

VD_FINDINFO HC / 2024 / 1008 vom 15. Januar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-01-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___1008

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 1008 du 15 janvier 2025

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 1008 del 15 gennaio 2025

Regeste

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, ACTION EN RÉVOCATION, GÉRANT{SENS GÉNÉRAL} | 712m CC, 712r CC

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance 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. 1 leI. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). L'action en contestation des décisions de l'assemblée des copropriétaires d'une PPE est de nature patrimoniale (ATF 140 III 571 consid. 1.2).

E. 1.2

Interjeté en temps utile auprès de l'autorité compétente contre une décision finale de première instance par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 leI. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable sous cet angle.

E. 2.1.1

L'appel peut être formé pour violation du droit et 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5).

E. 2.1.2

Pour être recevable, l'appel doit être motivé et comporter des conclusions. Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2). Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge, en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement et en

expliquant en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue (TF 4A_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.1.2 ; TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1). Il en découle que lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable (TF 4A_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1 et les réf. citées). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente en effet différemment en deuxième instance, vu la décision déjà rendue. Il n'appartient pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 18 octobre 2023/423 consid. 3.2 ; CACI 6 mars 2023/108 consid. 4.1 ; CACI 8 décembre 2022/594 consid. 4.1). Il n'y a en outre pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces au dossier » sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 13 août 2024/361 consid. 3.2.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2). La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 3.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3). Si elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC, l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 et les réf. citées). Le Code de procédure civile ne prévoit pas qu'en présence d'un mémoire d'appel ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation, un délai raisonnable doive être octroyé pour rectification. L'art. 132 al. 1 et 2 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique, et il ne saurait être appliqué afin de détourner la portée de l'art. 144 al. 1 CPC, lequel interdit la prolongation des délais fixés par la loi (TF 5A_23/2019 du

E. 2.2

L'appelant avance contester tant les faits que le droit. Toutefois, s'il invoque diverses violations du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE ou encore de diverses dispositions du Code civil (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) relatives à la réglementation de la propriété par étages, ainsi que de l'art. 958 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : droit des obligations] ; RS 220) sur l'obligation de tenir une comptabilité commerciale - plaidant la violation du droit -, il faut constater qu'il ne procède en réalité à aucune critique motivée de l'état de fait, ne renvoyant à aucun élément de l'instruction ou du jugement attaqué pour contredire ou souligner le caractère lacunaire ou erroné ou encore contradictoire de tel ou tel fait retenu par les premiers juges, contrairement au devoir de motivation qui est le sien (art. 311 al. 1 CPC). Cela étant, il n'y a pas lieu de modifier l'état de fait, qui sera repris tel quel.

E. 3

En droit, l'appelant invoque diverses violations, tant de plusieurs dispositions du RAU que des art. 712r CC, 712n CC, ainsi que de l'art. 958 CO. En substance, il fait valoir l'existence de justes motifs de révocation de l'administrateur W. _____, lequel aurait violé son obligation d'établir et de tenir une comptabilité commerciale conforme. Il en découlerait la nécessité de nommer un administrateur judiciaire.

E. 3.1

Dans un grief portant sur les décisions prises lors de l'assemblée générale des propriétaires d'étages du 12 novembre 2021, l'appelant conteste l'absence de justes motifs de révocation de l'administrateur W._____, dont il souhaite obtenir le remplacement via la désignation d'un administrateur judiciaire, ce qui impliquerait en outre l'annulation de l'autorisation d'ester en justice conférée par la PPE à W._____, ainsi que l'ordre donné à l'administrateur judiciaire à désigner d'établir ou de faire établir une comptabilité conforme.

E. 3.1.1

Il ressort de l'état de fait du jugement attaqué que l'un des copropriétaires, M., a été administrateur de la PPE depuis la constitution de celle-ci en 2008 jusqu'au

E. 3.1.2

L'appelant semble avoir purement et simplement repris la teneur initiale de ses conclusions formulées en première instance et ne s'explique pas du maintien en appel des conclusions portant sur la désignation d'un administrateur judiciaire ayant notamment pour but d'établir ou faire établir par un expert extérieur, dont l'impartialité ne pourrait être contestée, la comptabilité de la PPE depuis sa création, alors qu'il a expressément retiré dites conclusions à la suite de la transaction partielle du 30 janvier 2023 portant sur l'établissement de dite comptabilité par une fiduciaire désignée avec l'accord de l'intéressé. Faute de toute explication à ce propos dans l'acte d'appel, tout grief éventuel, à supposer qu'il ne s'agisse pas tout bonnement d'une erreur, devrait être déclaré irrecevable, car dépourvu d'objet.

E. 3.2

Il reste à statuer sur la révocation de l'administrateur W._____, son remplacement par un administrateur désigné judiciairement et sur celle de l'autorisation conférée à l'intéressé d'ester en justice dans les procès divisant la PPE d'avec l'appelant.

E. 3.2.1

L'appelant se prévaut, comme juste motif de révocation de l'administrateur W._____, du fait que celui-ci ne pouvait accepter le mandat qui lui a été confié sans savoir qu'il devrait présenter une comptabilité commerciale conforme aux réquisits légaux et ce dans les six mois dès la fin de l'exercice comptable précédent. Dès lors que l'assemblée générale demandée par l'appelant avait pour but de remédier aux carences comptables de la PPE administrée par son précédent administrateur M._____ et que W._____ aurait détourné cet ordre du jour pour s'imposer comme administrateur et présenter des projections comptables et budgétaires ne correspondant pas aux exigences des art. 35 RAU et 958 CO, il y aurait lieu de le révoquer. L'existence d'un conflit entre les copropriétaires M._____ et l'appelant lui-même autour du financement de la PPE depuis sa création ne serait pas pertinent. Or, il ressort de l'état de fait du jugement que l'administrateur W._____ a été désigné avec effet au 1^{er} janvier 2021, non pour la période antérieure, et qu'il a d'emblée obtenu de l'assemblée générale le vote d'un budget prévisionnel pour l'année en cours, soit 2021. Comme relevé par les premiers juges, on ne saurait reprocher à l'administrateur nouvellement désigné l'absence de gestion ou de compte pour la période antérieure à son entrée en fonction. Par ailleurs, il faut relever que l'appelant n'émet aucun grief motivé contre le budget prévisionnel voté, qui serait étayé par référence à un élément de l'instruction, ni n'explique en quoi la comptabilité tenue ou proposée ne correspondrait pas aux prescriptions légales. Or, au moment de l'assemblée générale ici litigieuse, soit en novembre 2021, il est manifeste que l'on ne pouvait attendre de l'administrateur nouvellement désigné pour l'exercice 2021 qu'il soit en mesure de déposer une comptabilité

commerciale en règle pour l'année en question, encore en cours. Quant à l'établissement de la comptabilité pour les années précédentes, l'appelant a lui-même retiré sa conclusion correspondante après que la question a été transigée par un mandat conféré à une fiduciaire ayant recueilli son approbation. Il faut dès lors constater l'absence de juste motif de révocation de l'administrateur W._____ qui résiderait dans l'absence de tenue d'une comptabilité commerciale conforme pour l'année 2021 comme pour la période antérieure, étant relevé que les exercices 2022 et suivants n'ont à l'évidence pas pu faire l'objet de la présente procédure, en lien avec l'annulation de décisions prises en novembre 2021. Enfin, lorsque l'appelant assène que W._____ aurait détourné l'ordre du jour pour imposer ses services, il n'était pas davantage cette assertion. Celle-ci est d'ailleurs réfutée par la teneur du procès-verbal établi à l'occasion de l'assemblée générale du 16 juin 2021, dont il ressort que c'est à la suite du refus de l'assemblée générale de nommer l'appelant lui-même que W._____ a proposé ses services pour l'exercice en cours depuis le 1^{er} janvier 2021 jusqu'à la fin de l'année, ce qui a été accepté à deux voix pour et une voix contre ; cela exclut le détournement de l'ordre du jour plaidé par l'appelant et fait état d'une décision de l'assemblée générale parfaitement valable, ainsi que l'a déjà constaté le tribunal, considération contre laquelle l'appelant n'élève aucun grief. A défaut de tout autre juste motif plaidé par l'appelant au stade de l'appel, il faut constater qu'il n'y a pas matière à révocation de l'administrateur W._____.

E. 3.3

Ce qui précède rend sans objet la conclusion tendant à la désignation judiciaire d'un administrateur. 4. Enfin, si l'appelant conclut formellement à la révocation de l'autorisation donnée par la PPE à l'administrateur W._____ de la représenter dans tout procès la divisant d'avec l'appelant, il faut constater qu'il ne motive pas du tout cette conclusion de manière indépendante, qui apparaît donc comme une conséquence de sa conclusion en révocation de l'administrateur prénommé, laquelle est rejetée, comme on l'a vu. 5 . Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 836 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il est précisé qu'une avance de frais d'un montant de l'920 fr. a été demandée à l'appelant. Celle-ci était basée sur une valeur litigieuse de 92'000 fr, tenant compte d'une rémunération annuelle capitalisée en faveur de l'administrateur. Toutefois, l'administrateur n'ayant été nommé que pour l'année 2021, il y a lieu de tenir compte uniquement de la rémunération pour cette année-ci, à savoir 3'600 fr. au total (cf. TF 5A_795/2012). La valeur litigieuse a donc été ramenée à 23'600 fr., de sorte que les frais judiciaires de deuxième instance s'élèvent à 836 francs. Un montant de l'084 fr. sera dès lors remboursé à l'appelant. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

E. 6

mai 2021, date de l'assemblée générale litigieuse. Lors de celle-ci, l'intéressé, démissionnaire, a été relevé de cette fonction à la majorité simple et remplacé avec effet au 1^{er} janvier 2021 par W., administrateur de PPE au sein de la société E._____. L'assemblée générale a, à cette occasion, également refusé de constater la carence des comptes et de la gestion pour les années 2010 à 2019, de même que pour l'année 2020, a accepté le budget prévisionnel pour 2021 proposé par le nouvel administrateur à hauteur de

40'000 fr. et a refusé la création d'une provision de 20'000 fr. pour établir la comptabilité de la PPE depuis 2010. Il ressort en outre du jugement attaqué que l'assemblée générale du 12 novembre 2021 a été convoquée par l'administrateur W._____ et a porté sur l'ordre du jour proposé par l'appelant en date du 10 septembre précédent, que l'assemblée générale s'est tenue en présence de tous les copropriétaires, qu'à l'unanimité des comparants, hormis l'appelant qui avait été exclu du vote, W._____ a été autorisé à ester en justice au nom de la PPE dans toutes les procédures opposant celle-ci à l'appelant, qu'à la majorité des comparants, la PPE a refusé la révocation de l'administrateur sollicitée par l'appelant, ainsi que la désignation judiciaire d'un nouvel administrateur ayant pour mission d'établir la comptabilité de la PPE depuis sa création, de même qu'elle a refusé de confier l'établissement de la comptabilité de la PPE depuis sa création à un expert extérieur dont l'impartialité ne pourrait être contestée. Il ressort enfin du jugement attaqué que lors de l'audience de plaidoiries finales du 30 janvier 2023, les parties ont partiellement transigé l'objet de la présente procédure, en ce sens qu'elles sont convenues de confier l'élaboration de la comptabilité de la PPE pour les années 2008 à 2020 à une fiduciaire qu'elles ont désignée (Fiduciaire [...] SA, à [...]), comptabilité comprenant l'ensemble des factures relatives à la PPE, y compris les investissements faits durant cette période, aux coûts des copropriétaires I._____ et M._____. L'appelant a ensuite retiré ses conclusions tendant à l'annulation de la décision de l'assemblée générale refusant la désignation d'un administrateur judiciaire, respectivement tendant à ce qu'un tel administrateur soit désigné, ainsi qu'à l'annulation de la décision de l'assemblée générale refusant l'établissement d'une comptabilité depuis sa création, respectivement à ce que l'administrateur judiciaire soit désigné dans le but de faire établir la comptabilité de la PPE par un expert extérieur dont l'impartialité ne pourrait être contestée. Les instances judiciaires ont été saisies par l'appelant de requêtes en annulation des décisions de l'assemblée générale de la PPE contre chacune des assemblées générales précitées, ce qui fait l'objet de procédures d'appel parallèles devant la Cour de céans.

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