

VD_FINDINFO HC / 2015 / 854 vom 14. August 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-08-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___854

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 854 du 14 août 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 854 del 14 agosto 2015

Regeste

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES | 647 CC, 712m CC, 75 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 du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans un délai de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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, Bâle 2011, n. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). 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 Cour de céans; CACI 10 octobre 2013/537 c. 2.2 ; CACI 1 er février 2012/75 c. 2a).

E. 2.2

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 (art. 317 al. 1 CPC). 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 (JT 2011 III 43 et les références citées). En l'espèce, l'appelante a produit un bordereau de sept pièces. Outre des pièces de forme (pièces 1 et 2) qui sont recevables, elle a produit l'acte de vente du 17 juin 1994 (pièce 3), le règlement de la PPE [...] du 26 juin 1985 (pièce 4), le procès-verbal de l'audience du 12 janvier 2015 (pièce 5), ainsi que deux attestations (pièces 6 et 7) du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois datées du 23 avril 2014, respectivement du 14 avril 2015. Toutes ces pièces sont recevables en tant qu'elles figurent au dossier de première instance. L'état de fait du jugement de première instance a par conséquent été modifié pour tenir compte des pièces recevables, dans la mesure de leur utilité.

E. 3

L'appelante invoque une violation de l'art. 712m al. 2 CC. En particulier, elle soutient que c'est à tort que les premiers juges ont appliqué l'art. 712h al. 3 CC par analogie.

E. 3.1.1

Selon l'art. 712m al. 2 CC, sauf dispositions spéciales de la loi, les règles applicables aux organes de l'association et à la contestation de ses décisions s'appliquent à l'assemblée des copropriétaires d'étages. La contestation des décisions se fait généralement par une action tendant à l'annulation de la décision prise, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages recommandant en effet de n'admettre que restrictivement la nullité d'une décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages (TF 5A_760/2011 du 18 mai 2012, c. 3.2.3.1). L'action en annulation de l'art. 75 CC permet à tout sociétaire d'attaquer les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires. Ainsi, cette action ne permet pas de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des copropriétaires (ATF 131 III 459 c. 5.1 ; Bösch, in Basler Kommentar, Bâle 2012, n. 10 ad art. 712m CC ; Perrin/Chappuis, Droit de l'association, 3 e éd., Zurich 2008, p. 173).

E. 3.1.2

Aux termes de l'art. 712h CC, les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts (al. 1). Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais (al. 2). Les frais et charges communs au sens de l'art. 712h CC sont toutes les contributions financières liées aux parties communes de l'immeuble et à leur administration (Wermelinger, La propriété par étages, 3 e éd., Rothenburg 2015, n. 4 ad art. 712h CC, p. 480). Sur un plan interne, lorsque la communauté des propriétaires d'étages paie les frais ou charges communs, le paiement entre dans les comptes de la communauté. Les frais et charges communs doivent être répartis entre les propriétaires d'étages, de sorte qu'aucune dépense n'est définitivement assumée par la communauté des propriétaires d'étages (ibidem, n. 29 et 30 ad art. 712h CC, pp. 487s.). Dans la mesure où les frais et charges communs ne sont pas couverts par des avances, chaque dépense effectuée par la communauté en conformité avec la loi, un règlement ou une décision de l'assemblée générale donne naissance à une créance de la communauté des propriétaires d'étages contre les propriétaires d'étages individuels (ibidem, n. 40 ad art. 712h CC, p. 491). Les frais et charges ne sont « communs » que s'ils découlent de décisions de l'assemblée générale ou d'un autre organe prises conformément à la loi ou aux dispositions conventionnelles (cf. Steinauer, Les droits réels, Tome I, 5 e éd., Berne 2012, n. 1342, p. 473.).

E. 3.1.3

La Chambre des recours du Tribunal cantonal a considéré que pour ce qui était des frais entraînés par une action en justice concernant des défauts de l'immeuble dont l'ouverture était décidée par la communauté des propriétaires, rien ne s'opposait 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 ; elle a précisé, en se référant à la doctrine, que si l'un des propriétaires d'étages payait plus que ce qu'il devait en fonction de la clé de répartition interne applicable, il avait un droit de recours contre les autres propriétaires d'étages. La Chambre des recours a également retenu que le procès ouvert par les copropriétaires par étages à l'encontre, notamment, de la recourante concernait essentiellement les parties communes du bâtiment et, par extension, les dommages constatés à l'intérieur des appartements des copropriétaires demandeurs. Dans cette mesure, il n'apparaissait 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. La Chambre des recours a encore considéré que s'il était vrai que la recourante finançait en partie l'action ouverte contre elle en proportion de sa part sur l'immeuble, elle devait se laisser imputer cette charge en tant que copropriétaire soumise aux décisions de l'assemblée générale de la PPE et le fait qu'elle était elle-même recherchée dans la procédure en cause, en tant que promoteur et vendeur des différents lots de PPE, n'y changeait rien. Elle en a donc conclu qu'il n'y avait rien 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 (CREC I 22 janvier 2010/46).

E. 3.2

Dans le cas présent, les premiers juges ont considéré que l'intimée n'était pas tenue de participer aux frais, l'art. 712h al. 3 CC devant s'appliquer par analogie, dès lors que ces frais avaient été engagés par la communauté des propriétaires d'étages afin d'obtenir une décision judiciaire allant à l'opposé des intérêts de l'intimée et dans la mesure où elle serait, le cas échéant, amenée à payer deux fois, celle-ci ayant succombé dans la procédure et des dépens ayant été mis à sa charge.

E. 3.3

En l'occurrence, les frais visés par la décision de l'assemblée générale portant sur l'augmentation des charges à raison de 300 fr. par mois pendant six mois correspondent aux frais d'avocat et de justice engagés par la P. _____ dans le cadre de la procédure en révocation de l'administrateur introduite par Z. _____ le 6 août 2012. Lorsque la communauté obtient gain de cause contre un copropriétaire et obtient des dépens, comme c'est le cas en l'espèce, la question de la répartition interne des coûts entre copropriétaires ne devrait en principe pas se poser (Wermelinger, Zürcher Kommentar, n. 96 ad art. 681 CC), puisqu'il incombe au copropriétaire succombant de verser les dépens. Toutefois, il est notoire que les dépens ne couvrent pas nécessairement les frais d'avocat. Pour la partie qui excède les dépens, la Cour de céans considère qu'il n'y a pas de motif de s'écarter de la répartition en fonction des millièmes et de faire application de l'art. 712h al. 3 CC, disposition qui doit être appliquée avec retenue (ATF 112 II 312, JT 1987 I 314 ; ATF 117 II 251, JT 1993 I 236). La situation, en l'espèce, est similaire à celle de l'arrêt CREC I du 22 janvier 2010 dans la mesure où il s'agissait également de la répartition interne des frais entre copropriétaires, peu importe que le copropriétaire succombant soit également le

vendeur-promoteur. Il n'est pas choquant qu'un copropriétaire doive assumer sa part proportionnelle des frais de la PPE dans un procès qu'il a lui-même initié à tort, obligeant l'ensemble des copropriétaires à se défendre. On relèvera à cet égard que, dans la situation inverse où c'est le copropriétaire qui obtient gain de cause (et où une application de l'art. 712h al. 3 CC se justifierait d'autant plus qu'il pourrait être choquant que le copropriétaire gagnant doive participer aux frais), la doctrine est partagée sur l'application de l'art. 712h al. 3 CC dans la répartition interne des frais mis à la charge de la copropriété et le Tribunal fédéral a laissé la question ouverte (TF 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 c. 11.3 et réf. à la doctrine). Enfin, le risque de devoir payer deux fois n'existe pas, puisque les dépens versés seront déduits de la note d'honoraires de l'avocat de la PPE.

E. 3.4

Quoi qu'il en soit, la décision litigieuse ne concernait que les avances de charges communes. L'affectation de ces avances n'a ensuite été réglée que par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages du 27 février 2014, à laquelle Z._____ n'était pas présente. Ainsi, au stade de l'avance, la décision prise le 22 février 2013 ne prête en tout état de cause pas le flanc à la critique et c'est à tort que les premiers juges l'ont annulée.

E. 4

La recourante invoque également une violation de l'art. 647 CC. Elle fait en particulier valoir que cette disposition n'a pas vocation à permettre à un copropriétaire d'obtenir des travaux à plus-value sur son lot aux frais de la copropriété, que les travaux ordonnés ne visent pas à maintenir la valeur et l'utilité de la chose, mais à « terminer une chambre qui n'a jamais été finie par le précédent propriétaire », et que les autres copropriétaires ont effectué les travaux d'isolation intérieure à leurs frais, conformément à l'art. 6 du règlement de la PPE.

E. 4.1

Selon l'art. 712g al. 1 CC, les règles de la copropriété s'appliquent à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction. Si ces règles ne s'y opposent pas, elles peuvent être remplacées par des dispositions différentes prévues dans l'acte constitutif ou adoptées à l'unanimité par tous les copropriétaires (art. 712g al. 2 CC). L'art. 712g CC renvoie aux dispositions des art. 647 à 647e CC (ATF 130 III 441, c. 3.3 ; cf. Wermelinger, op. cit., n. 4 ad art. 712g CC, p. 420). Aux termes de la loi, les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales et le faire mentionner au registre foncier (art. 647 al. 1 CC). Selon l'art. 647 al. 2 CC, le règlement ne peut supprimer ou limiter le droit de chaque propriétaire de demander que les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés et, au besoin, ordonnés par le juge (ch. 1) ou de prendre lui-même, aux frais des copropriétaires, les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant (ch. 2). Ainsi, chaque copropriétaire (d'étage) peut exiger, au besoin par la voie judiciaire, que soient exécutés les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et/ou de l'utilité de la chose. Cette règle est impérative. Les frais correspondants sont supportés par tous les copropriétaires (Steinauer, op. cit., Tome I, 5 e éd., Berne 2012, n. 1246, p. 439). Peuvent être indispensables au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC non seulement les actes d'administration courante, mais aussi des actes d'administration plus importants ou, à titre exceptionnel, des travaux de construction (Steinauer, op. cit., n. 1246a., p. 439 ; ATF 97 II 320 c. 4). Selon la

jurisprudence du Tribunal fédéral, sont des actes d'administration indispensables au sens de l'art. 647 al. 2 CC tous les travaux d'entretien, de réparation ou de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (ATF 120 II 11, c. 2c, traduit au JdT 1995 I 189). Du point de vue terminologique, on parle de travaux de construction nécessaires lorsqu'il s'agit de travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647c CC). Selon la doctrine, les travaux de construction imposés par la loi (isolation phonique, mesures de protection contre le feu, etc.) doivent aussi être considérés comme nécessaires au sens de l'art. 647c CC (Wermelinger, op. cit. n. 123 ad art. 712a CC, p. 104). L'isolation thermique d'un bâtiment vingt ans après sa construction n'est pas nécessaire au sens de la loi. Cela vaut pour le moins dans les cas où cette isolation n'est pas endommagée et qu'elle répond aux exigences minimales en la matière (Wermelinger, op. cit., n. 127 ad art. 712a CC, p. 106). De manière plus générale, le Tribunal fédéral a déjà jugé que, dans la règle, la suppression de défauts de construction dans des parties de bâtiment commune est indispensable au maintien de la valeur du bâtiment et que les travaux qu'elle implique doivent en principe être considérés comme nécessaires au sens de l'art. 647c CC (ATF 107 II 141, JdT 1982 I 207). Selon l'art. 712b al. 2 CC, le copropriétaire ne peut pas acquérir le droit exclusif sur le bien-fonds ni, le cas échéant, sur le droit de superficie en vertu duquel le bâtiment a été construit (ch. 1), ni sur les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment (ch. 2), ni sur les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux (ch. 3). Cette disposition désigne les éléments de la propriété par étages qui ne peuvent être soustraits à la maîtrise de la communauté des propriétaires d'étages, toute convention contraire étant nulle (Wermelinger, op. cit., n. 140 ad art. 721b CC, p. 188). Tous les matériaux qui remplissent des fonctions d'étanchéité ou d'isolation servent à la solidité du bâtiment. Ils sont donc impérativement communs, qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur d'une unité d'étage (Wermelinger, op. cit., n. 153 ad art. 721b CC, p. 193). Les murs porteurs, peu importe leur emplacement concret, sont toujours des parties élémentaires de la propriété par étages et, comme telles, doivent être considérées comme communes (Wermelinger, op. cit., n. 155 ad art. 712b CC, p. 193). Par définition, la façade et les murs extérieurs déterminent l'aspect du bâtiment et sont donc obligatoirement communs (Wermelinger, op. cit., n. 171 et 176 ad art. 712b CC, p. 197).

E. 4.2

En l'espèce, les premiers juges ont considéré que les travaux étaient nécessaires au maintien et à l'utilité de la chose au sens de l'art. 647 al. 2 CC, dès lors que la pièce inachevée du lot de la demanderesse était censée être habitable selon le plan de l'immeuble et que la communauté des propriétaires d'étages entendait percevoir des charges de chauffage calculées sur l'intégralité de la surface du lot de la demanderesse, y compris cette pièce inachevée. Selon les premiers juges, la nécessité de ces travaux découlait également de ce que les parties obligatoirement communes visées – soit le mur porteur en plots de ciment non terminé, la façade en planche de bois ajourées et l'isolation déficiente ou inexistence de ces deux parois – ne respectaient manifestement pas la directive de protection incendie intitulée « Distance de sécurité incendie, systèmes porteurs et compartiments coupe-feu » (état au 1^{er} janvier 2015 ; 15-15f) édictée par l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI), notamment son article 3.1.1., étant précisé que la norme AEAJ dont dérive cette directive avait valeur de droit intercantonal (TF 1C_491/2012 du 26 mars 2013, c. 5.1). Le raisonnement tenu par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique. Il paraît en effet manifeste que les travaux ordonnés sont nécessaires et qu'ils

portent sur des parties communes (mur porteur et coupe-feu, côté grange, y compris isolation thermique ; isolation thermique du mur de façade par la pose d'une isolation thermique dans l'épaisseur structurelle du pan de bois). Cela vaut non seulement pour les murs porteurs, mais également pour l'isolation des murs en question. Ainsi, les matériaux qui remplissent des fonctions d'étanchéité ou d'isolation – notamment entre une unité d'étage et l'extérieur du bâtiment, ou entre une unité d'étage et une partie commune – sont impérativement communs, qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur d'une unité d'étage. Il s'ensuit que le règlement de PPE ne peut pas, comme il le fait à son art. 6 invoqué par l'appelante, prévoir que les matériaux d'isolation à l'intérieur des lots sont des parties privées. Il y a ainsi lieu de considérer que les travaux requis touchent des parties communes et que, dans la mesure où ils apparaissent imposés par la loi, dès lors que le mur existant ne respecte pas la directive de protection incendie précitée – ce qui n'est d'ailleurs pas contesté en appel –, ils constituent des travaux nécessaires (Wermelinger, op. cit., 3 e éd., n. 123 ad art. 712 a CC, p. 104). Il importe peu à cet égard que l'intimée ait acquis la chambre en l'état et signé une renonciation en garantie à l'encontre du vendeur, qui est un tiers ; l'appelante ne peut donc se prévaloir de cette renonciation. S'agissant de la question de la prise en charge des frais des travaux ordonnés, les premiers juges ont relevé, à juste titre, que celle-ci n'était pas régie par l'art. 647 al. 2 CC. Se fondant sur un arrêt rendu par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, les premiers juges ont relevé que si une mesure indispensable était ordonnée par le juge, c'était la communauté des propriétaires d'étages, seule défenderesse légitimée, qui devait l'exécuter sur ses avoirs et que la répartition de ces frais entre copropriétaires d'étages devait faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale de la propriété d'étages (CACI 7 mars 2013/136, c. 3). En l'espèce, les travaux doivent donc bien être ordonnés aux frais de la communauté des propriétaires d'étages. La répartition de ces frais entre les différents propriétaires devra par la suite faire l'objet d'une nouvelle décision de l'assemblée des propriétaires d'étages. Cette répartition pourra tenir compte du fait que l'intimée, qui voit ainsi terminé son lot qu'elle avait accepté d'acheter en l'état, tire des travaux en question une utilité nettement plus grande que les autres copropriétaires d'étages.

E. 5

Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis, en ce sens que la demande de Z. _____ est rejetée en tant qu'elle vise à l'annulation de la décision portée au procès-verbal de la PPE [...] du 22 février 2013 sous n° 2 (cf. c. 3 supra), que les frais judiciaires de première instance de 2'300 fr., sont en conséquence mis à raison de deux tiers à la charge de Z. _____ et d'un tiers à la charge de la communauté des propriétaires d'étages, que la communauté des propriétaires d'étages doit verser à Z. _____ le montant de 766 fr. 65 à titre de restitution partielle d'avance de frais et que Z. _____ doit verser à la communauté des propriétaires d'étages une indemnité de 1'500 fr. à titre de dépens (les honoraires et débours d'avocat étant estimés à 4'500 fr. pour chaque partie). Le jugement entrepris doit être confirmé pour le surplus. Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RS 270.11.5]), doivent être mis pour moitié à la charge de l'appelante et pour moitié à la charge de l'intimée, les dépens d'appel étant compensés. En conséquence, l'intimée restituera à l'appelante la moitié de son avance de frais, soit un montant de 450 francs. cons

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