939 ; cf. TF 4C.129/2004 du 6 juillet 2004 c. 4.2.1 et les références citées). b) Les trois intimées se plaignent, chacune pour son propre immeuble en propriété par étage, d'infiltrations d'eau dommageables et imputables à un défaut d'étanchéité lors de la conception des différents bâtiments. Au vu des constats d'expertise opérés, l'existence de défauts apparaît en effet vraisemblable. Ces derniers affectent les murs porteurs, apparemment en lien avec la disposition du sol des balcons des différents appartements. Or, la garantie des défauts des parts de propriété par étage appartient à chaque copropriétaire individuellement, et non pas à la communauté (ATF 111 II 458, JT 1986 I 480). La communauté – quasi-personne morale distincte qui n'a en propre que les avoirs de sa gestion (cf. art. 712I CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]) – peut certes devenir cessionnaire des créances des copropriétaires individuellement (ATF 114 II 239, JT 1989 I 162 ; ATF 111 II 458, JT 1986 I 480), encore que les prétentions non pécuniaires et l'exercice de droits formateurs pour le contrat ne puissent en soi être cédés (Gauch, Le contrat d'entreprise [adaptation française], Zurich 1999, n. 1496 p. 430, remarque valant pour la vente et l'entreprise). En l'occurrence, les trois intimées ont autorisé l'administrateur des communautés à agir en leur nom et, « pour autant que de besoin, au nom des copropriétaires », contre la recourante. Ce pouvoir, voté mais non souscrit par écrit et individuellement (cf. art. 165 CO), ne confère toutefois pas en soi la qualité de créancière à l'une des communautés (cf. pièce 13, p. 4). Il s'ensuit que la première condition de l'art. 697h al. 2 CO, à savoir la preuve de la qualité de créancières des intimées, n'est pas réalisée. C'est donc à tort que le premier juge leur a reconnu le droit de consulter les comptes de la recourante.

E. 4

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis et le jugement attaqué réformé en ce sens que la requête en consultation de comptes du 28 juillet 2010 est rejetée. Obtenant gain de cause, la recourante a droit à des dépens de première instance, correspondant au remboursement de ses frais de justice, et de deuxième instance, à hauteur de 2'500 fr., correspondant, d'une part, au remboursement de son avance de frais par 1'000 fr. et, d'autre part, à une participation aux honoraires de mandataire, à hauteur de 1'500 fr. (art.

E. 5

ch. 2 TAV [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens, RSV 177.11.3], alors en vigueur). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement est réformé aux chiffres I et III de son dispositif comme il suit : I. Dit que la requête est rejetée. III. Dit que les demandresses Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 2, 4, 6, Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 8, 10 et Communauté des

copropriétaires d'étages de X. _____ 12, solidairement entre elles, doivent payer à la défenderesse A. _____ SA la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens. Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'000 francs (mille francs). IV. Les intimées, Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 2, 4, 6, Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 8, 10 et Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 12 doivent verser, solidairement entre elles, la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à la recourante A. _____ SA à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière : Du 16 février 2011 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Rodolphe Gautier (pour A. _____ SA), ■ Me Michel Chavanne (pour la Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 2, 4, 6, la Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 8, 10 et la Communauté des copropriétaires d'étages de X. _____ 12). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Monsieur le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. La greffière :

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