

VD_GERICHTE 7B12.019846 vom 2. September 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-09-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_7B12.019846

FR: VD_GERICHTE 7B12.019846 du 2 septembre 2013

IT: VD_GERICHTE 7B12.019846 del 2 settembre 2013

Erwägungen

E. 2

Le jugement du 29 avril 2013 du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois est annulé.

E. 2.1

L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). 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 (HohI, Procédure civile, tome II, 2è éd., Berne 2010, n. 2399). 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 (HohI, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489).

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 les faits et preuves nouveaux ainsi que les motifs qui les rendent admissibles (JT 2011 III 43 et réf. citées).

- 12 - En l'espèce, les appelants ont produit un courrier de l'administrateur du 24 avril 2013 dont ils ne pouvaient avoir connaissance avant le jugement contesté. Cette pièce est donc recevable. 3.

E. 3

La nomination judiciaire de Monsieur [...] en qualité d'administrateur de la PPE [...] est annulée.

E. 3.1

Les appelants soutiennent qu' [...] n'avait pas valablement résilié son mandat d'administrateur et qu'en présence d'un administrateur, le juge ne pouvait pas en désigner un à forme de l'art. 712q CC. 3.2.1 L'administrateur d'une propriété par étages est une personne physique ou morale, nommée par l'assemblée des propriétaires d'étages ou par le juge (art. 712q CC), à laquelle sont attribuées des fonctions sur le plan de la gestion interne de l'immeuble et de la représentation de la communauté à l'égard des tiers (Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des art. 712a à 712t du Code civil suisse, 3e éd., Rothenburg 2008, n. 1 ad art. 712q CC et réf. ; Rey/Maetzke, Schweizerisches

Stockwerkeigentum, 3e éd., Zürich 2009, n. 357, p. 92 ; Steinauer, Les droits réels, vol. I, 3ème éd., Berne 2007, n°1326). Il est un organe partiellement facultatif de la communauté des copropriétaires d'étages, en ce sens que la loi ne contraint pas l'assemblée des copropriétaires d'étages à en nommer un d'office, mais la nomination peut être exigée par l'un d'eux, voire par certains tiers (Wermelinger, op. cit., n. 1 ad art. 712q CC). L'art. 712q CC indique la voie à suivre lorsqu'une telle nomination est souhaitée, mais ne parvient pas à être imposée en assemblée des propriétaires d'étages. Il s'agit donc d'une disposition subsidiaire, applicable en cas d'échec d'une nomination ordinaire (peu importe si cet échec concerne la nomination initiale d'un administrateur ou s'il intervient à la suite d'une révocation (Wermelinger, n. 52 ad art. 712q CC). Ainsi, la première condition à la nomination d'un administrateur par le juge est l'absence d'un administrateur déjà en fonction. Dans le cas contraire, la voie de l'art. 712q CC n'est pas ouverte (TF 5C_27/2003 du 22 mai 2003, c. 3.1). En ce sens, cette disposition ne permet pas de procéder à l'éviction d'un administrateur indésirable. La raison de l'absence

- 13 - d'administrateur ne joue en revanche aucun rôle ; elle peut notamment découler de l'absence d'une nomination préalable, de la révocation ou du décès de l'administrateur préalablement désigné ou encore de la fin des rapports contractuels entre un administrateur et la communauté des propriétaires d'étages (Wermelinger, ibid. n. 70 ad art. 712q CC). Enfin, l'art. 712q CC ne peut pas être invoqué lorsqu'un administrateur a été nommé sur la base d'une décision annulable de l'assemblée des copropriétaires d'étages (par exemple la violation des dispositions réglementaires de la majorité) n'ayant pas fait l'objet d'une action en contestation (art. 75 CC). Après le délai de contestation, cette décision est entrée en force, la propriété par étages disposant alors bel et bien d'un administrateur (Wermelinger, op. cit. n. 76 ad art. 712q CC).

3.2.2 La relation juridique entre l'administrateur et la communauté des propriétaires d'étages comporte deux éléments : l'un corporatif (l'administrateur est partie de la communauté des propriétaires d'étages), l'autre contractuel. La révocation au sens de l'art. 712r al. 1 CC (ne devant pas être confondue avec la révocation de l'art. 404 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]) se rapporte à l'élément corporatif de la relation juridique. Elle met fin à l'acte de nomination de l'assemblée des propriétaires d'étages. Cette révocation ne tient compte ni de la nature, ni du contenu, ni de la forme du contrat conclu entre la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur. Elle s'exerce indépendamment des relations contractuelles. La révocation est un acte formateur unilatéral. Elle met fin (avec effet « ex nunc ») aux relations entre la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur. Elle ne peut être assortie de conditions et, une fois prononcée, ne peut plus être retirée : la continuation des relations juridiques entre la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur suppose la conclusion d'un nouveau contrat (Wermelinger, ibid., n. 1 ss ad art. 712r CC). La révocation ne produit d'effets que lorsque l'administrateur en a pris connaissance (art. 406 CO). Sous réserve d'abus de droit, tous les actes entrepris antérieurement obligent la communauté des propriétaires d'étages (Wermelinger, ibid., n. 8 ad art. 712r CC).

- 14 - La révocation met fin ipso iure au contrat conclu entre l'administrateur et la communauté des propriétaires d'étages. Une résiliation du contrat n'est plus nécessaire et la révocation produit son effet, même si elle n'en respecte pas les termes. Ainsi, la révocation n'intervient pas seulement sur l'élément corporatif de la relation juridique, mais aussi sur l'élément contractuel. La doctrine largement majoritaire admet toutefois que le contrat ne prend fin qu'après sa liquidation (Wermelinger, ibid., n. 9 ad art. 712r CC). La démission de

l'administrateur est le pendant de la révocation, mais au bénéfice de l'administrateur. Il s'agit d'un acte formateur unilatéral permettant de mettre fin, avec effet immédiat, à la relation juridique entre les parties. Ce droit n'est pas prévu par la loi, mais largement admis par la doctrine pour des raisons d'égalité de traitement (Wermelinger, *ibid.*, n. 14 ad art. 712r CC).

E. 3.3

En l'espèce, le premier juge a retenu que les copropriétaires d'étages avaient désigné [...] à la fonction d'administrateur lors de l'assemblée générale du 28 octobre 2011 et que cette décision, dont la validité avait été remise en cause par le dépôt d'une requête de conciliation, n'avait finalement jamais été frappée d'invalidité par décision judiciaire. Elle était donc exécutoire, ce qui n'est pas contesté dans le cadre de l'appel. Il reste dès lors à examiner si la relation juridique entre l'administrateur et les copropriétaires d'étage aurait pris fin pour un autre motif. Par courrier du 15 mars 2013, [...] s'est adressé à la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, alors en charge de la procédure de conciliation, pour l'informer en substance que bien qu'ayant pris l'engagement à l'audience de conciliation du 7 février 2013 de trouver un arrangement entre les parties, il se trouvait face à une fin de non-recevoir. Sa nomination étant contestée, la communauté ne disposait plus d'administrateur. En bas de page, ce courrier indique qu'il est adressé à tous les copropriétaires. Certes, comme l'invoquent les appelants, cet acte n'a pas été adressé directement aux copropriétaires. La résiliation, acte formateur, est soumise à réception. Les appelants contestent avoir reçu le courrier en question. Or, dans leur procédé écrit

- 15 - du 13 juillet 2012, ils indiquent que l'administrateur a résilié son mandat à la suite de l'audience de conciliation et en temps manifestement inopportun, compte tenu des échéances financières d'une part et des problèmes qui régnaient entre les copropriétaires d'autre part (all. 29). Dans ces circonstances, le procédé consistant à plaider, devant le premier juge, une absence de résiliation en temps inopportun puis, en appel, l'absence de réception de la résiliation est manifestement contraire à la bonne foi (art. 52 CPC). Ainsi, le raisonnement du premier juge, consistant à dire que peu importait, en réalité, de connaître la cause exacte de la fin des rapports contractuels (jugement p. 22) ne prête pas flanc à la critique dès lors que les parties ont admis dans le cadre de la procédure qu'il n'y avait plus d'administrateur en fonction. 4. Les appelants soutiennent ensuite que la décision de l'assemblée générale des copropriétaires d'étages du 28 octobre 2011 n'était pas nulle et qu'[...] était dès lors pleinement en fonction. Ce moyen est sans incidence sur l'issue du litige dès lors que le premier juge n'a pas considéré que c'était en raison de la nullité de la décision qu'il manquait un administrateur, mais bien en raison de la démission de celui-ci, comme mentionné supra (c. 3.1).

E. 4

Les frais judiciaires sont mis à la charge de Monsieur Q. _____ et de Madame M. _____, solidairement entre eux.

E. 5

Les appelants plaident encore qu'au motif que la PPE avait un administrateur au moment de la création de la litispendance de la présente cause, celle-ci aurait d'emblée dû être déclarée comme étant sans objet. La cour de céans ne décèle pas dans cet argument un moyen différent que celui auquel il a déjà été répondu ci-dessus (c. 3.1).

E. 6

- 16 -

E. 6.1

Dans un dernier moyen, les appelants font valoir que la formulation du premier jugement « avec pour mission de gérer et administrer la PPE avec les pouvoirs les plus étendus découlant de la réglementation du Code civil suisse (CC) » manquerait de précision et serait sujette à interprétation. Ils en tiennent pour preuve le fait que l'administrateur se pense autorisé à commander tous les travaux utiles et nécessaires au bon fonctionnement de la PPE (pièce nouvelle 3).

E. 6.2

L'art. 712s CC comporte une énumération d'attributions légales de l'administrateur. Il prévoit que l'administrateur exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires ; il prend de son propre chef toutes les mesures urgentes requises pour empêcher un dommage (al. 1), répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient (al. 2). Il veille à ce que, dans l'exercice des droits exclusifs et dans l'utilisation des parties et installations communes du bien-fonds et du bâtiment, la loi, le règlement de la communauté et le règlement de maison soient observés (al. 3). Par ailleurs, il existe d'autres dispositions qui confèrent des tâches à l'administrateur, lequel peut requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712i al. 2 CC), convoquer et présider l'assemblée générale (art. 712n CC), représenter la communauté auprès des tiers (art. 712t al. 3 CC), réceptionner les courriers adressés à la communauté des propriétaires d'étages et lui transmettre les informations obtenues (art. 712t al. 3 CC). En outre, il appartient à l'administrateur de tenir les dossiers de la propriété par étages (avec conservation de toutes les pièces justificatives), de renseigner les membres de la communauté et d'exécuter les travaux de construction décidés par l'assemblée des propriétaires d'étages (planification, soumission, surveillance des travaux) (Wermelinger, op. cit. n. 26 ad art. 712s CC). L'administrateur est ainsi l'organe exécutif de la propriété par étages.

E. 6.3

Le mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO). Sa responsabilité est

- 17 - soumise, d'une manière générale, aux mêmes règles que celles du travailleur dans les rapports de travail (art. 398 al. 1 CO). Il doit donc exécuter avec soin la tâche qui lui est confiée et sauvegarder fidèlement les intérêts légitimes de son cocontractant (art. 321a al. 1 CO). Dès lors que le contrat lie la communauté des propriétaires d'étages à l'administrateur, celui-ci encourt une responsabilité contractuelle uniquement à l'encontre de la communauté, à l'exclusion notamment des propriétaires d'étages individuels (Wermelinger, op. cit., n. 142 ad art. 712q CC ; Fellmann, Der Verwalter und seine zivilrechtliche Verantwortung, in Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, Bern 2012, pp. 138-139 ; Magnenat, La Propriété par Etage, Lausanne 1965, p. 117) ; tel est le cas même lorsqu'une violation contractuelle n'a de conséquence qu'envers un seul propriétaire d'étage (Wermelinger, Zürcher Kommentar, Zürich 2010, n. 179 ad art. 712q CO).

E. 6.4

En l'espèce, comme relevé par le premier juge, le climat qui règne au sein de la communauté des copropriétaires est extrêmement conflictuel. Il se justifie dès lors de conférer à l'administrateur la mission de gérer et d'administrer la PPE avec les pouvoirs les plus étendus possibles. Compte tenu du fait que l'administrateur n'est qu'un organe exécutif, qui, sauf cas d'urgence, doit s'en tenir aux décisions prises par les copropriétaires, il n'appartient pas au juge de définir sa mission de manière plus précise. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le mandat de l'administrateur est ainsi suffisamment défini par le cadre légal auquel s'est référé le premier juge. L'allégation selon laquelle [...] aurait accompli des tâches qui ne lui incomberaient pas ne doit pas remettre en cause cette appréciation. Il s'agira plutôt, si tel est le cas, d'examiner si sa responsabilité est engagée. Au demeurant, et comme déjà relevé, bien que contestant l'étendue de la mission conférée à l'administrateur, les appelants ne prennent aucune conclusion à cet égard.

- 18 -

E. 7

En conclusion, l'appel doit, dans la mesure où il est recevable (c. 2.1 supra), être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires, arrêtés à 1'360 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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