

# VD\_GERICHTE 7F21.040320 vom 25. September 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-09-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_7F21.040320](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_7F21.040320)

FR: VD\_GERICHTE 7F21.040320 du 25 septembre 2024

IT: VD\_GERICHTE 7F21.040320 del 25 settembre 2024

## Erwägungen

### E. 1

a) La parcelle [...] de la commune de [...] a été constituée en propriété par étages ([...] ; ci-après : la PPE) le 29 novembre 2011 par l'appelante. b) La communauté des propriétaires d'étages de la PPE est formée de [...] et [...], copropriétaires simples du lot no [...] (sis [...]), [...] et [...], copropriétaires simples du lot no [...] (sis [...]), [...], propriétaire du lot no [...] (sis [...]), et l'appelante, propriétaire du lot no [...] (sis [...]). Chaque lot de la PPE représente une quote-part de 250/1000 de l'immeuble de base.

- 4 - Un règlement d'administration et d'utilisation régissant la PPE a été adopté sous la forme authentique le 29 novembre 2011 et mentionné au registre foncier sous le no [...].

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), rendues dans les causes non patrimoniales ou

- 10 - dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). La valeur d'une demande de révocation judiciaire d'un administrateur d'une propriété par étages équivaut à la capitalisation des honoraires du gérant concerné dus pour une période indéterminée, c'est-à-dire en appliquant la multiplication du montant annuel par vingt (Tappy, in : Bohnet et al. (édit.), Commentaire romand du Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 74 ad art. 91 CPC). La procédure sommaire étant applicable à la révocation de l'administrateur de la propriété par étages (art. 712q et 712r CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] ; art. 249 let. d ch. 4 CPC), l'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC).

### E. 1.2

En l'occurrence, les honoraires de l'administrateur L. \_\_\_\_\_ sont de 3'600 fr. par an, de sorte que la valeur litigieuse de 77'544 fr. est supérieure à 10'000 francs. Pour le surplus, l'appel, formé en temps utile contre une décision finale d'une autorité de première instance par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et satisfaisant aux exigences de forme, est recevable. 2.

### E. 2

Depuis plusieurs années, il existe un conflit important entre l'appelante et les autres propriétaires d'étages, qui porte notamment sur le contrat d'entreprise conclu entre eux.

### E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge 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 preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. c CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3).

- 11 - Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153 ; TF 4A\_536/2017 du 3 juillet 2018 consid. 3.2 ; TF 5A\_437/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.2.1 ; TF 5A\_605/2018 du 7 décembre 2018 consid. 5.3).

## **E. 2.2**

Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel (cf. 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 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.1.2). Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être un « rappel des faits », sans rien indiquer sur le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire est irrecevable. Il n'appartient en effet 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 (cf. not. CACI 11 avril 2022/203 consid. 4.2 ; CACI 11 avril 2022/194 consid. 3 ; CACI 30 novembre 2021/557 consid. 7.1).

## **E. 2.3**

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 et les références citées ; TF 5A\_392/2021 du 20 juillet 2021 consid. 3.4.1.2).

- 12 - 3. L'appelante reproche à l'autorité précédente d'avoir violé de manière crasse confinant à l'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101]) le droit fédéral sous l'angle des art. 4 et 712r CC.

## **E. 3**

a) B. \_\_\_\_\_, ancien administrateur de la PPE, a démissionné de son mandat par avis du 21 décembre 2018 pour le 31 décembre 2018. Dès le 1er janvier 2019, [...], [...] et B. \_\_\_\_\_ ont entrepris des démarches pour trouver un nouvel administrateur. b) Par courrier du 12 avril 2019, les propriétaires d'étages ont été convoqués à l'assemblée générale de la PPE fixée au 30 avril 2019 à 17h15. L'ordre du jour était libellé de la manière

suiivante : « 1) Election du Président et du Secrétaire de la séance 2) Procès-verbal de la précédente séance, AG extraordinaire du 31 janvier 2019 3) Comptes : décomptes, charges communes 2018 4) Répartition des charges communes 5) Rapport des vérificateurs des comptes (Tous cptes détaillés fournis & justif. visibles sur demande ou 20' avt AG) 6) Vote sur l'acceptation des comptes et décharge à l'administrateur 7) Fixation d'un répondeur des propriétaires pour la correspondance, factures et la banque et autres et restitution des pièces par l'administrateur sortant – Fin de l'assemblée générale ordinaire POURSUITE DE L'ASSEMBLEE SOUS UNE FORME UNIVERSELLE 1) Organisation de la nouvelle assemblée 2) Nomination statutaires 3) Nécessité ou non de créer un fonds de rénovation 4) Propositions charges communes 2019-budget – propositions de travaux 5) Divers et propositions individuelles (lettres a,b,c sur demande de Me Girardet pour ses mandats) : 6) Fixation date de la prochaine AG ordinaire » c) Par courriel du 16 avril 2019, B. \_\_\_\_\_ a informé les propriétaires d'étages du retrait de l'offre de [...] SA, initialement

- 5 - pressentie pour reprendre l'administration de la PPE, et leur a transmis l'offre de G. \_\_\_\_\_ SA du 17 mars 2019. Celle-ci faisait état d'un montant de 3'600 fr. par an, TVA en sus, à titre d'honoraires. d) Le 18 avril 2019, l'appelante a écrit à L. \_\_\_\_\_, administrateur de G. \_\_\_\_\_ SA, lui priant de « prendre instamment connaissance auprès de l'administrateur actuel du contexte très particulier de [son] mandat [...] ». Elle lui a réécrit le 24 avril 2019, en l'absence de réponse à son précédent courriel. Le 25 avril 2019, L. \_\_\_\_\_ a répondu à l'appelante, lui rappelant qu'il lui avait fait part de sa position par téléphone et lui indiquant qu'elle avait la possibilité d'exprimer son choix lors de l'assemblée générale de la PPE prévue le 30 avril 2019. e) Le 30 avril 2019 s'est tenue l'assemblée générale de la PPE. Tous les propriétaires d'étages étaient présents, ainsi que L. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et le conseil de l'appelante. A cette occasion, la convocation de l'assemblée, ainsi que son ordre du jour, incluant les adaptations demandées, ont été entérinés à l'unanimité. L'appelante a mentionné qu'elle se retirerait en fin de première partie d'assemblée, en même temps que l'administrateur sortant, disant ne pas reconnaître l'assemblée universelle. B. \_\_\_\_\_, l'appelante et son conseil se sont retirés à l'issue du point 9 de l'assemblée. Après ce départ, les propriétaires d'étages encore présents ont voté à l'unanimité la nomination de G. \_\_\_\_\_ SA en qualité d'administrateur de la PPE. f) Le 30 juin 2019, l'appelante a ouvert action en annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 30 avril 2019. g) Par courrier du 19 juin 2019, les propriétaires des lots nos [...], [...] et [...] ont convoqué une assemblée générale extraordinaire fixée au 10 juillet 2019. L'ordre du jour prévoyait la nomination d'un nouvel administrateur en la personne de L. \_\_\_\_\_, lequel avait fait une offre d'honoraires forfaitaires de 3'660 fr. par an hors taxes.

- 6 - L'assemblée générale extraordinaire de la PPE a eu lieu le 10 juillet 2019, en présence de tous les propriétaires d'étages, à l'exception de l'appelante qui ne s'est pas fait représenter. A cette occasion, la proposition de nommer G. \_\_\_\_\_ SA en qualité d'administrateur a été adoptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. L'appelante a contesté judiciairement le 20 décembre 2019 les décisions prises lors de l'assemblée générale extraordinaire du 10 juillet 2019. h) Par envoi du 16 juillet 2020, l'administrateur a convoqué les propriétaires d'étages à une assemblée générale ordinaire fixée au 27 juillet 2020. L'appelante s'est plainte auprès de L. \_\_\_\_\_ de ne pas avoir été consultée avant la fixation de la date de l'assemblée précitée, ce qui serait contraire au règlement de la PPE. Elle a indiqué que celle-ci ne lui convenait pas et a demandé que

l'assemblée soit reportée à une date à convenir avec l'ensemble des propriétaires d'étages. L. \_\_\_\_\_ n'a pas donné suite à cette demande. Il lui a toutefois rappelé qu'en cas d'empêchement, le propriétaire pouvait confier une procuration à un tiers ou à l'administrateur avec ses intentions de vote. L'appelante n'a pas participé à l'assemblée générale ordinaire du 27 juillet 2020 et ne s'y est pas fait représenter. Elle a contesté judiciairement les décisions qui y ont été prises. i) Le 19 août 2020, l'appelante a écrit à L. \_\_\_\_\_, lui demandant de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin d'effectuer un vote portant sur la révocation de l'administrateur de la PPE. L. \_\_\_\_\_ n'a pas donné suite à cette demande. j) Le 3 septembre 2020, les propriétaires d'étages des lots nos [...], [...] et [...] ont proposé à l'appelante de revoter les points figurant à l'ordre du jour de l'assemblée du 27 juillet 2020. Ils lui ont également

- 7 - proposé de soumettre trois noms d'administrateurs dont la nomination pourrait être votée à la même occasion. L'appelante n'a pas donné suite à cette proposition. k) Le 8 octobre 2020, l'appelante a ouvert action en convocation d'une assemblée générale. l) Le 18 novembre 2020, les propriétaires d'étages des lots nos [...], [...] et [...] ont écrit à l'appelante que, par gain de paix, ils admettaient l'annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 27 juillet 2020. Ils ont ensuite demandé à l'administrateur de fixer une nouvelle assemblée. m) Le 26 novembre 2020, L. \_\_\_\_\_ a convoqué les propriétaires d'étages à une nouvelle assemblée générale fixée au 10 décembre 2020. Un point concernant la révocation de l'administrateur de la PPE était rajouté à l'ordre du jour, sinon identique à celui de l'assemblée du 27 juillet 2020. Le 9 décembre 2020, l'appelante a déposé, sans succès, une requête de mesures superprovisionnelles tendant à interdire l'assemblée générale du 10 décembre 2020. L'appelante ne s'est pas présentée, ni ne s'est fait représenter lors de dite assemblée, au cours de laquelle les propriétaires d'étages présents ont renoncé à la révocation de l'administrateur. L'appelante a ouvert action le 8 janvier 2021 afin d'annuler les décisions prises à cette occasion. n) Par convention du 24 février 2021, les parties sont convenues que lors de la prochaine assemblée générale, fixée d'entente au 27 avril 2021, l'appelante ferait porter à l'ordre du jour la révocation de l'administrateur, ce que l'intimée acceptait. o) Par courrier du 29 mars 2021, L. \_\_\_\_\_ a convoqué les propriétaires d'étages à une assemblée générale fixée au 27 avril 2021.

- 8 - L'ordre du jour prévoyait notamment à son point 2 : « Nominations de l'administrateur ». Dans un courriel du 22 avril 2021, adressé à L. \_\_\_\_\_, l'appelante a notamment relevé que le formulaire pour le vote par correspondance ne prévoyait pas de vote concernant la révocation de l'administrateur, tel que prévu par la convention du 24 février 2021. Par courriels des 14, 23 et 27 avril 2021, le conseil de l'intimée et [...] ont rappelé à L. \_\_\_\_\_, avec copie au conseil de l'appelante, que la question de la révocation de son mandat devait être portée à l'ordre du jour. p) Par courriel du 25 avril 2021, l'appelante a transmis à L. \_\_\_\_\_ le formulaire de vote suivant : « 2. Nominations statutaires pour l'exercice 2021 Administrateur : G. \_\_\_\_\_ SA Pour Contre X Abstention (...) »

### **E. 3.1.1**

L'appelante estime en premier lieu que le premier juge aurait établi les faits de manière incomplète voire erronée, en violation « crasse » de l'art. 4 CC. Elle fait valoir que le point de vue adopté par le premier juge l'aurait conduit à une mauvaise appréciation de la situation. Elle rappelle ainsi que ce sont ses copropriétaires, dans un contexte déjà très conflictuel, qui auraient fait démissionner le premier administrateur M. B. \_\_\_\_\_, et ce serait également eux qui auraient proposé L. \_\_\_\_\_, respectivement G. \_\_\_\_\_ SA

comme nouvel administrateur. Dans ce contexte, l'appelante estime que L. \_\_\_\_\_ serait l'instrument des copropriétaires et reproche au premier juge d'avoir passé sous silence les raisons qui auraient poussé l'ancien administrateur à démissionner. Or, la première instance aurait ignoré ces faits, de sorte que son raisonnement aurait relégué en second plan les actions, les défaillances, les omissions et les manquements de l'administrateur, pour se limiter à reprocher à l'appelante ses actions, en les sortant de leur contexte, en ne tenant pas compte de la chronologie des faits, et en ignorant le fait qu'elles étaient pour la très grande majorité d'entre elles des réactions aux comportements et aux manquements de l'administrateur de la PPE. Ce faisant, le premier juge aurait omis de s'atteler à l'examen objectif des faits, partant des devoirs de l'administrateur dans le cas particulier.

### **E. 3.1.2**

L'appelante soutient dans un second temps que le premier juge aurait violé l'art. 712r CC, singulièrement en ne retenant pas l'existence d'un juste motif nécessaire à la révocation de l'administrateur par décision judiciaire, niant erronément son existence par accumulation des manquements au travers du temps écoulé. A cet égard, elle estime que L. \_\_\_\_\_ aurait fait preuve de prévention à son encontre avant même sa nomination, qu'il l'aurait ignorée et n'aurait pas répondu à ses requêtes en violation grave de ses devoirs, qu'il n'aurait pas consulté les

- 13 - copropriétaires avant de fixer les dates des assemblées, en violation du règlement de PPE, comportements qui seraient objectivement de nature à rompre définitivement le lien de confiance avec l'administrateur. Or, le premier juge aurait répondu hâtivement, en violation de son devoir de motivation accru, corollaire de son pouvoir d'appréciation, à ces reproches.

### **E. 3.2**

La notion de justes motifs au sens de l'art. 712r al. 2 CC s'interprète selon l'art. 4 CC. Cela signifie que le juge doit prendre en compte toutes les circonstances du cas d'espèce. Il y a justes motifs lorsque le maintien de l'administrateur ne peut pas être exigé parce que les relations de confiance sont détruites (ATF 126 III 177 consid. 2a), ainsi lorsque l'administrateur viole gravement son devoir de fidélité. Un juste motif de révocation existe, plus précisément, lorsque l'administrateur ne remplit pas les tâches, gère de manière négligente les fonds qui lui sont confiés, passe outre aux décisions de l'assemblée des copropriétaires, chicane ou invective ces derniers, délègue ses tâches indûment à des tiers ou se comporte de manière contraire à l'honneur. Il ne peut s'agir que de motifs qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent plus d'exiger d'un ou de tous les copropriétaires de faire administrer la copropriété par l'administrateur contesté. En revanche, de légères violations des devoirs de l'administrateur ne sauraient constituer des justes motifs de révocation (ATF 127 III 534 consid. 3a ; CACI 4 juin 2014/289 consid. 7.3.1). Constitue ainsi un juste motif de révocation le cumul de plusieurs manquements qui, pris isolément ne constituent pas un juste motif (devoir d'établir correctement les décomptes ; refus de porter un sujet à l'ordre du jour ; prise de décision sans permettre une discussion préalable ; erreur dans le procès-verbal, etc.), le manquement de l'administrateur à ses obligations financières (administration des fonds mis à disposition par les copropriétaires), l'exécution irrégulière ou lacunaire des obligations incombant à l'administrateur (tenue lacunaire des comptes, des rapports ou des procès-verbaux), un refus permanent d'exécuter des obligations contractuelles (tenue de la comptabilité, du procès-verbal ou rédaction des rapports de

gestion convenus entre les parties), la violation grave du devoir de fidélité (gestion risquée des fonds

- 14 - de la communauté, violation des décisions prises en assemblée des propriétaires d'étages), un comportement chicanier et vexant vis-à-vis des propriétaires d'étages, le fait de s'assurer des services d'auxiliaires ou de remplaçants sans autorisation et un comportement pénalement répréhensible à l'endroit d'une communauté ou d'un copropriétaire. Un conflit d'intérêt entre l'administration de l'immeuble en PPE et les intérêts privés de l'administrateur constitue également un juste motif de révocation (CACI 4 juin 2014/89 consid. 7.3.1 ; CACI 30 juillet 2013/383 consid. 3b ; Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des art. 712a à 712t CC, 4e éd., Rothenburg 2021, n. 46 ad art. 712r CC ; Isabelle Salomé Daïna, Le remplacement de l'administrateur, in Bohnet/Carron/Wermelinger (édit.), PPE 2021, pp. 121 ss, n. 36). La seule existence d'un risque abstrait d'une éventuelle violation du devoir de fidélité ne constitue pas, à lui seul, un juste motif de révocation (ATF 127 III 534 consid. 3c ; CACI 4 juin 2014/289 consid. 7.3.1 ; CACI 30 juillet 2013/383 consid. 3b ; Daïna, op. cit., n. 36). Le fait que l'administrateur ait recours aux services d'un remplaçant ou d'auxiliaires sans autorisation peut constituer un juste motif de révocation, tout comme des divergences lourdes et durables entre les copropriétaires et l'administrateur. Les compétences humaines jouent également un rôle, étant précisé que les déficiences en la matière doivent aussi être d'une importance significative pour pouvoir être prises en compte (Daïna, op. cit., n. 36). Le juste motif est la clé de voûte de l'art. 712r al. 2 CC. Il justifie une intervention judiciaire restreignant fortement la liberté de détermination de la communauté des propriétaires d'étages (Wermelinger, op. cit., n. 38 ad art. 712r CC, p. 977), raison pour laquelle il ne doit être admis qu'avec retenue (Daïna, op. cit., n. 33). La révocation de l'administrateur ne pourra être obtenue judiciairement qu'en présence de manquements lourds. Ainsi, il peut arriver qu'en cas de manquements avérés, mais pas particulièrement graves, le juge se borne à rejeter l'action tout en adressant une forme d'avertissement à l'administrateur (CACI 30 juillet 2013/383 consid. 3e). La notion de juste motif doit être interprétée de manière restrictive vu la restriction au droit à l'autodétermination auquel elle conduit si elle est admise.

- 15 -

### **E. 3.3**

Il convient d'examiner dans le cas d'espèce si l'autorité précédente a, à tort, nié l'existence de justes motifs, éventuellement par accumulation, justifiant la révocation au sens de l'art. 712r CC de l'administrateur. L'appelante considère que des manquements de l'administrateur ont été écartés à tort par le premier juge qui aurait adopté un point de vue consistant à s'intéresser davantage à son comportement qu'à celui en question de l'administrateur.

#### **E. 3.3.1**

S'agissant du parti pris défavorable que l'administrateur aurait adopté à l'encontre de l'appelante, il sied de relever qu'elle lui a écrit un premier courrier de mise en garde le 18 avril 2019, lequel n'appelait objectivement pas de réponse de sa part, puisqu'elle pouvait faire valoir ses arguments lors de l'assemblée de la PPE prévue le 30 avril 2019. L'administrateur lui a d'ailleurs écrit à ce sujet le 25 avril 2019 en lui indiquant simplement qu'ils s'étaient déjà entretenus par téléphone et qu'il lui avait fait part de sa position à cette

occasion. Dans ce contexte, les premiers contacts entre elle et l'administrateur ne démontrent pas de malveillance de celui-ci à l'égard de l'appelante et aucune prévention à l'égard de celle-ci ne peut par conséquent être imputé à L.\_\_\_\_\_. Le grief doit être rejeté.

### **E. 3.3.2**

Concernant ce que l'appelante qualifie de comportement consistant à la « ghoster » ou « à faire la sourde oreille » par l'administrateur qui ignorerait ses différentes requêtes, avec le premier juge, l'on constate qu'il ressort de plusieurs pièces de l'appelante (pièces 20, 21, 23, 25 notamment) que l'administrateur a répondu aux courriers et courriels de l'appelante lorsque ceux-ci amenaient une réponse. L.\_\_\_\_\_ a notamment transmis à l'appelante, à sa demande, par courriel du 12 septembre 2019, le budget 2019 de la PPE, tout en lui indiquant que les documents étaient disponibles sur le site de la PPE. Par ailleurs, le premier juge a retenu qu'il n'a pas pu être établi si l'appelante avait effectivement demandé des justificatifs de facture à L.\_\_\_\_\_, ce que conteste l'appelante, qui affirme que la teneur de son courriel du 11 septembre 2019, à l'attention de l'administrateur, serait explicite et ne

- 16 - laisserait place qu'à une seule interprétation possible, soit celle selon laquelle l'appelante restait dans l'attente de justificatifs de facture afin de rectifier l'acompte qu'elle avait versé. Les arguments de l'appelante ne convainquent toutefois pas. On ne voit en effet pas que les explications demandées quant aux acomptes qui lui étaient réclamés, nécessairement fondées sur les charges prévues pour l'année en cours, appelaient en l'état la production de justificatifs autres que le budget y relatif. Si l'on peut certes concéder à l'appelante que le premier juge a maladroitement formulé qu'on ne pouvait exiger d'un administrateur qu'il réponde « à des sollicitations chicanières telles que celles, nombreuses » de l'appelante, il demeure vrai que l'administrateur qui s'efforce de répondre à de nombreuses sollicitations ne peut pas se voir reprocher de manquement lorsqu'il honore conformément à ses devoirs la quasi-totalité des demandes, pour autant que – comme en l'espèce – il n'ignore pas systématiquement ou trop régulièrement celles provenant d'une même personne, en l'occurrence de l'appelante.

### **E. 3.3.3**

Le reproche d'un contrôle déficient de l'administrateur qui aurait laissé effectuer des travaux non autorisés et contraires au règlement de la PPE ne saurait non plus être imputé à l'administrateur comme juste motif justifiant sa révocation. Par courriel du 4 novembre 2019, l'appelante a interpellé L.\_\_\_\_\_ concernant un problème de haie, ce à quoi l'administrateur lui a répondu, en date du 4 décembre 2019, que dite haie se trouvait sur une partie privative et que les travaux y relatifs n'étaient pas interdits par le règlement de la PPE. Quant à la question de l'arbre qui dépassait de la parcelle voisine, l'appelante a écrit à L.\_\_\_\_\_ le 10 juin 2021 pour lui faire part d'un problème. Celui-ci lui a répondu le 21 juin 2021 que le problème avait été signalé le 15 juin 2021 (pièce 57 de l'appelante). Il a ensuite contacté le propriétaire de la parcelle en question afin que l'arbre soit élagué. Enfin, en ce qui concerne la question des empiétements sur la partie privative de l'appelante, L.\_\_\_\_\_ a répondu le 29 septembre 2020 à un courriel de celle-ci datant de la veille (pièce 45 de l'appelante). L'appelante n'avait plus donné suite et a refusé de transmettre à l'administrateur le plan de servitude établi par le géomètre

- 17 - au motif qu'il n'avait qu'à le demander aux autres propriétaires d'étages. L.\_\_\_\_\_ a ensuite confirmé à l'appelante qu'il n'y avait pas de violation du règlement de la PPE.

Dans ce domaine également, les actions de l'administrateur ne sont pas critiquables, à tout le moins, elles ne sont pas des manquements importants, et l'appelante doit se voir opposer son propre comportement, singulièrement le fait de ne pas donner suite à des demandes de l'administrateur. Là aussi, les griefs de l'appelante, sans substance, doivent être rejetés.

#### **E. 3.3.4**

L'appelante a reproché à l'administrateur de ne pas l'avoir consultée avant la fixation de l'assemblée générale, contrairement à ce qui serait prévu par le règlement de la PPE, mais n'a allégué aucun article dudit règlement qui aurait été violé, ce qui ne permet ainsi pas de constater un manquement de l'administrateur à ce sujet. Le premier juge a relevé avec pertinence que les dates des assemblées générales étaient en principe convenues, conformément à l'art. 22 du règlement de PPE, qui prévoit que « L'assemblée générale est convoquée par l'administrateur, à une date, un lieu et une heure convenus entre propriétaires d'étages » à l'issue de chaque assemblée précédente, que l'appelante ne s'est jamais plainte, à réception des procès-verbaux, de la date fixée pour l'assemblée suivante, et qu'au demeurant, depuis la nomination de l'administrateur, elle ne s'était présentée à aucune assemblée, ni ne s'était fait représenter, refusant même de participer à une assemblée qui lui avait été proposée de refixer. Son attitude doit également être prise en considération en la matière. Le manquement de l'administrateur n'apparaît pas particulièrement grave puisqu'une nouvelle date lui avait été proposée.

#### **E. 3.3.5**

Enfin, quant à la manière de s'adresser aux copropriétaires et en particulier à l'appelante, qui serait constitutive d'une rupture du lien de confiance, l'on relève qu'il est ressorti de l'instruction que L. \_\_\_\_\_ avait effectivement pu suggérer à l'appelante que son comportement n'était pas adapté, mais dans des termes courtois voire ironiques, dans le contexte d'écrits incisifs, voire inappropriés de l'appelante. Ici aussi, la motivation du premier juge aurait pu éviter d'émettre un jugement de

- 18 - valeur sur le ton employé par l'administrateur (« particulièrement agressifs et à la limite de la bienséance » : jugement, p. 16), mais il est vrai que le propre comportement que l'appelante oppose au premier doit lui être imputé. Ce grief tombe ainsi à faux. 4. 4.1 Il convient à présent de s'intéresser aux manquements reconnus par le premier juge à l'encontre de l'administrateur et en particulier l'appréciation de ceux-ci à l'aune de la notion de justes motifs. A cet égard, l'appelante fait grief au premier juge d'avoir certes admis sa critique selon laquelle l'administrateur avait refusé à tort de convoquer une assemblée générale extraordinaire à sa demande au mois d'août 2020, mais de n'avoir pas qualifié ce manquement de suffisamment grave pour constituer un juste motif. Elle affirme encore que le fait que l'administrateur ait refusé, lors de l'assemblée générale du 27 avril 2021, de faire porter à l'ordre du jour le vote sur sa révocation malgré ses demandes et celles des autres copropriétaires, constituerait également un manquement grave, de même que le fait de n'avoir nullement tenu compte de son vote sur la reconduction de son mandat. Le premier juge aurait dû conclure à des manquements graves de l'administrateur et ne pas justifier ces erreurs en reprochant des actions à l'appelante, notamment en lui opposant le fait qu'elle n'avait pas participé à l'assemblée du 10 décembre 2020, ce qui rendrait les fautes de l'administrateur acceptables et sujettes à un simple avertissement. 4.2 4.2.1 L'administrateur avait refusé de convoquer une assemblée générale extraordinaire à la demande de l'appelante au moins d'août 2020 (pièce 44 de l'appelante) en violation de l'art.

64 al. 3 CC. Le premier juge a considéré qu'une assemblée générale ordinaire venait de se tenir à peine un mois avant, de sorte que l'appelante aurait pu demander le vote de la révocation à cette occasion. Puisqu'elle n'avait participé à aucune assemblée depuis la nomination de l'administrateur, mais a contesté

- 19 - toutes les décisions qui y avaient été prises, le premier juge a jugé que l'appelante était de mauvaise foi dans sa démarche. En l'occurrence, la Cour de céans constate qu'il s'agit effectivement d'un manquement de l'administrateur et que l'appelante était en droit de le dénoncer, sans que la temporalité ne puisse lui être opposée. En revanche, il peut lui être opposé qu'elle a ensuite refusé la proposition des autres propriétaires d'étages de revoter les points de l'assemblée du 27 juillet 2020 et de proposer un nouvel administrateur, tout comme la proposition de voter la révocation de l'administrateur lors d'une assemblée le 10 décembre 2020, propositions qui permettaient pourtant de remédier à l'erreur de l'administrateur. Dans ces conditions, l'erreur ayant – certes vainement – été réparée rapidement, le manquement ne peut être qualifié de suffisant pour constituer un juste motif de révocation. 4.2.2 Lors de l'assemblée générale du 27 avril 2021, l'administrateur n'a pas fait porter à l'ordre du jour le vote sur sa révocation, malgré les demandes des propriétaires d'étages et n'a pas tenu compte du vote de l'appelante sur la reconduction de son mandat. Ici aussi, la faute de L. \_\_\_\_\_ doit être admise. Cependant, peu après cette assemblée, l'administrateur a convoqué une assemblée générale extraordinaire au cours de laquelle les parties ont pu voter sa révocation en bonne et due forme (pièce 54 de l'appelante). A cet égard aussi, la question de la chronologie soulevée par le premier juge qui constate que l'appelante avait eu la possibilité de voter la révocation de l'administrateur à l'assemblée du 10 décembre 2020, assemblée à laquelle elle n'avait pas participé, est sans pertinence. Toutefois, la correction de son erreur rapidement doit être reconnue, de sorte que ce manquement ne saurait non plus être considéré comme un juste motif de révocation.

- 20 - 4.3 Il reste donc à examiner si le cumul des deux erreurs avérées de l'administrateur constatées ci-avant sont susceptibles de constituer un juste motif de révocation. Même si ces manquements sont manifestes, il ne s'agit que de deux manquements en trois ans, lesquels ont été corrigés, dans un contexte litigieux patent. Si l'avertissement du premier juge est justifié et proportionné, il sied de constater, conformément à la jurisprudence, qui admet l'existence d'un juste motif qu'avec retenue, qu'il n'y a pas, en l'espèce, d'accumulation de manquements par ces deux erreurs qui conduirait à admettre un juste motif à la révocation de l'administrateur. 5. 5.1 Vu ce qui précède, l'appel doit être rejeté (art. 312 al. 1 in fine CPC) et le jugement attaqué confirmé. 5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'775 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'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer, n'a pas droit à l'allocation de dépens.

## **E. 6**

Divers et propositions individuelles Soumettre au vote la révocation du mandat de l'actuel administrateur. Vote Z. \_\_\_\_\_ : OUI ». Le point 2 du procès-verbal de l'assemblée du 27 avril 2021 se présentait comme suit : « 2. Nomination de l'administrateur A l'unanimité des copropriétaires présents, l'Assemblée vote les nominations suivantes : - Vérificateurs aux comptes : l'Assemblée renonce à cette nomination. - Administrateur : G. \_\_\_\_\_ SA VOTES Copropriétaires Millièmes Oui : 3 750.00 Non : Sans avis : »

- 9 - q) Dans un courriel du 20 juillet 2021, l'appelante a, en substance, demandé la tenue d'une assemblée générale extraordinaire – par correspondance – aux fins de voter uniquement sur la révocation de l'administrateur. Par courrier daté du 23 juillet 2021, L. \_\_\_\_\_ a convoqué les propriétaires d'étages à une assemblée générale extraordinaire – par correspondance – fixée au 16 août 2021. Le principal point à l'ordre du jour consistait en la révocation du mandat d'administrateur. r) Aux termes du procès-verbal de l'assemblée du 16 août 2021, le vote concernant la révocation du mandat d'administrateur indiquait un vote en faveur de la révocation, correspondant à 250 millièmes, et trois en défaveur de celle-ci, correspondant à 750 millièmes. 4. a) Par requête du 14 septembre 2021 déposée devant le premier juge, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, à la révocation de L. \_\_\_\_\_, de G. \_\_\_\_\_ SA, de la PPE. b) Par réponse du 7 mars 2023, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la requête du 14 septembre 2021. c) Le 29 mars 2023, l'appelante a déposé des novas. L'intimée s'est déterminée sur ceux-ci le 28 avril 2023. En d roit : 1.

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