

VD_FINDINFO HC / 2024 / 894 vom 3. Dezember 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-12-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___894

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 894 du 3 décembre 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 894 del 3 dicembre 2024

Regeste

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, MAJORITÉ ABSOLUE, MAJORITÉ RELATIVE, MAJORITÉ{NOMBRE}, UNANIMITÉ, DIRECTIVE{EN GÉNÉRAL} | 712g CC, 712m CC

Erwägungen

E. 1.1

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 au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (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 : « Les recourants doivent fournir des indications [...] qui permettent d'estimer simplement la valeur litigieuse » ; cf. également Wermelinger in La propriété par étages, Commentaire des art. 712a à 712t CC, 4 e éd., 2021, p. 819 ; Bohnet, Actions civiles, 2019, n os

E. 1.2

En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui présente un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) dans une cause dont la valeur litigieuse a été arrêtée à 10'000 fr. en première instance, de sorte qu'il est recevable. La réponse, déposée dans le délai imparti pour ce faire, est également recevable. 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. Elle peut en principe 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 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doit étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2 ; TF 5A_891/2022 du 11 janvier 2024 consid. 4.3.1).

E. 3

à 5 ad art. 47 CC).

E. 3.1

L'appelante conclut à la nullité, subsidiairement l'annulation, de la modification du chiffre 6.3 du règlement décidée lors de l'assemblée des propriétaires d'étages du 15 septembre 2022. Invoquant une violation du droit et une constatation inexacte des faits, elle soutient que le Tribunal fédéral admet la possibilité d'adopter des majorités plus strictes que celles prévues à l'art. 712g al. 3 CC (ATF 149 III 393). La PPE n'étant composée que de trois lots de 333 millièmes chacun, sauf le lot n° 3 de 334 millièmes, un durcissement allant au-delà de la règle de la double-majorité ne serait mathématiquement pas possible, de sorte que seul le régime de l'unanimité pouvait durcir les exigences de la majorité. Elle rappelle par ailleurs que le règlement a été adopté et inscrit au Registre foncier en 1996, que les époux A._____ ont activement participé à son adoption et que les époux B._____ l'ont toujours admis. La première question à résoudre est celle de savoir si le nouvel art. 6.3 du règlement voté lors de la constitution de la PPE en 1996 est conforme au droit et à la jurisprudence.

E. 3.2.1

La propriété par étages est régie aux art. 712a à 712t CC. L'art. 712m al. 2 CC renvoie à l'art. 75 CC s'agissant de la contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (TF 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 5.3.2 ; Wermelinger, op. cit., p. 807). L'art. 75 CC prévoit que tout sociétaire est autorisé par la loi à attaquer en justice, dans le mois à compter du jour où il en a eu connaissance, les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires (Wermelinger, op. cit., n. 227 ad art. 712m, p. 816).

E. 3.2.2

Les art. 646 ss CC, respectivement les art. 712a ss CC, prévoient quatre types de majorité auxquelles les décisions peuvent être soumises. La majorité simple est obtenue lorsque plus de la moitié des propriétaires d'étages présents ou représentés s'expriment en faveur d'une décision. La double majorité implique la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts (soit 51% ou 501 ‰ des quotes-parts). La majorité absolue nécessite la majorité de tous les copropriétaires, présents, représentés et absents. L'unanimité est atteinte lorsqu'une décision emporte l'adhésion de tous les membres (Wermelinger, Propriétés collectives, 2021, n. 173 ss p. 97 ss).

E. 3.2.3

L'art. 712g al. 3 CC prévoit que chaque copropriétaire peut exiger qu'un règlement d'administration et d'utilisation, valable dès qu'il a été adopté par la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts, soit établi et mentionné au registre foncier ; même si le règlement figure dans l'acte constitutif, il peut être modifié par décision de cette double majorité. Selon le législateur, la double majorité de l'art. 712g al. 3 CC permet d'éviter qu'un propriétaire ou un petit nombre de propriétaires représentant la majorité de la valeur de la chose n'impose une réglementation à la majorité, ou inversement (Message du 7 décembre 1962, FF 1962 II 1840). La doctrine quant à elle est divisée sur la possibilité de prévoir une majorité plus stricte que celle requise par l'art. 712g al. 3 CC pour la modification d'un règlement d'administration et d'utilisation (pour certains, un durcissement est exclu tandis que pour un autre courant doctrinal, un durcissement est admis dans certaines limites) (ATF 149 III 393 précité consid. 3.4.1.1 et

réf. cit.). Il se dégage dans tous les cas du Message du Conseil fédéral et des divers avis doctrinaux une double préoccupation commune : la majorité requise pour modifier un règlement d'administration et d'utilisation doit, d'une part, permettre de protéger les copropriétaires minoritaires de se voir imposer facilement une modification du règlement et, d'autre part, empêcher qu'un copropriétaire ou une minorité de copropriétaires exerce une influence telle que toute modification et donc l'administration et le développement de l'ordre communautaire soient bloqués (ce qui serait en contradiction avec le droit de chaque copropriétaire d'exiger l'établissement et la modification d'un règlement ; cf. art. 712g al. 3 CC). Selon le Tribunal fédéral, tant que ces deux fonctions sont assurées, il n'y a aucune raison de refuser la possibilité de prévoir une exigence de majorité, même de nature générale, qui soit plus stricte que celle de l'art. 712g al. 3 CC (par exemple une majorité de trois cinquièmes ou de deux tiers). En revanche, exiger l'unanimité pour la modification d'un règlement n'est pas admissible (ATF 149 III 393 précité consid. 3.4.1.2 et réf. cit.).

E. 3.2.4

En principe, une nouvelle jurisprudence doit être appliquée immédiatement et partout. Elle ne s'applique pas seulement aux cas futurs, mais à tous les cas encore pendants au moment de la modification (ATF 142 V 551 consid. 4.1, ATF 132 II 153 consid. 5.1 ; ATF 122 I 57 consid. 3c/bb ; TF 9C_769/2013 du 1^{er} avril 2014 consid. 2). Le principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 Cst.), respectivement le principe qui le concrétise (art. 9 Cst.) doit toutefois être pris en compte dans ces cas de figure également (ATF 135 II 78 consid. 3.2 ; ATF 103 Ib 197 consid. 4).

E. 3.3

Jusqu'à l'arrêt précité (ATF 149 III 393 consid. 3.4.1.1 et 3.4.1.2), le Tribunal fédéral ne s'était jamais véritablement prononcé sur la validité d'une clause d'unanimité plus sévère dans les décisions en matière de copropriété, hormis les cas où l'unanimité était imposée par la loi, la doctrine étant particulièrement divisée sur cette question. En l'espèce, les premiers juges avaient connaissance de cette nouvelle jurisprudence – qui n'était pas encore publiée – et l'ont appliquée pour arriver à la conclusion que l'art. 6.3 du règlement initial était nul et qu'il était légitime qu'il soit modifié à la double majorité, plutôt qu'à l'unanimité. Il ne fait aucun doute en l'espèce que le chiffre 6.3 du règlement de 1996 exigeant l'unanimité pour toute prise de décision n'est plus conforme à la jurisprudence du Tribunal fédéral.

E. 4.1

Il convient à présent de déterminer si les intimés étaient fondés à modifier l'art. 6.3 du règlement sans respecter la règle de l'unanimité prévue par cette disposition et, cas échéant, si le nouvel art. 6.3 prévoyant la double majorité de la moitié des copropriétaires et d'au moins la moitié des millièmes est valable. La validité des décisions ultérieures (en particulier la décision de diminuer la température d'envoi de la chaudière) prises sur la base de cette nouvelle majorité découle de cet examen et sera examinée dans un second temps (cf. consid. 5 infra).

E. 4.2

Selon l'art. 712m al. 2 CC, 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. 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. L'existence d'une cause de nullité ne peut d'ailleurs pas être définie de façon générale et abstraite : chaque cas concret doit être analysé individuellement, même si certains cas types de nullité ont néanmoins été dégagés, telles les décisions qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, celles qui violent les règles qui sont destinées à protéger les tiers, notamment les créanciers, celles qui ont un contenu immoral ou impossible ou encore celles qui violent les droits de la personnalité (ATF 143 III 537 consid. 4.2.1 et réf. cit.). Selon le Tribunal fédéral (ATF 143 III 537 précité consid. 4.2.4), la violation du quorum impérativement requis pour valider la modification du règlement envisagée ne saurait conduire à la nullité de la décision contestée. En règle générale, et surtout en cas de doute, la sécurité du droit recommande de préférer l'annulabilité de la décision à sa nullité, étant en effet précisé que la nullité conduirait cas échéant à la remise en cause de toutes les décisions que la communauté aurait prises par le passé selon cette même majorité. Cela signifie que la décision déploie des effets juridiques aussi longtemps qu'elle n'est pas annulée conformément aux prescriptions de l'art. 75 CC (Wermelinger, op. cit., n. 188 p. 103 et réf. cit.).

E. 4.3.1

L'art. 6.3 initial du règlement prévoyant une unanimité ne tombe pas sous le coup d'un des cas type de nullité recensés ci-dessus mais se rapproche du cas examiné par l'arrêt 143 III 537 précité lequel estime que la violation du quorum impérativement requis pour valider la modification du règlement envisagée ne saurait conduire à la nullité de la décision contestée. En outre, la nullité ex lege de l'art. 6.3 initial entraînerait une incertitude importante quant à toutes les décisions prises par la PPE jusqu'à ce jour. Enfin, comme exposé ci-dessus, en cas de doute, c'est l'annulabilité qui doit être privilégiée. En conséquence, conformément à la jurisprudence qui précède, cette clause initiale n'est pas nulle mais annulable. Aussi, même en se fondant sur la jurisprudence citée ci-dessus, le tribunal ne pouvait pas considérer que l'art. 6.3 initial était purement et simplement nul, et les époux B. _____ et A. _____ ne pouvaient pas le modifier sans respecter la règle de l'unanimité.

E. 4.3.2

L'art. 712g al. 3 CC permet de durcir les conditions de majorité nécessaire à la modification du règlement (cf. consid. 3.2.3 supra). Cette disposition n'interdit pas d'alléger lesdites conditions mais, selon la doctrine qui l'admet, cet allègement exige alors l'unanimité (CACI 14 novembre 2016/616 consid. 3.2.2 ; Wermelinger, op. cit., n. 177 p. 798). En l'espèce, le nouvel art. 6.3 du règlement prévoit une double majorité d'au moins la moitié des millièmes et de la moitié des copropriétaires, alors que l'art. 712g al. 3 CC prévoit « la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts ». La nouvelle formulation de l'art. 6.3 constitue dès lors un allègement. Aussi, même sous cet angle, la décision d'alléger la règle de majorité nécessaire à la modification du règlement aurait dû être prise à l'unanimité. Or, les propriétaires d'étages n'ont pas respecté cette modalité. En conséquence, la décision de modifier l'art. 6.3 du règlement, dans la mesure où elle ne respecte pas le quorum imposé pour la prise de décision, est annulable. L'appelante en a requis l'annulation dans le délai péremptoire (prévu à l'art. 75 CC) d'un mois à compter du jour où elle a eu connaissance de la décision litigieuse puisqu'elle a déposé sa requête de conciliation le 14 octobre 2022, soit moins d'un mois après l'assemblée du 15 septembre 2024. Dès lors, il doit être fait droit à la conclusion subsidiaire

de l'appelante et il convient d'annuler la décision prise lors de l'assemblée du 15 septembre 2022 de modifier l'art. 6.3 du règlement.

E. 4.3.3

Constatant que la règle de l'unanimité consacrée à l'art. 6.3 du règlement causait un blocage et empêchait l'administration de l'ordre communautaire (en raison du conflit les opposant à l'appelante), les propriétaires B. _____ et A. _____ auraient dû faire valoir en justice que ladite règle n'était plus conforme à la jurisprudence et exiger l'adoption d'un nouveau règlement d'utilisation au sens de l'art. 712g al. 3 CC (Wermelinger, op.cit., n. 128 p. 502). L'action n'est alors pas une action en contestation selon l'art. 75 CC, ce qui a pour effet que le délai d'action d'un mois dès la décision négative ne s'applique pas, si bien que les propriétaires peuvent encore agir nonobstant le fait que la clause initiale a été adoptée en 1996 (Wermelinger, op. cit., n. 132 p. 503). C'est cette démarche que les propriétaires devront suivre à l'issue de la présente cause.

E. 5.1

Reste à examiner la question de la nullité voire de l'annulabilité de la décision, prise à deux voix sur trois à l'assemblée du 15 septembre 2022, de diminuer la température d'envoi de la chaudière de 21 à 20 degrés Celsius le jour et de 18 à 17 degrés Celsius la nuit.

E. 5.2

L'action en contestation des décisions de l'assemblée des copropriétaires n'a pas pour objectif de sanctionner des décisions peu opportunes ou déplaisantes, sous-entendu pour autant qu'elles soient adoptées conformément aux majorités prévues par la loi ou le règlement. Le juge ne doit donc pas influencer la volonté communautaire. En revanche, le contrôle judiciaire s'étend à des mesures refusées en assemblée et qui constitueraient des mesures d'administration indispensables. L'action en annulation permet au propriétaire d'étage qui est minorisé de se défendre (Wermelinger op. cit., n. 202 p. 806 et réf. cit.).

E. 5.3

Comme examiné ci-dessus, l'art. 6.3 initial du règlement n'est pas nul mais annulable. Dans la mesure où il n'a pas été annulé conformément aux prescriptions de l'art. 75 CC ni modifié selon l'art. 712g al. 3 CC, il est toujours applicable, si bien que toutes les décisions relatives à la PPE doivent encore être prises à l'unanimité (cf. consid. 4.2 supra in fine). Or, la décision de baisser le chauffage a été prise à deux voix sur trois et n'a donc pas respecté la règle de l'unanimité imposée par l'art. 6.3. Conformément à ce qui a été exposé ci-dessus (cf. consid. 4.2 et 4.3.1 supra), la violation du quorum impérativement requis conduit à l'annulabilité de la décision. La décision de diminution du chauffage doit ainsi être annulée. En conséquence, il convient de faire droit à la conclusion subsidiaire de l'appelante et d'annuler la décision prise à l'assemblée du 15 septembre 2022 visant à réduire le chauffage, le délai péremptoire d'un mois étant pour le surplus respecté (cf. consid. 4.3.2 supra in fine).

E. 6.1

Vu ce qui précède, l'appel doit être admis et le jugement réformé en ce sens que la demande du 28 juin 2023 de l'appelante doit être admise et que les décisions prises le 15 septembre 2022 de modifier le chiffre 6.3 du règlement et de réduire le chauffage doivent être annulées.

E. 6.2

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). Vu le sort réservé à l'appel, les frais judiciaires de première instance, arrêtés par le tribunal à 4'379 fr. 60, doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée versera à l'appelante la somme de 3'840 fr. à titre de remboursement de ses avances de frais de première instance (art. 111 al. 2 CPC). L'intimée versera par ailleurs à l'appelante un montant de 3'000 fr. à titre de dépens de première instance (art. 5 et 19 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

E. 6.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 700 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), ces frais étant compensés avec l'avance fournie par l'appelante (art. 111 al. 1 CPC), que l'intimée devra lui rembourser (art. 111 al. 2 CPC). L'intimée versera en outre à l'appelante la somme de 2'000 fr. (art. 7 al. 2 TDC) à titre de dépens de deuxième instance.

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