

VD_GERICHTE 7F21.030388 vom 7. November 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-11-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_7F21.030388

FR: VD_GERICHTE 7F21.030388 du 7 novembre 2022

IT: VD_GERICHTE 7F21.030388 del 7 novembre 2022

Erwägungen

E. 8

juin 2021. Or il est évident que la seule omission de constater le résultat exact du scrutin sur la décision de révocation de l'administrateur ne constitue pas un juste motif pour révoquer ledit administrateur et ce même avec les éléments qui précèdent. On notera au surplus que l'art. 42 al. 4 du règlement de PPE prévoit qu'à réception du procès-verbal, chaque propriétaire d'étage dispose d'un délai de quatorze jours pour en demander la correction. Passé ce délai, il est réputé adopté. En l'état, les appelants, qui invoquent que les procès-verbaux n'auraient « jamais » respecté l'obligation prévue par l'art. 42 al. 2 du règlement précité, n'ont pas non plus allégué qu'ils auraient requis la rectification des procès-verbaux antérieurs à janvier 2021, ce qui aurait pourtant été le minimum si vraiment la non-indication du résultat des votes était pour eux d'une quelconque importance et non seulement un prétexte ce qui apparaît comme une cabale menée contre l'administrateur de leur PPE.

- 46 - Les appelants se plaignent également, s'agissant du procès-verbal de l'assemblée du 13 janvier 2021, que l'autorité précédente ait cautionné la décision de l'administrateur, face à leur demande de corrections – nombreuses – de supprimer les éléments de discussion relatifs à des factures. Ils assènent que « ce n'est pas admissible », sans autre motivation. Ils ne contestent pas non plus l'appréciation – fondée – de l'autorité précédente que le procès-verbal n'avait pas, de par le règlement, à contenir d'autres éléments que les décisions adoptées. La référence des appelants dans leur déterminations du 3 mars 2022 à Wermelinger (p. 790) ne leur est ici d'aucun secours attendu que cet auteur précise justement que l'indication du contenu des débats ne peut être exigée par les copropriétaires que si une disposition réglementaire le prévoit, disposition que les appelants n'ont ni alléguée, ni établie. Le grief est infondé. A la fin de leur moyen, les appelants estiment que l'« on peut aussi reprocher à l'administrateur d'avoir délégué indûment des tâches à des tiers », en l'occurrence à O._____, citant la page 33, 5ème ligne avant la fin de la décision entreprise. Ce considérant, exposant la notion de justes motifs, apparaît certes avoir donné une nouvelle idée de critique aux appelants. Ceux-ci n'exposent toutefois pas où ils auraient allégué les faits nécessaires pour pouvoir retenir un tel grief, pas plus qu'ils ne critiquent sur ce point l'état de fait de l'autorité précédente. Leur grief est donc irrecevable. On notera au demeurant que O._____ est indiquée, au su de tous, dans le procès-verbal de janvier 2021 après la mention « prise de PV », de sorte qu'on ne voit vraiment pas qu'on puisse reprocher à l'administrateur de l'avoir laissée rédiger ledit procès-verbal. On notera d'ailleurs que lorsque l'appelant F._____ était « président », le procès-verbal mentionnait également qu'il avait été établi par un tiers, en l'occurrence K._____ en 2015 et le co-appelant en 2017. La mauvaise foi des appelants est manifeste.

- 47 - 4.2.7 Les appelants reviennent sur le fait que Y. _____ n'ait pas nettoyé au karcher les dalles d'accès à leur lot le 15 mai 2021, n'y ayant remédié que le 29 mai 2021. Avec le premier juge, on relèvera qu'il ne s'agit manifestement pas d'une activité incombant à l'administrateur, de sorte qu'on ne voit pas que son exécution puisse remettre en question la capacité de Y. _____ à exercer sa fonction d'administrateur. A cela s'ajoute que même à prendre en compte cet élément, on ignore pour quel motif Y. _____ n'a pas nettoyé devant chez les appelants. L'on ne saurait donc conclure, comme le relève l'intimée dans sa réponse, que cette omission serait volontaire, les pièces 18/1 et 18/2 montrant au contraire qu'il existait des incertitudes quant à la nature privée ou commune des dalles en question. Le laps de temps mis à effectuer ce nettoyage, soit en l'occurrence quatorze jours, ne saurait en tout état de cause pas constituer, même avec les éléments examinés ci-dessus, un juste motif de révocation de l'administrateur. On notera au demeurant que le courriel des appelants est d'une agressivité qui interpelle, pour une question de nettoyage de quelques dalles. La Cour de céans ne peut ici que constater que Y. _____ a été suffisamment aimable, malgré les termes utilisés, de nettoyer les dalles en question. A tout le moins, au vu de ce qui précède, ne peut-on voir dans cet incident de juste motif de révocation en sa défaveur, les appelants s'écartant ici totalement de cette notion et utilisant les voies de droit de manière abusive, aux seules fins d'écarter, sans droit, une personne pour laquelle ils éprouvent de l'inimitié. 4.2.8 En date du 11 mars 2022, les appelants ont invoqué un élément nouveau, soit un courriel du 8 mars 2022 par lequel l'administrateur leur indiquait que la température du chauffage au sol serait abaissée le soir même, ce en prévision de l'augmentation du prix du gaz et en soutien à l'Ukraine. Selon les appelants, cet élément démontrerait que l'administrateur n'en ferait qu'à sa tête, qu'il s'agirait d'une politique du fait accompli et que l'administrateur aurait pu proposer à chaque copropriétaire d'étage de diminuer le chauffage dans chacun de

- 48 - leur lot. L'administrateur confondrait son intérêt et celui de la PPE, en faisant des économies et en les imposant aux autres copropriétaires. Ils invoquent encore qu'une baisse de chauffage sans consultation et autorisation préalable de tous les copropriétaires ne saurait être imposée arbitrairement. Selon les appelants, ces éléments seraient confortés par la décision de l'administrateur de réduire encore la température au cours du mois de septembre 2022, qui plus est avant son départ en vacances durant une semaine (cf. requête de novas du 1er novembre 2022). S'agissant de la décision de réduire le chauffage, elle apparaît sage et préventive et ne saurait approcher de près ou de loin une erreur de jugement justifiant une révocation ou même la confortant. On peut en outre considérer qu'elle entre dans le cadre des mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage au sens de l'art. 712s al. 1 CC, qui incombent à l'administrateur et qui ressortent également de l'art. 50 let. c et w du règlement de PPE. Y. _____ n'a ainsi fait qu'exercer les prérogatives qui étaient les siennes, étant souligné que l'ensemble des copropriétaires, y compris les appelants, a accepté en date du 14 septembre 2021 que Y. _____ s'occupe de la chaudière. Comme l'a constaté l'autorité précédente, les appelants ont au demeurant directement demandé à l'administrateur, le 23 septembre 2021 d'enclencher le mode « confort » (pièce 21), ce qui infirme clairement leur assertion en appel qu'il faudrait une décision de l'ensemble des copropriétaires pour modifier le chauffage. On relève au surplus que l'administrateur a agi de manière transparente puisqu'il a annoncé la future baisse de température. Soutenir en mars 2022, en utilisant le conflit ukrainien, que la décision de l'administrateur impacterait « la vie et le confort d'autrui », ce alors même et que les appelants soulignent que chaque propriétaire peut réduire ou augmenter la chaleur dans son

lot, laisse plus que songeur : manifestement, nonobstant la décision de l'administrateur, les appelants pouvaient, en augmentant le chauffage de leur lot, continuer à avoir la même température dans leur maison. De tels arguments sont téméraires.

- 49 - Dans leurs déterminations spontanées du 5 mai 2022, les appelants ont produit un échange de courriels d'avril 2022 sur le même sujet et requièrent que les « faits résultant de la pièce 49 » soient intégrés à l'état de fait, cela à titre de novas. Il appartenait toutefois aux appelants, s'ils souhaitaient que des faits soient intégrés à l'état de fait, de prendre au moins la peine de les alléguer distinctement. Faute de l'avoir fait, qui plus est alors que la pièce 49 contient six pages de courriels en petits caractères, ces faits sont irrecevables et avec eux les moyens que les appelants tentent d'en tirer. Au demeurant, au vu des arguments invoqués dans le courriel d'avril 2022 par Y. _____, soit une augmentation importante avérée du prix gaz depuis le 1er janvier 2022 puis encore plus importante depuis le 1er mai 2022, la proposition de l'administrateur de baisser la température de 22°C à 21°C, alors que les copropriétaires restent libres de conserver une température plus élevée dans leur lot, outre qu'elle tombe dans son domaine de compétence, ne prête pas le flanc à la critique. Soutenir le contraire est encore téméraire. La nouvelle prétendue baisse de température alléguée par les appelants à l'appui de leur requête de novas du 1er novembre 2022 ne convainc pas davantage. Hormis le fait que les appelants soutiennent, sans aucune preuve à l'appui, qu'il ferait 18°C dans leur logement, ces derniers conservent la possibilité d'augmenter la température de celui-ci en utilisant les thermostats. Ce grief dans son ensemble doit ainsi être rejeté. 4.2.9 Au final, force est de constater que les éléments que les appelants invoquent de manière recevable ne sauraient être assimilés, pris isolément ou ensemble, à des justes motifs imposant la révocation de l'administrateur demandée à partir du 22 mai 2021. Soit il s'agit de faits anciens qui n'avaient alors pas justifié à leurs yeux mêmes une demande de révocation, ce alors que l'administrateur avait continué à exercer ces fonctions durant plusieurs années, soit il s'agit de faits d'aucune, voire de peu de gravité, impropres, même pris conjointement avec les faits anciens, à justifier une révocation. La requête et l'appel, au vu des éléments qui précèdent, s'avèrent ainsi bien téméraires.

- 50 - 5. Vu ce qui précède, l'appel doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Les appelants, solidairement, verseront en outre à l'intimée la somme de 3'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens.

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