

VD_FINDINFO HC / 2010 / 79 vom 22. Januar 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-01-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2010___79

FR: VD_FINDINFO HC / 2010 / 79 du 22 janvier 2010

IT: VD_FINDINFO HC / 2010 / 79 del 22 gennaio 2010

Regeste

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, FRAIS DE LA PROCÉDURE, FRAIS JUDICIAIRES | 712h CC, 712m CC, 75 CC

Erwägungen

E. 1

La voie du recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et celle du recours en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) est ouverte contre un jugement principal rendu par un tribunal d'arrondissement.

E. 2

La recourante n'a développé séparément aucun moyen à l'appui de son recours en nullité (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise,

E. 3

a) Les conclusions prises en réforme ne sont ni nouvelles ni plus amples (art. 452 al. 1er CPC); elles sont recevables. b) Dans le cadre du recours en réforme contre un jugement principal rendu en procédure accélérée ou sommaire par un tribunal d'arrondissement ou son président, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1er CPC; JT 2006 III 29, c. 1b, 30/31; JT 2003 III 3, 16 et 109). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC).

E. 4

La recourante reproche aux premiers juges d'avoir considéré que la décision des copropriétaires approuvant le rapport de gestion 2007 avait été prise régulièrement et en particulier qu'elle était tenue de participer aux frais d'avocat de sa partie adverse dans la procédure ouverte contre elle selon demande du 11 décembre 2007 devant le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. Elle fait valoir qu'un tel mode de financement ne repose sur aucune décision formelle des copropriétaires, pas même lors de l'assemblée générale du 29 avril 2008, et qu'il contrevient à la fois à l'art. 5.3 du règlement de copropriété par étages, selon lequel seules les charges et frais communs peuvent être répartis entre copropriétaires, et à l'art. 712 h al. 1 et 2 CC, voire encore à l'art. 2 CC.

E. 5

a) Comme le constate le jugement déféré, tant les mesures de sécurité urgentes à prendre - dont le remplacement de la main courante de la cage d'escaliers jugée dangereuse - que l'ouverture d'une action en réduction du prix de vente à l'encontre de l'architecte Charrière et de la demanderesse, notamment, ont été décidées lors de l'assemblée générale extraordinaire

des copropriétaires du 21 décembre 2006, la première de ces deux décisions étant prise à l'unanimité, la seconde à la majorité des copropriétaires présents ou représentés (cf. jugement, pp. 13/14 et p. 25). C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont conclu qu'une action en annulation de ces décisions - la présente demande étant datée du 27 mai 2008 - était tardive. Il suffit que le principe de cette action en justice ait été décidé à cette assemblée générale, de sorte qu'il est sans pertinence qu'elle ait été ouverte devant le Tribunal d'arrondissement, alors qu'une action en Cour civile avait été évoquée lors de l'assemblée, ni que des conclusions en exécution par substitution y eussent été prises, l'objet de la décision de l'assemblée générale n'étant pas de limiter le dépôt à certaines conclusions, les conclusions prises étant du reste connexes, puisqu'elles visent le même contexte de fait et de droit. b) Reste la décision prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 29 avril 2008 d'approuver le rapport de gestion et les comptes 2007, prise à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés (cf. jugement p. 24 ainsi que les pièces 16 et 19). La recourante n'invoque aucune irrégularité formelle dans la manière dont cette décision est intervenue. Elle prétend que la correction apportée par l'administrateur dans les comptes 2007 au sujet de la charge des frais relatifs à la procédure introduite le 11 décembre 2007 par un certain nombre de copropriétaires individuellement (cf. pièce 17) n'a fait l'objet d'aucune décision antérieure de la part de l'ensemble des copropriétaires, que sa contestation sur ce point n'est donc pas tardive, que la décision de l'assemblée générale du 29 avril 2008 équivaut à transférer à l'ensemble des copropriétaires - et non seulement à ceux qui ont ouvert action en justice - tous les frais incombant à tel ou tel copropriétaire pris individuellement, qu'elle-même se trouve exposée à devoir participer aux frais d'avocat de sa partie adverse qu'elle perde ou qu'elle gagne le procès, que cette décision enfreint l'art. 5.3 du règlement de copropriété aux termes duquel seuls les charges et frais communs peuvent être répartis entre les copropriétaires, que les défauts invoqués par les demandeurs dans le procès qui lui est intenté affectent non les parties communes du bâtiment mais tel ou tel lot exclusif de tel ou tel copropriétaires par étages en particulier et qu'enfin la décision précitée est contraire à la loi elle-même (art. 712 h al. 1 et 2 et art. 2 CC). c) Selon l'art. 75 CC, en relation avec l'art. 712 m CC, seules les décisions qui violent les dispositions légales ou statutaires peuvent être attaquées en justice. En revanche, le droit d'agir en justice n'a pas pour but de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des propriétaires d'étages (cf. ATF 131 III 459, JT 2005 I 588 avec les réf. citées ; Bösch, Basler Kommentar, 3^{ème} éd., n. 10 ad art. 712 m, p. 1272; Perrin/Chappuis, Droit de l'association, 3^{ème} éd., 2008, p. 173). Pour ce qui est des frais entraînés par une action en justice concernant des défauts à l'immeuble dont l'ouverture est décidée par la communauté des propriétaires, rien ne s'oppose à ce que ceux-ci entrent dans les comptes de la communauté et à ce que le solde du compte soit assumé par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts; si l'un des propriétaires d'étages paie plus que ce qu'il doit en fonction de la clé de répartition interne applicable, il a un droit de recours contre les autres propriétaires d'étages (cf. A. Wermelinger, La propriété par étages, 2^{ème} éd., 2008, n. 29 à 31 ad art. 712 h, pp. 426/427). d) En l'occurrence, le procès ouvert par les copropriétaires par étages à l'encontre, notamment, de la recourante a pour objet les défauts à l'immeuble, la réfection de ceux-ci et, subsidiairement, la diminution du prix de vente (cf. pièce 17; spéc. all. 418 à 421). Il concerne donc essentiellement les parties communes du bâtiment et, par extension, les dommages constatés à l'intérieur des appartements des copropriétaires demandeurs (cf. pièce 17; spéc. all. 130 ss., 151 à 154). Dans cette mesure, il n'apparaît nullement contraire au règlement de PPE ou à la loi que les frais d'un tel procès soient financés par les

contributions de l'ensemble des membres de la PPE en proportion de leurs parts. C'est du reste bien ce qui avait été exposé par l'avocat Vogel aux copropriétaires lors de l'assemblée générale du 21 décembre 2006, lorsqu'il déclarait : « Un fonds de rénovation de Fr. 50'000.- devra donc être prévu pour le procès. Les frais seront répercutés sur tous les copropriétaires » (cf. jugement, p. 14). Le montant d'un peu plus de 40'000 fr. retenu dans l'annexe au rapport de gestion pour l'année 2007 au titre du « contentieux » (cf. jugement, p. 24) s'inscrit dans la limite précitée. Quant à la recourante, s'il est vrai qu'elle finance en partie l'action ouverte contre elle en proportion de sa part sur l'immeuble, elle doit se laisser imputer cette charge en tant que copropriétaire soumise aux décisions de l'assemblée générale de la PPE. Qu'elle soit elle-même recherchée, dans la procédure en cause, en tant que promoteur et vendeur des différents lots de PPE (cf. pièce 17; all. 26 à 29) n'y change rien. On ne voit dès lors pas ce qu'il y aurait de choquant ou d'inéquitable à ce que le fonds de rénovation de la PPE soit mis à contribution pour financer le procès des maîtres de l'ouvrage à l'encontre du tiers vendeur et constructeur et de ses associés. e) Dès lors, c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que la demanderesse devait se plier à l'approbation des comptes 2007, votée à l'unanimité des membres présents lors de l'assemblée générale du 29 avril 2008, et que ses conclusions en annulation de cette décision devaient être rejetées.

E. 6

En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 950 fr. (art. 232 TFJC). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais de deuxième instance de la recourante P. _____ SA sont arrêtés à 950 fr. (neuf cent cinquante francs). IV. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 22 janvier 2010 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : 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 Paul Marville (pour P. _____ SA), ■ Me Philippe Reymond (pour copropriété par étages X. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 64'886 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 : ■ Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte. Le greffier :

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