

# **VD\_FINDINFO HC / 2018 / 148 vom 9. März 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-03-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2018\\_\\_\\_148](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___148)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2018 / 148 du 9 mars 2018

IT: VD\_FINDINFO HC / 2018 / 148 del 9 marzo 2018

## **Regeste**

ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES, DÉCISION, ORDRE DU JOUR, ACTION EN CONTESTATION | 67 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). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al.

### **E. 2**

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, Bâle 2011, nn. 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).

### **E. 3.1**

Dans un premier grief, les appelants se plaignent d'une constatation inexacte des faits. Ils soutiennent que des faits pertinents auraient soit été totalement ignorés dans le jugement malgré le fait qu'ils auraient été dûment allégués et prouvés, soit constatés faussement dans le jugement en dépit des preuves figurant au dossier.

#### **E. 3.1.12**

Enfin, les appelants contestent que leur compteur individuel de consommation ait été en parfait état de fonctionnement. On ne discerne toutefois aucune constatation inexacte en ce qui concerne cet élément, celui-ci étant confirmé tant par le courrier du 22 septembre de la société [...], qui a contrôlé le compteur, que par le témoin [...], collaborateur auprès de cette entreprise, qui a indiqué que le technicien avait effectué le contrôle.

#### **E. 3.2.1**

Les appelants reprochent d'abord aux premiers juges de n'avoir pas retenu que jusqu'à l'assemblée du 9 juin 2015, la répartition des frais de chauffage s'était toujours effectuée selon une clé de répartition au volume des surfaces chauffées. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, les premiers juges n'ont pas ignoré que la répartition des frais de chauffage s'était effectuée durant une certaine période d'après le volume des surfaces

concernées, une telle répartition pour les périodes 2011 à 2013 ressortant des chiffres 7, 9 et 10 de l'état de fait du jugement. Pour le surplus, les appelants n'ont ni allégué, ni établi qu'il en aurait toujours été ainsi.

#### **E. 3.2.2**

Selon les appelants, il y aurait lieu de compléter l'état de fait litigieux en ce sens que le changement de clé de répartition des frais de chauffage n'aurait pas été mentionné dans l'ordre du jour qui avait été adressé aux copropriétaires en vue de l'assemblée ordinaire du 9 juin 2015. Le jugement ne comporte qu'une retranscription partielle de l'ordre du jour du 9 juin 2015. Il sera dès lors complété par la retranscription intégrale de l'ordre du jour, cette retranscription permettant de constater que le changement de la clé de répartition des frais de chauffage ne figurait pas dans l'ordre du jour. Au demeurant, vu ce qui va suivre, cet élément est sans incidence pour la résolution du présent litige.

#### **E. 3.2.3**

Les appelants soutiennent ensuite que selon le chiffre 2 du procès-verbal de l'assemblée litigieuse, il aurait été décidé de changer la clé de répartition des charges de chauffage, celle-ci passant du volume chauffé au compteur individuel, ce avec effet rétroactif au début de l'exercice 2014. Les faits allégués ne ressortent cependant nullement du procès-verbal en question, de sorte qu'il n'y a pas lieu de compléter l'état de fait sur ce point.

#### **E. 3.2.4**

Les appelants font ensuite grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu que l'installation de chauffage présentait durant l'exercice 2014 de graves dysfonctionnements, qui auraient eu une incidence sur la répartition des frais de chauffage 2014. Cet élément est cependant sans incidence sur le sort de la présente procédure, tendant à l'invalidation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages au motif qu'elle n'aurait pas été inscrite à l'ordre du jour. Les premiers juges pouvaient dès lors se dispenser d'en faire état dans leur jugement.

#### **E. 3.2.5**

Les appelants prétendent encore qu'il aurait fallu intégrer dans l'état de fait que la répartition entre les différentes parts d'étages selon le tableau de répartition du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2014 présentait d'importantes disparités. Ici encore, cet élément ne s'avère pas pertinent pour la résolution du présent litige, de sorte qu'on ne saurait faire grief aux premiers juges de ne pas l'avoir retenu dans l'état de fait litigieux.

#### **E. 3.2.6**

Les appelants se plaignent de ce que le chiffre 2 de l'état de fait cite de manière incomplète l'art. 28 RAU, seul l'alinéa 2 étant retranscrit. Par souci d'exhaustivité, on citera l'art 28 RAU dans son intégralité, étant précisé que l'adjonction requise, comme on le verra ci-après, n'est pas utile à la résolution du présent litige.

#### **E. 3.2.7**

Les appelants reprochent ensuite aux premiers juges d'avoir minimisé les problèmes techniques du chauffage, l'état de fait s'avérant en substance lacunaire sur ce point. Il a déjà été répondu à ce grief sous consid. 3.2.4 ci-dessus, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

#### **E. 3.2.8**

Selon les appelants, il aurait encore fallu préciser dans l'état de fait que le remplacement des compteurs défectueux par [...] avait été effectué postérieurement à l'assemblée litigieuse et que cette intervention n'aurait pas résolu les problèmes de chauffage. A supposer établis, ces éléments ne sont pas de nature à influencer sur l'issue du litige, si bien qu'ils n'avaient à juste titre pas à être intégrés dans l'état de fait litigieux.

#### **E. 3.2.9**

Les appelants prétendent encore qu'il ne serait pas établi que l'administrateur de la PPE aurait envoyé le 20 avril 2015 à tous les copropriétaires un courrier leur indiquant que le relevé de chauffage et d'eau chaude se ferait sur la base des compteurs individuels à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014. Le juge établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). En l'occurrence, la R. \_\_\_\_\_ a produit le courrier type qu'elle a rédigé pour l'ensemble des copropriétaires, celui-ci consistant dans un publipostage qu'elle a indiqué avoir adressé à chacun d'eux (all. 189 et 190). A l'audience du 11 mai 2017, le témoin [...], copropriétaire, a déclaré avoir reçu cette pièce, sans être toutefois en mesure de confirmer que tous les autres copropriétaires l'auraient également reçue. Le témoin [...], également copropriétaire, a indiqué que cette pièce lui était familière et qu'il supposait l'avoir reçue ; à sa connaissance, les personnes avec qui il en avait parlé l'avaient reçue mais il ne pouvait pas affirmer que tous les propriétaires l'auraient reçue. Compte tenu des témoignages précités ainsi que de la pièce produite, on ne saurait dire que les premiers juges auraient constaté les faits de manière erronée sur ce point. Au vu des éléments de preuve recueillis, ces derniers pouvaient, sans que cela prêle le flanc à la critique, retenir que tous les copropriétaires avaient reçu le courrier litigieux.

#### **E. 3.2.10**

Les appelants contestent qu'il ressorte expressément du rapport de gestion 2014 que la répartition des frais de chauffage pour les parties privatives se ferait sur la base des compteurs individuels. Le rapport ne dit certes pas cela sous la rubrique « Dépenses de chauffage et eau chaude ». On comprend cependant à la lecture de ce rapport que les relevés de consommation se fonderaient sur les compteurs individuels, de sorte que c'est à juste titre qu'il a été retenu dans l'état de fait litigieux que cet élément ressortait du rapport.

#### **E. 3.2.11**

Les appelants soutiennent encore que la constatation des premiers juges selon laquelle seuls quatre compteurs individuels étaient défectueux durant l'exercice 2014 serait inexacte. Comme on l'a vu sous consid. 3.2.4 ci-dessus à propos des dysfonctionnements de l'installation de chauffage, ces éléments d'ordre technique s'avèrent sans pertinence pour juger de la licéité de la décision prise par l'assemblée des propriétaires de parts d'étages, au regard des dispositions légales ou réglementaires. Quoi qu'il en soit, les moyens de preuve invoqués par les appelants ne portent nullement sur le fonctionnement des compteurs individuels de consommation mais sur celui de l'installation de production et de distribution de chaleur, de sorte qu'il n'y a pas lieu de corriger l'état de fait sur ce point. Pour le surplus, on donnera acte aux appelants qu'en ce qui concerne les dépenses de chauffage et d'eau chaude 2014, le rapport de l'administrateur pour l'exercice 2015 préconise des « correctifs », cet élément s'avérant toutefois également sans incidence sur la résolution du litige.

#### **E. 4.1**

Les appelants soutiennent ensuite que les premiers juges auraient confondu les règles applicables en matière de répartition de frais de chauffage, de changement de clé de répartition des frais de chauffage et de modification du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE. Ils allèguent que la décision prise lors de l'assemblée ordinaire du

#### **E. 4.2**

Selon l'art. 712m al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), la contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'art. 75 CC. Il s'ensuit que l'action en annulation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages doit être ouverte dans le mois à compter du jour où le demandeur a eu connaissance de la décision litigieuse (art. 75 CC ; Steinauer, Les droits réels, t. I, 4 e éd, 2007, n. 1324 p. 467). 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. Elle ne permet en revanche pas de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des copropriétaires (ATF 131 III 459 consid. 5.1 ; Bösch, in Basler Kommentar, Bâle 2012, n. 10 ad art. 712m CC ; Perrin/Chappuis, Droit de l'association, 3 e éd., p. 173). En vertu du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC aux dispositions de l'association, il convient en particulier d'appliquer les art. 64 al. 3 et 67 al. 3 CC à la propriété par étages. Selon l'art. 67 al. 3 CC, les décisions de l'assemblée générale ne peuvent être prises en dehors de l'ordre du jour que si les statuts le permettent expressément : il faut donc, en règle générale, que les objets sur lesquels l'assemblée doit statuer soient portés à l'ordre du jour (Wermelinger, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Bd 4, Zürich 2010, n. 128 ad art. 712m CC et les réf. citées). La question de savoir s'il en est ainsi se tranche de cas en cas, en fonction des circonstances concrètes : un objet est dûment porté à l'ordre du jour lorsqu'il est indiqué de telle manière que les membres ne soient pas surpris et puissent se préparer à en débattre ; il suffit que, sur le vu de l'ordre du jour et des statuts, les membres sachent sur quels points il y aura lieu de délibérer et, le cas échéant, de prendre une décision (ATF 126 I 5 consid. 2a ; ATF 114 II 193 consid. 5b). La convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet présente un défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la décision (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 et les références, RVJ 2017 p. 153) et non sa nullité. La même conclusion s'impose lorsque la description d'un sujet traité à l'ordre du jour est imprécise, peu claire ou trompeuse (TF 5A\_760/2011 du 18 mai 2012 consid. 3.2.3.2). Savoir si la décision doit, ou non, être annulée dépend toutefois de l'appréciation de la notion de vice et de la gravité de la violation. Il est donc essentiel de déterminer si le vice allégué pouvait ou non avoir une influence sur la décision (ATF 132 III 503 consid. 5.3 ; ATF 114 II 193 consid. 6).

#### **E. 4.3**

Les appelantes sont d'avis que la décision litigieuse, impliquant un changement du mode de répartition des frais de chauffage, n'a pas été portée à l'ordre du jour. Il convient dès lors d'examiner si l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étage a effectivement décidé le 9 juin 2015 un tel changement, subsidiairement si cette décision a été portée à l'ordre du jour, et le cas échéant si l'adoption de cette décision était subordonnée à la majorité simple ou à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts. En l'espèce, les propriétaires de parts d'étages ont été convoqués à l'assemblée générale du 9 juin 2015 selon courrier du 29 mai 2015 adressé par l'administrateur de la PPE. L'ordre du jour contenu dans ce courrier prévoyait notamment sous chiffre 1 la présentation des comptes de l'exercice 2014 et le rapport des vérificateurs aux comptes pour l'exercice concerné, ainsi

que sous chiffre 2 l'approbation des comptes de l'exercice 2014 et la décharge aux organes de la copropriété. Etait joint à cette convocation le rapport de gestion 2014, comprenant en particulier le rapport de l'administrateur de la PPE pour l'exercice en question, lequel indiquait clairement à sa page 1, en caractères gras et soulignés, une répartition des frais de chauffage et d'eau chaude sur la base des compteurs individuels. Le rapport de gestion 2014 comprenait également les comptes détaillés pour ce même exercice et le tableau de répartition des charges entre les copropriétaires. S'agissant de la répartition des frais de chauffage, le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la copropriété tenue le 9 juin 2015 se borne à relater les problèmes techniques concernant quatre compteurs individuels de chauffage et indique que les comptes 2014 du bâtiment A ont été approuvés par 18 voix pour, 1 abstention et 1 opposition. Il ne ressort en revanche pas du procès-verbal que l'assemblée aurait décidé un changement du mode de répartition des frais de chauffage, étant relevé que le passage de la répartition d'après le volume des logements à celui selon les compteurs individuels de chauffage avait déjà été évoqué lors de l'assemblée ordinaire précédente. L'approbation des comptes pour un exercice donné, comprenant le tableau de répartition des charges entre copropriétaires, notamment des charges de chauffage et d'eau chaude, n'emporte cependant nullement une décision sur le principe du changement du mode de répartition des charges. Tout au plus cela implique-t-il l'approbation de ce changement pour le décompte de l'année approuvée, ce mode de calcul s'avérant admissible au regard de l'art. 28 al. 2 RAU, qui dispose que ces frais sont répartis selon le cube chauffé de chaque lot à moins qu'ils fassent l'objet d'un décompte individuel. Cette décision d'approbation des comptes de l'année 2014 a valablement été prise dans la mesure où elle avait été dûment portée à l'ordre du jour. Il n'en résulte toutefois aucune décision sur le changement lui-même qui pourra être remis en question par les appelants lors d'une prochaine assemblée des copropriétaires. Ce changement, qui n'a pas été décidé comme tel, n'avait logiquement pas à être porté à l'ordre du jour. En revanche, les comptes ont été approuvés, conformément à l'ordre du jour reçu, ce qui n'a eu de portée que pour la répartition des charges de l'année en cause. En définitive, il apparaît que l'assemblée n'a adopté aucune décision sur le principe de la modification de la clé de répartition des frais de chauffage, les appelants n'ayant au demeurant pris aucune conclusion en ce qui concerne l'approbation des comptes de l'année 2014. Si une telle décision avait été prise, elle n'aurait quoi qu'il en soit pas été subordonnée à l'exigence de la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts. En effet, l'art. 28 al. 4 RAU est clairement applicable à la répartition « ordinaire » des frais et charges communs au sens de l'art. 28 al. 1 et non à la répartition des frais de chauffage et d'eau chaude des parties privatives selon l'al. 2 de cette même disposition. Cette répartition, qui est une décision d'administration ordinaire, est soumise à la majorité simple selon l'art. 45 RAU, qui pose la règle générale et subsidiaire en matière de prise de décisions d'administration de la PPE. Au demeurant, on ne voit pas en quoi l'approbation des comptes 2014 déploierait un effet rétroactif, dès lors que cette décision, votée le 9 juin 2015, portait sur le dernier exercice comptable écoulé devant être approuvé par l'assemblée des copropriétaires.

5. 5.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. 5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 786 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), et compensés avec l'avance de frais fournie par ces derniers (art. 111 al. 1 CPC). 5.3 Vu l'issue du litige, les appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), verseront à l'intimée la somme de 2'500 fr. à titre de dépens de

deuxième instance.

### **E. 9**

juin 2015 ne constituait pas une simple répartition des frais de chauffage pour un exercice donné mais une modification de la clé de répartition desdits frais, l'art. 28 al. 2 RAU prévoyant une double clé de répartition possible, soit selon le volume chauffé de chaque lot, soit sur la base des compteurs individuels. L'adoption d'une clé de répartition plutôt que d'une autre aurait cependant nécessité une décision de l'assemblée des copropriétaires, prise à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts en vertu de l'art. 47 al. 2 lit. g RAU, et ce point aurait dû de surcroît être porté à l'ordre du jour.

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