

VD_GERICHTE 7B23.024550 vom 19. Dezember 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-12-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_7B23.024550

FR: VD_GERICHTE 7B23.024550 du 19 décembre 2023

IT: VD_GERICHTE 7B23.024550 del 19 dicembre 2023

Erwägungen

E. 1

a) La propriété par étages (ci-après : la PPE) « [...] » est sise sur la parcelle de base n° [...] au [...], à [...]. La communauté des propriétaires d'étages de la PPE « B. _____ » (ci-après : l'intimée) est formée des époux H.D. _____ et J.D. _____, propriétaires du lot n° 1, des époux E.K. _____ et F.K. _____, propriétaires du lot n° 2, et de la recourante, propriétaire du lot n° 3.

- 3 - b) La PPE « [...] » est régie par un règlement d'administration et d'utilisation mentionné au registre foncier, dont la teneur est notamment la suivante : « 6.3. Décisions Toutes les décisions sont prises à l'unanimité. 6.4. Administrateur L'administration de la propriété par étages est assurée par un administrateur. Les copropriétaires s'engagent à respecter le Code civil en la matière et tenir un procès-verbal des décisions importantes. »

E. 1.1

Aux termes de l'art. 319 CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (let. a), de même que contre les autres décisions et ordonnances d'instruction de première instance (let. b) dans les cas prévus par la loi (ch. 1) ou lorsqu'elles peuvent causer un préjudice difficilement réparable (ch. 2). Selon l'art. 126 al. 2 CPC, l'ordonnance de suspension de la procédure peut faire l'objet d'un recours au sens de l'art. 319 let. b ch. 1 CPC, qui doit être écrit et motivé (art. 321 al. 1 CPC). Les décisions de suspension, au sens de l'art. 126 al. 1 CPC, entrent dans la catégorie des ordonnances d'instruction et sont, partant, soumises au délai de recours de dix jours de l'art. 321 al. 2 CPC (ATF 141 III 270 consid. 3.3 ; TF 5A_146/2023 du 23 mai 2023 consid. 6.2.2.1.3). Le recours doit être introduit auprès de l'instance de recours, soit la Chambre des recours civile (art. 73 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

E. 1.2

En l'espèce, le recours, écrit et motivé, interjeté en temps utile contre une prononcé de suspension par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), est recevable.

- 8 - 2.

E. 2

a) Par convocation du 3 septembre 2022, E.K. _____, F.K. _____, H.D. _____ et J.D. _____ ont requis la tenue d'une assemblée extraordinaire des copropriétaires de la PPE « [...] » le jeudi 15 septembre 2022 à 18 heures 30. Cette convocation comportait un ordre du jour qui prévoyait notamment la modification de l'article 6.3 du règlement de la PPE (chiffre 3 de l'ordre du jour). La nouvelle teneur proposée était la suivante : « Quorum

et majorité : l'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si la moitié de tous les copropriétaires, représentant en outre au moins la moitié des millièmes, sont présents ou représentés. Si l'assemblée n'atteint pas ce quorum, une seconde assemblée est convoquée qui peut se tenir, au plus tôt, dix jours après la première. La nouvelle assemblée ne peut délibérer valablement que si le tiers de tous les copropriétaires, mais au moins deux, sont présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité absolue de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés ou absents. » b) Lors de l'assemblée extraordinaire du 15 septembre 2022, E.K._____, F.K._____, F.K._____ et H.D._____ ont voté en faveur de l'adoption de la modification de l'article 6.3 du règlement de la PPE telle qu'elle figurait dans la convocation, au contraire du conseil de la recourante, représentant celle-ci lors de la séance, qui s'y est opposé. Il ressort du procès-verbal de l'assemblée extraordinaire ce qui suit :

- 4 - « F.K._____ et E.K._____, J.D._____ et H.D._____ votent oui et Me Chassot refuse pour Mme R._____. Il y a donc 2 voix pour et une voix contre. La modification du point 6.3 est acceptée à la majorité. ». Conformément à l'ordre du jour inscrit sur la convocation, E.K._____, F.K._____, H.D._____ et J.D._____ ont ensuite voté en faveur d'une diminution de la température d'envoi de la chaudière (chiffre

E. 2.1

Sous l'angle des motifs, le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et pour constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit. Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1). S'agissant des faits retenus par le premier juge, le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est en revanche limité à l'arbitraire (TF 5D_214/2021 du 6 mai 2022 consid. 2.2.1 ; TF 4D_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les réf. citées). Il ne suffit pas pour qualifier une décision d'arbitraire (art. 9 Cst. féd. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) qu'une autre solution paraisse concevable, voire préférable ; encore faut-il qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 147 I 241 consid. 6.2.1, RSPC 2021 228 ; ATF 144 I 113 consid. 7.1).

E. 2.2.1

Conformément à l'art. 326 al. 1 CPC, les conclusions, les allégations de faits et les preuves nouvelles sont irrecevables devant l'autorité de recours.

E. 2.2.2

Outre les pièces de forme, la recourante a produit des pièces qui figurent déjà au dossier de première instance. Elles sont donc recevables. 3. 3.1 Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, la recourante se plaint implicitement d'une violation de son droit d'être entendue, sous l'aspect du droit à une décision motivée. Elle reproche en effet à la présidente l'absence de motivation de son ordonnance de suspension.

- 9 - 3.2 Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst.) de nature formelle, dont la violation entraîne en principe l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond (ATF 144 I 11 consid. 5.3 ;

ATF 143 IV 380 consid. 1.4.1, SJ 2018 I 293 ; TF 5A_645/2022 du 5 juillet 2023 consid. 3.1.1 ; TF 5A_679/2022 du 25 avril 2023 consid. 4.1.2). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 141 V 495 consid. 2.2 et les réf. citées ; TF 8C_119/2020 du 26 novembre 2020 consid. 4.2) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 135 I 279 consid. 2.2, JdT 2010 I 255 ; ; TF 8C_119/2020 précité consid. 4.2). En procédure civile, le droit d'être entendu est concrétisé à l'art. 53 CPC (TF 5A_647/2022 du 27 mars 2023 consid. 3.3.1 ; TF 5A_197/2022 du 24 juin 2022 consid. 3.2). Le droit d'être entendu implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, l'attaquer utilement s'il y a lieu, et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Le juge doit ainsi mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3, JdT 2017 IV 243 ; ATF 142 I 135 consid. 2.1). Il n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 146 II 335 consid. 5.1 ; ATF 143 III 65 consid. 5.2). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté, même si la motivation présentée est erronée (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; sur le tout : TF 5A_445/2023 du 2 octobre 2023 consid. 3.1 et les réf. citées ; TF 5A_961/2022 du 11 mai 2023 consid. 3.2). 3.3 En l'espèce, il y a lieu de constater avec la recourante que l'ordonnance de suspension est dénuée de motivation et qu'il n'est pas possible de discerner les motifs qui ont guidé l'autorité de première instance et sur lesquels elle a fondé sa décision. En effet, l'ordonnance entreprise est totalement muette tant sur l'état de fait que relativement

- 10 - au droit, y compris concernant les arguments soulevés par la recourante dans son courrier du 23 octobre 2023, de sorte que celle-ci ne peut ni la comprendre ni l'attaquer utilement. Aussi, le défaut de motivation de l'ordonnance de suspension querellée constitue une violation du droit d'être entendue de la recourante. Cette violation du droit d'être entendu entraîne l'annulation de l'ordonnance attaquée, le vice ne pouvant pas être réparé par la Chambre des recours civile qui dispose d'un pouvoir de cognition plus restreint que l'autorité d'appel s'agissant des faits (cf. supra consid. 2.1). Le respect du droit d'être entendue de la recourante commande le renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision. Il incombera à la présidente d'expliquer les raisons qui l'ont conduite à appliquer l'art. 126 CPC et à écarter les arguments formulés par la recourante, si elle devait confirmer sa décision, ou d'exposer les motifs justifiant sa modification. 3.4 Au vu de l'admission de ce grief tiré de la violation du droit d'être entendu, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres moyens soulevés par la recourante. En outre, au regard de la nature procédurale du vice examiné et dès lors que la Chambre de céans n'a pas traité la cause sur le fond, ne préjugant ainsi pas de son issue, il peut être procédé au renvoi sans ordonner préalablement un échange d'écritures (TF 6B_852/2022 du 26 avril 2023 consid. 6 et la réf. citée ; CREC 15 août 2023/163 ; CREC 7 mars 2022/65). 4.

E. 4

a) En parallèle à la procédure mentionnée précédemment, la recourante a déposé une requête en nomination d'un administrateur de la PPE le 6 juin 2023 devant la présidente et a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que soit ordonnée la nomination de P._____SA, dont le siège se situe au [...], à [...], comme administratrice de la PPE « [...] ». Subsidiairement, elle a conclu à ce que soit ordonnée la nomination d'O._____Sàrl,

dont le siège se situe à la [...], à [...], au même titre.

- 6 - Cette procédure a été référencée sous n° 7B23.024550. b) Dans sa réponse du 10 juillet 2023, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête déposée par la recourante. c) Le 15 septembre 2023, les parties ont été citées à une audience fixée le 19 décembre 2023 à 14 heures.

E. 4.1

En définitive, le recours doit être admis, l'ordonnance entreprise annulée et la cause renvoyée à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

- 11 -

E. 4.2

Le présent arrêt sera rendu sans frais judiciaires de deuxième instance (art. 10 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

E. 4.3

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur le recours. Par ailleurs, quand bien même la recourante obtient gain de cause, l'art. 107 al. 2 CPC ne permet pas de condamner l'Etat à la prise en charge des dépens (ATF 140 III 385 consid. 4.1, JdT 2015 II 128, FamPra.ch 2014 1129). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est admis. II. La décision est annulée et le dossier de la cause est renvoyé à la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois pour nouvelle décision dans le sens des considérants. III. L'arrêt, rendu sans frais, est exécutoire. La présidente : La greffière :

- 12 - Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Jeremy Chassot (pour R. _____), - Me Joël Crettaz (pour la communauté des propriétaires d'étages de la PPE « B. _____ »). Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Madame la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois. La greffière :

E. 5

a) Par courrier du 16 octobre 2023, l'intimée a requis la suspension de la cause n° 7B23.024550. Dans ses motifs, elle a exposé en substance que, dans l'hypothèse où la recourante devait obtenir gain de cause dans la procédure en contestation des décisions de l'assemblée des copropriétaires d'étages, soit si la règle de l'unanimité initialement prévue à l'article 6.3 du règlement de la PPE venait à être confirmée par la voie judiciaire, un administrateur externe serait dans l'impossibilité de fonctionner dans la mesure où la

copropriété ne pourrait plus prendre aucune décision. L'intimée a soutenu que, dans la supposition inverse où la première procédure ouverte par la recourante devait être rejetée et la modification à l'article 6.3 du règlement de la PPE confirmée, la nomination d'un administrateur externe serait contraire à la volonté de cette même majorité, élément dont la présidente devrait tenir compte notamment pour déterminer le temps durant lequel l'administrateur demeurerait en fonction. Elle a en outre allégué que la nomination d'un administrateur de la PPE ne saurait être ordonnée qu'une fois tranchée la question des modalités du droit de vote des copropriétaires. b) Par courrier du 23 octobre 2023, la recourante s'est opposée à la requête de suspension formée par l'intimée, exposant en substance que la suspension ne ferait que retarder inutilement la procédure en nomination d'un administrateur de la PPE alors que celle-ci devait être rapide, étant soumise à la procédure sommaire. La recourante a en outre soutenu qu'un administrateur ne serait pas dans l'impossibilité de fonctionner, celui-ci possédant des sources d'exécution prévues par la

- 7 - loi et par l'article 6.4 du règlement de la PPE « [...] » et a relevé que, sans administrateur, la gestion d'une situation d'urgence serait confuse et préjudiciable aux intérêts de tous les copropriétaires. c) Par courrier du 25 octobre 2023, l'intimée a confirmé sa requête de suspension. En droit : 1.

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