

VD_FINDINFO HC / 2014 / 815 vom 20. Oktober 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-10-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___815

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 815 du 20 octobre 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 815 del 20 ottobre 2014

Regeste

COPROPRIÉTÉ, SERVITUDE, PISCINE, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, GÉRANT{SENS GÉNÉRAL}, MEMBRE | 712q CC

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272]), dans les causes exclusivement patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise du 12 septembre 1979 d'organisation judiciaire ; RSV 173.01]) dans les trente jours à compter de la notification de la décision ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Lorsque la procédure sommaire s'applique, comme en l'espèce (cf. art. 249 let. d ch. 4 CPC), ce délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse – eu égard aux montants de l'administration et des travaux en jeu –, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office: elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 c. 2.2, in RSPC 2013 p. 29; TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 c. 3.1). La Cour de céans n'est par conséquent 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 devant elle (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC).

E. 3

L'appelant reproche au premier juge d'avoir retenu une application analogique de l'art. 712q CC pour la « communauté » portant sur la piscine et les installations qui y sont liées. Il fait valoir que seules les dispositions relatives aux servitudes et à la copropriété simple seraient applicables, à l'exclusion de celles sur la propriété par étages. Les dispositions pertinentes ne prévoyant pas la possibilité de recourir à une action judiciaire pour nommer un administrateur, l'appelant soutient que cette possibilité n'existerait donc pas, sans qu'il s'agisse d'une lacune susceptible d'être comblée par le juge. Il convient préalablement de déterminer le régime de droit réel des installations en cause avant de déterminer dans quelle mesure l'application analogique des dispositions relatives à la propriété par étage se justifie.

E. 3.1

Selon l'art. 740a al. 1 CC, les installations de servitude servant à plusieurs bénéficiaires ou propriétaires de fonds dominants sont régies par les règles de la copropriété (simple) applicables par analogie. Cette solution valait déjà avant 2012 selon la jurisprudence et la doctrine (ATF 111 II 26, JT 1986 I 110; D. Piotet, Comment organiser les rapports d'usage entre les bénéficiaires de servitudes de même rang?, Mélanges P. Piotet, Berne 1990, p. 100 ss et les références citées). Les installations concernées sont celles nécessaires à l'exercice de la servitude, soit, au-delà des seuls éléments construits que sont la piscine et le pavillon en l'espèce, le local technique de la piscine, même entièrement sis sur la parcelle de base 1._____. La communauté de jouissance peut en effet porter sur une installation de servitude restée en propriété entière de l'un des immeubles intéressés (D. Piotet, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, Bâle 2012, n. 134 p. 54 s).

E. 3.2

Le droit de la copropriété simple aboutit en l'occurrence à un régime de co-jouissance en deux parts égales, chacune des parts étant représentée par la communauté des copropriétaires du fonds dominant, émettant aux majorités légales et réglementaires la voix de la part d'une moitié en cause. En pratique, cela revient à considérer qu'au-delà de l'administration courante et des actes et mesures urgents de l'art. 647 al. 2 CC, toute décision doit obtenir la majorité, soit – en présence de deux parts – ici l'unanimité. En particulier, l'appelante n'a pas démontré qu'une telle décision unanime lui aurait confié l'administration « de la piscine », ainsi qu'elle l'avait allégué dans un courrier du 20 juillet 2007 adressé à l'intimée (cf. jugement pp. 19-20). L'administrateur de l'appelante ne peut pas non plus justifier une qualité d'administrateur par le fait que le local technique se trouve sur la parcelle de base de l'appelante, ce dernier faisant partie des installations de servitude soumises à la communauté de jouissance (cf. c. 3.1 ci-dessus). Sans pouvoir, l'intéressé n'a pu avoir que le statut de gérant d'affaires sans mandat, le cas échéant selon l'art. 423 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), pour l'exercice de droits appartenant à la communauté des copropriétaires de la C._____.

E. 3.3

En l'absence d'administrateur désigné conformément à l'art. 647b CC, applicable par analogie (cf. c. 3 supra), la question se pose de savoir si cet administrateur peut être désigné par le juge. A cet égard, P. Simonius/Th. Sutter soutiennent la possibilité d'une désignation judiciaire lorsqu'il y a « blocage » des actes d'administration (Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, I, Bâle 1990, 14/71 p. 491). P. Liver (Das Eigentum, Schweizerisches Privatrecht V/1, Bâle 1977, n. 36 p. 66) admet cette solution par une analogie avec l'art. 712q CC. P.-H. Steinauer admet aussi cette possibilité, mais sans renvoi

à l'art. 712q CC (Les droits réels, I, Berne 2012, n. 1292 p. 458). Il en va de même de Brunner/Wichtermann (Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4 e éd., 2011, n. 54 ad art. 647 CC). A. Meier-Hayoz (Berner Kommentar, 1981, n. 35 ad art. 647 CC) écarte en revanche cette possibilité. Il partage sur ce point l'avis de R. H. Weber (Das Stockwerkeigentum, RNRF 1979, p. 144 ss), qui exclut l'analogie avec l'art. 712q CC et n'admet d'intervention judiciaire que sur la base des conditions de l'art. 2 CC. P. Studer (Zur Willensbildung in der Gemeinschaft der Mit- und Stockwerkeigentümer, Zürich 1964, p. 87), ne retient d'intervention du juge que dans le cas de l'art. 647 al. 2 CC, et non pour nommer l'administration comme telle. Enfin, E. Perruchoud (La communauté dans la copropriété ordinaire, Zürich 2006, n. 207 p. 135 s) retient comme pertinent le seul arrêt fédéral publié sur la question. Selon cet arrêt, non publié au Recueil officiel, mais à la SJ 1961 p. 355 ss, la nomination d'un gérant par le juge est admissible, mais doit être exceptionnelle, limitée aux cas où l'administration et/ou l'usage sont vraiment impossibles sans cela. A supposer qu'il y ait place pour une analogie avec l'art. 712q CC, les divisions de la doctrine indiquent que celle-ci ne peut être comprise que restrictivement. Cette disposition ne peut être appliquée pour d'autres intéressés à l'administration (créancier-gagiste, assureur); elle se rapporte en outre à une communauté où il existe un organe délibérant surveillant l'administrateur (art. 712m al. 1 ch. 1-3 CC). A l'inverse, l'administrateur dans la copropriété simple qui prend des décisions au-delà de l'administration courante se substitue aux décisions collectives des copropriétaires, ce qui constitue une différence essentielle. Si une nomination judiciaire ne peut donc s'envisager aux conditions larges de l'art. 712q CC, il faut d'autre part prendre en considération en l'espèce que la communauté de jouissance des installations de servitude est forcée, en ce sens qu'elle ne peut prendre fin par le « partage » des installations. Si l'administration est bloquée par la mésentente de deux uniques titulaires à voix égales, le partage étant exclu comme l'exclusion de l'art. 649b CC (B. Hürlimann-Kaup, Neuerungen im Dienstbarkeitsrecht, Les servitudes et les cédules hypothécaires à la lumière des nouvelles dispositions du Code civil, Zürich 2012, p. 47 s; D. Piotet, in RNRF 2006, p. 25), la chose ne peut plus être administrée sans qu'aucune issue ne soit possible.

E. 3.4

L'interprétation historique plaide quant à elle en défaveur de l'analogie, puisque l'art. 647bis de l'avant-projet de 1959, auquel se réfère l'arrêt du Tribunal fédéral de 1960, n'a pas été repris dans le projet du Conseil fédéral pour faire place à l'actuel art. 647 al. 2 CC (FF 1962 II 1486), et il paraît difficile de revenir sur une formulation délibérément plus restrictive. Toutefois, contrairement à ce que plaide l'appelante, il faut considérer que la jurisprudence fédérale de 1960 reste pertinente aujourd'hui, l'introduction de l'art. 647 al. 2 CC actuel n'ayant pas eu pour but de supprimer une possibilité d'appel au juge reconnue par le Tribunal fédéral sous l'empire des art. 646-651 CC dans leur teneur de 1907.

E. 3.5

Contrairement au premier juge, il faut ainsi retenir que l'art. 712q n'est pas comme tel applicable, mais que les conditions de la jurisprudence fédérale invoquée par l'intimée restent entièrement pertinentes. Il convient dès lors d'examiner si les conditions d'une situation exceptionnelle exigée par cette jurisprudence sont bien réunies. Le premier juge a retenu un problème d'organisation et d'utilisation de la piscine, rendu apparent par les difficultés entourant les décomptes de consommation d'électricité et d'eau. Les griefs d'ordre personnel ensuite retenus entre administrateurs ne sont pas pertinents s'agissant de

l'exercice de droits réels collectifs. Si l'administrateur de l'appelante a agi hors de ses prérogatives ou a empêché un exercice collectif de l'installation commune, cela justifie des actions réelles ou personnelles contre une telle attitude ou à raison des actes ou dispositions qu'il a adoptés, mais non pas en soi la nomination d'un administrateur. Dans l'appréciation d'ensemble, l'on peut cependant retenir une situation exceptionnelle de blocage. En effet, le défaut d'accord répété dans une cotitularité à deux où chacun a une voix égale, qui s'ajoute à une situation de cotitularité forcée ne permettant ni partage ni exclusion, est une situation de blocage s'étendant à plus d'une ou de quelques décisions. La gestion des mécanismes techniques de la piscine, de l'eau utilisée et de l'électricité, outre la seule répartition de la jouissance, sont indispensables à une gestion non entravée des servitudes réciproques; elles ne peuvent en l'occurrence être assurées sans une administration susceptible de prendre des décisions au-delà de l'entretien courant. Par substitution de motifs, il convient ainsi de confirmer la nomination d'un administrateur indépendant.

E. 4

Partant, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires, arrêtés à 700 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Vu l'issue du litige, l'importance et les difficultés de la cause, l'appelante devra verser à l'intimée des dépens de deuxième instance arrêtés à 3'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

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