

# **VD\_FINDINFO HC / 2014 / 634 vom 4. Juni 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-06-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_634](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___634)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 634 du 4 juin 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 634 del 4 giugno 2014

## **Regeste**

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, RÉVOCATION{PERSONNE OU ORGANE} | 712q CC, 712r CC

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le jugement attaqué a été rendu le 18 octobre 2013, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC ; Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, JT 2010 III 11, spéc. 30 et 33). En revanche, comme la procédure de première instance était en cours lors de l'entrée en vigueur du CPC (les demandeurs ont fait parvenir au greffe du Tribunal d'arrondissement une première requête datée du 26 octobre 2010), elle restait régie par l'ancien droit, à savoir par le CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966), conformément à l'art. 404 al. 1 CPC. Le fait qu'une seconde requête ait été par la suite formée le 10 juin 2011 et que la procédure ainsi initiée à la première ait été jointe à la première ne change rien à ce constat, d'autant que les parties ont conclu le 16 août 2012 une convention de procédure aux termes de laquelle elles sont convenues que la procédure devait se continuer selon les dispositions du CPC-VD.

### **E. 2.1**

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 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Selon la doctrine et la jurisprudence, la valeur 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, CPC commenté, Bâle 2011, n. 74 ad art. 91 CPC). Les honoraires de l'administrateur étaient en l'espèce fixés à 2'788 fr. par an, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et que la voie de l'appel est ouverte.

### **E. 2.2**

Le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que, le CPC s'appliquant à la procédure de recours, la durée du délai pour interjeter appel, qui dépend du type de procédure auquel la décision attaquée est soumise, se détermine aussi exclusivement selon le nouveau droit. Ainsi, il n'est pas arbitraire, pour déterminer le délai d'appel, de se fonder sur le type de procédure auquel le CPC soumet les mesures provisionnelles ordonnées pour la procédure de divorce, soit la procédure sommaire, et non sur celui que le juge de première instance avait effectivement suivi en vertu de l'ancienne loi cantonale de

procédure pour rendre sa décision (ATF 138 I 49 c. 7.3). On pourrait ainsi retenir que, la procédure de révocation d'un administrateur étant soumise à la procédure sommaire selon le nouveau droit (art. 249 let. d ch. 4 CPC), le délai d'appel n'était pas de trente jours, mais de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). La question peut cependant rester ouverte, dès lors que les appelants, qui ne sont plus assistés, ont pu se fier, de bonne foi, à l'indication des voies de droit figurant au pied du jugement, indiquant un délai d'appel de trente jours (TF 5A\_536/2011 du 12 décembre 2011 c. 4.1, in RSPC 2012 p. 227 ; ATF 135 III 374 c. 1.2.2 ; ATF 134 I 199 c. 1.3.1). Formé en temps utile, par une partie qui a un intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC, l'appel est recevable.

### **E. 2.3**

Vu la nature réformatrice de l'appel, l'appelant doit en principe prendre des conclusions sur le fond. Ses conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 c. 4.3 et 6.1 ; TF 4D\_8/2013 du 15 février 2013 c. 4.2 ; TF 4A\_383/2013 du 2 décembre 2013 c. 3.2.1). Il ne saurait être remédié à des conclusions formellement déficientes par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC (ATF 137 III 617 c. 4 et 5) ou de l'art. 56 CPC (TF 5A\_855/2012 du 13 février 2013 c. 5, RSPC 2013 p. 257). Exceptionnellement, il doit être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 c. 6.2 ; TF 5A\_855/2012 du 13 février 2013 c. 3.3.2 ; TF 5A\_713/2012 du 15 février 2013 c. 4.1 ; TF 5A\_621/2012 du 20 mars 2013, liquidation du régime matrimonial : TF 4A\_383/2013 du 2 décembre 2013 c. 3.2.1). En l'espèce, on comprend à la lecture de la motivation que les appelants entendent reprendre leurs conclusions de première instance. S'agissant de conclusions prises par une partie non assistée, elles sont suffisantes pour qu'il soit entré en matière.

### **E. 3.1**

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (Jeandin, op. cit. n. 6 ad art. 317 CPC ; Tappy, op. cit, JT 2010 III 136-137). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit, JT 2010 III 136-137 ; JT 2011 III 43 c. 2).

### **E. 3.2**

En l'espèce, les appelants ont produit treize « annexes », dont le dispositif de la décision querellée et la motivation de celle-ci (annexes 1 et 2). Au regard des principes rappelés ci-dessus, la question de la recevabilité de celles des autres pièces qui figurent au dossier de première instance ne se pose pas ; quant aux autres pièces, elles sont irrecevables dans la mesure où elles sont antérieures à l'audience du jugement du 3 octobre 2013 et rien n'indique qu'elles ne pouvaient pas être produites en première instance.

### **E. 4.1**

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les

questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance.

#### **E. 4.2**

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, CACI 13 juin 2014/327 c. 2.1.2).

#### **E. 5**

Les appelants reprochent au premier juge d'avoir considéré que leurs requêtes, dans la mesure où elles tendaient à la révocation de la seule personne de [...], devaient être d'emblée rejetées dès lors que l'administratrice de la PPE était [...]. Ils entendent tirer argument de ce que le procès-verbal de l'assemblée générale du 3 février 2010 rapporte qu'a été nommée comme administratrice « Mme [...] de la société [...] » et concluent de cette formulation que ce n'est pas [...] représentée par [...] qui a été désignée comme administratrice, mais bien [...] elle-même. Si cette formulation peut prima facie paraître équivoque, il ne fait cependant aucun doute en l'espèce que l'assemblée des copropriétaires a bien entendu nommé [...] et non sa collaboratrice personnellement. L'inscription au registre foncier est claire à cet égard, puisqu'elle indique [...] comme administratrice de la PPE. Par ailleurs, l'offre du 10 janvier 2010 concernant le mandat d'administrateur émanait de [...] et non de [...] personnellement et l'ensemble de la correspondance venant de l'administratrice, rédigée sous l'en-tête et la signature de [...], comporte la double signature de la prénommée et d'une tierce personne pouvant engager la société, sans que les copropriétaires, y compris les appelants destinataires de ces courriers, n'aient émis la moindre réserve. Il en va de même des procès-verbaux des différentes assemblées générales, qui ont été établis par [...] sous la double signature susmentionnée. Les appelants ne s'y sont eux-mêmes pas trompés, puisque, sitôt après la nomination de l'administratrice, ils se sont adressés à [...] pour contester cette désignation et la société leur a répondu en leur confirmant avoir été mandatée pour administrer la copropriété, en communiquant ses coordonnées. D'ailleurs, dans une lettre du 18 juin 2010, ils s'adressaient à [...] en relevant que « [...], en tant qu'administrateur (...) a le devoir d'attirer l'attention de Mme [...] quant à la nature illégale de ces travaux ». A l'assemblée du 28 septembre 2010 enfin, R.\_\_\_\_\_ a soumis à la votation la révocation du mandat de [...]. Ces éléments démontrent la volonté claire de la PPE de nommer la société et non sa collaboratrice. C'est donc de manière téméraire que les appelants soutiennent aujourd'hui que [...] aurait été nommé à titre personnel et leur moyen est infondé.

#### **E. 6**

Les appelants font également grief au premier juge d'avoir considéré qu'en tant qu'elle était dirigée contre l'intimée [...], la demande n'avait plus d'objet au moment du jugement, du fait de la démission de l'administratrice contre qui elle était dirigée et, quant à leurs

conclusions prises sous chiffre II, d'avoir soutenu que leur rejet s'imposait dans tous les cas du fait de la nomination lors de l'assemblée générale du 8 mai 2012 de la société [...] en tant que nouvelle administratrice. Selon un principe général (ATF 127 III 41 c. 4c, JT 2000 II 98 et réf.), codifié par l'art. 59 al. 2 let. a CPC, faute d'intérêt pour agir, le juge n'entre pas en matière (Bohnet, CPC commenté, n. 88 ad art. 59 CPC). L'intérêt doit exister au moment du jugement (Bohnet, op. cit. n. 92 ad art. 59 CPC et n. 13 ad art. 60 CPC). C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont retenu que la requête, qui tendait à la révocation de l'administratrice, n'avait plus d'objet, compte tenu de la démission de cette dernière, et qu'il en allait de même des conclusions relatives à la désignation d'un nouvel administrateur, du fait de la désignation de [...], ce qui scelle le sort de l'appel.

### **E. 7.1**

Les appelants font encore valoir qu'à la suite de cette démission intervenue en cours de procédure, ils ont obtenu gain de cause, de sorte que les frais judiciaires ne sauraient être mis à leur charge.

### **E. 7.2**

Selon l'art. 72 PCF (Loi fédérale de procédure civile fédérale du 4 décembre 1947 (PCF, RS 273), lorsqu'un procès devient sans objet ou que les parties cessent d'y avoir un intérêt juridique, le tribunal déclare l'affaire terminée et statue sur les frais du procès par une décision sommairement motivée, en tenant compte de l'état des choses existant avant le fait qui met fin au litige. Cette disposition pose une règle générale de procédure, applicable dans le canton de Vaud pour les litiges soumis en première instance au CPC-VD (cf. désormais l'art. 107 al. 1 let. e CPC, qui prévoit que le juge répartit les frais selon sa libre appréciation), en l'absence d'une réglementation au sujet du procès devenu sans objet (Poudret, note in JT 1990 III 19 ; cf. SJ 1993 p. 200 approuvée par Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3 e éd., n. 7.2 ad art. 92 CPC-VD]). En pareil cas, le juge peut statuer sur les dépens en application de l'art. 92 CPC-VD, en se fondant sur la situation existant au moment de statuer (JT 2006 III 88). En l'espèce, la démission de l'administratrice intervenue en cours de procès ne saurait être considérée comme un acte matériel qui équivaut à donner satisfaction à la partie demanderesse. Elle a été donnée en raison des nombreuses entraves et la succession de procédures juridiques entamées par les appelants, qui ne lui ont plus permis d'administrer la copropriété de manière efficiente et n'est dès lors pas assimilable à une reconnaissance implicite du bien-fondé de la demande et de l'existence de justes motifs de révocation. Les premiers juges ont au contraire considéré que ces justes motifs n'étaient pas établis, de sorte que les frais devaient être mis à la charge des appelants. Cette appréciation ne prête pas à la critique pour les motifs qui suivent.

#### **7.3.1**

Selon l'art. 712r CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), 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, demander au juge de prononcer la révocation (al. 2 CC). Est un juste motif au sens de l'art. 712r al. 2 CC 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 (ATF 127 III 534 c. 3a; Wermelinger, La propriété par étages, 2 e éd., Rothenburg 2008, nn. 39 s. ad art. 712r CC).

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'étage suffit à constituer un juste motif de révocation (Wermelinger, op. cit., n. 41 ad art. 712r CC). Le juge saisi d'une demande de révocation doit apprécier s'il y a de "justes motifs" et rendre sa décision en droit et en équité conformément à l'art. 4 CC. La doctrine est riche en exemples de justes motifs. Ainsi, constitue un juste motif de révocation le cumul de plusieurs manquements qui, pris isolément, ne constituent pas un juste motif (devoir d'établir correctement les décomptes ; refus de porter un sujet à l'ordre du jour ; prise de décision sans permettre une discussion préalable ; erreurs dans le procès-verbal, etc.), l'exécution irrégulière ou lacunaire des obligations incombant à l'administrateur (tenue lacunaire des comptes, des rapports et des procès-verbaux), un refus permanent d'exécuter des obligations contractuelles (tenue de la comptabilité, du procès-verbal ou rédaction des rapports de gestion convenus entre les parties), la violation grave du devoir de fidélité (gestion risquée des fonds de la communauté, violation des décisions prises en assemblée des propriétaires d'étages), un comportement chicanier et vexant vis-à-vis des propriétaires d'étages, le fait de s'assurer des services d'auxiliaires ou de remplaçants sans autorisation. Un conflit d'intérêt entre l'administration de l'immeuble en PPE et les intérêts privés de l'administrateur constitue également un juste motif de révocation (Revue valaisanne de jurisprudence [RVJ] 2001 p. 282 ; 2002, p. 183). La seule existence d'un risque abstrait d'une éventuelle violation du devoir de fidélité ne constitue pas, à lui seul, un juste motif de révocation (ATF 127 II 534 c. 3c). Selon la doctrine, la révocation peut être demandée par un communiste ou le copropriétaire d'une part d'étage. Si les autres membres de la collectivité n'appuient pas cette demande, il agit à titre individuel sans qu'une consorité soit nécessaire. La qualité pour agir suppose que le propriétaire d'étage n'ait pas adhéré au refus de révoquer l'administrateur (Wermelinger, op. cit., nn. 48 s. ad art. 712r CC).

7.3.2 Lors de l'assemblée générale du 28 septembre 2010, les copropriétaires ont rejeté la requête de révocation de R.\_\_\_\_\_. Les appelants ont saisi le juge dans le délai d'un mois et ont donc agi en temps utile.

7.3.3 Les appelants font grief à l'administratrice de ne pas avoir pris les mesures nécessaires, s'agissant des problèmes d'étanchéité du bâtiment, en particulier la dalle surplombant le parking commun. En l'occurrence, il a été noté au procès-verbal de l'assemblée générale du 23 septembre 2009, avant même l'entrée en fonction de [...], que R.\_\_\_\_\_ disposait de trois expertises indépendantes, qu'il a toutefois refusé de communiquer à l'administrateur de la PPE, et que, devant ce refus, il a été décidé de solliciter des devis auprès de trois entreprises en lien avec les travaux à effectuer. Au cours de l'assemblée du 18 mai 2010, R.\_\_\_\_\_ a à nouveau indiqué qu'il était en possession de trois rapports d'étanchéité concernant ces problèmes et s'est engagé à les faire parvenir à [...] d'ici au 28 mai 2010. Il a proposé la rénovation complète de l'étanchéité, qui a été refusée par les copropriétaires. La prénommée a alors relevé que le montant global des travaux était très élevé, qu'il y avait lieu de procéder par étapes, conseillant aux copropriétaires de procéder à l'approvisionnement du fonds de rénovation, en vue de ces importantes dépenses. Il a été décidé de convoquer une assemblée générale extraordinaire dans le courant du mois de septembre 2010, afin de soumettre les différentes offres aux copropriétaires. Lors de l'assemblée du 28 septembre 2010, [...] a expliqué que, sur la base du rapport de l'ingénieur [...] et afin de préserver les intérêts des copropriétaires, une séance avait été convoquée sur place avec le bureau d'ingénieurs civils [...], l'entreprise [...] et un paysagiste. L'ingénieur [...], du bureau précité, a été convié à l'assemblée pour s'exprimer au sujet des travaux envisageables. Il a détaillé les mesures qui n'étaient pas

adéquates (injections dans certaines parties du béton), précisé qu'il y aurait un défaut d'étanchéité qui restait à vérifier par sondage et qu'il était souhaitable d'apporter une solution au problème dans un délai de cinq ans, afin de ne pas courir le risque d'ennuis plus sérieux. Il a proposé d'effectuer quelques carottages en prévision des analyses. R. \_\_\_\_\_ a une nouvelle fois refusé de produire copie d'un rapport d'expert dont il disait être en possession et même de donner le nom du spécialiste mandaté, ajoutant que l'administratrice le saurait en temps voulu. A la suite de cette dernière assemblée, le bureau [...] a fait parvenir à la PPE une offre d'honoraires relative aux travaux de carottage et d'analyses nécessaires, pour un montant total de 6'574 fr. 60. Cette offre a été présentée lors d'une assemblée générale ordinaire tenue le 10 mai 2011, lors de laquelle il a été décidé, à l'unanimité, de ne pas procéder à l'analyse en question. Cela étant, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que l'administratrice n'avait pas commis de violation de ses obligations, encore moins de violation grave dans la gestion du problème d'étanchéité. En raison des relations tendues entre copropriétaires qui n'étaient – dans leur grande majorité – pas disposés à engager des frais importants s'ils n'étaient pas absolument indispensables, il était justifié de faire procéder à une analyse préalable, ce que l'administratrice a fait. Il est résulté de cet examen que le problème devait être résolu dans les cinq ans, de sorte que les travaux n'apparaissaient pas d'une urgence particulière. L'administratrice a requis un devis pour les travaux de carottage et d'analyse nécessaires, travaux qui ont été refusés par l'assemblée générale. Dans ces circonstances, c'est en vain que les appelants font reproche à l'administratrice de ne pas avoir requis de devis concernant le coût des travaux de l'étanchéité elle-même, dès lors que ceux-ci auraient très certainement été refusés en l'état, les copropriétaires n'étant pas même prêts à engager les frais nécessaires à une analyse de la situation. C'est d'autant plus le cas que l'appelant s'est refusé à produire à de réitérées reprises les rapports qu'il avait commandés, rendant ainsi impossible un examen serein et complet de la situation. Pour le surplus, il était adéquat de conseiller aux copropriétaires d'effectuer les travaux par étapes et d'alimenter le fonds de rénovation, au vu du coût présumable des travaux. Les appelants ne reprennent pour le surplus pas leurs autres griefs en appel, de sorte que l'on peut confirmer les considérations des premiers juges à leur propos. Partant, on ne saurait reconnaître aux appelants un juste motif pour révoquer l'administrateur [...]. Cela étant, c'est à juste titre que le premier juge a mis les frais et dépens à la charge des appelants, dont l'action aurait été vouée à l'échec si la procédure n'était pas devenue sans objet en raison de la démission de l'administratrice [...]. Quant à leur quotité, elle ne prête pas le flanc à la critique. D'une part, les dépens, fixés à 6'025 fr. comprennent la restitution des frais de justice de l'intimée par 2'025 francs. La participation aux honoraires d'avocat, par 4'000 fr., est justifiée vu l'ampleur des opérations du dossier et reste dans la fourchette prévue par le Tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986, compte tenu notamment du dépôt de deux réponses, de deux audiences préliminaires, d'une requête en jonction de causes, d'une audience incidente et d'une audience de jugement.

## **E. 8**

En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 64 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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