

VD_GERICHTE AX16.024301 vom 1. März 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-03-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_AX16.024301

FR: VD_GERICHTE AX16.024301 du 1 mars 2018

IT: VD_GERICHTE AX16.024301 del 1 marzo 2018

Erwägungen

E. 3.1

Dans un premier moyen, l'appelante fait valoir que l'autorité précédente n'aurait pas dû entrer en matière sur la requête des intimés. Elle soutient que la cause aurait dû être considérée comme sans objet car l'administrateur B. _____ n'aurait pas été reconduit lors de l'assemblée générale du 27 mai 2016, de sorte que la PPE n'aurait en réalité plus eu d'administrateur. Le premier juge aurait ainsi considéré à tort que le prénommé avait continué son mandat. Les intimés soutiennent que B. _____ aurait continué à se présenter comme administrateur, si bien que la cause n'aurait pas été sans objet. Le premier juge a considéré que B. _____ n'avait pas cessé son mandat d'administrateur à l'issue de l'assemblée générale du 27 avril 2016 ; en effet, selon le procès-verbal de l'assemblée générale du 25 juin 2015 et l'art. 32bis du Règlement de copropriété, le statu quo demeurerait si l'unanimité n'était pas obtenue pour prendre toutes décisions, et le prénommé avait continué à agir et à se présenter comme administrateur de la PPE après l'assemblée du 27 avril 2016.

E. 3.2

L'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, sous réserve de dommages-intérêts éventuels (art. 712r al. 1 CC).

- 9 - Si au mépris de justes motifs, l'assemblée des copropriétaires refuse de révoquer l'administrateur, tout copropriétaire peut, dans le mois, demander au juge de prononcer la révocation (art. 712r al. 2 CC). L'action en révocation prévue par l'art. 712r al. 2 CC suppose qu'il y ait une relation contractuelle valable entre la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur ; un propriétaire d'étages ne peut pas, en effet, exiger la révocation d'un administrateur qui ne l'est plus ou qui ne l'a jamais été (Wermelinger, op. cit., n. 56 ad art. 712r CC).

E. 3.3

En l'espèce, le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2015 mentionne que les intimés « acceptent que l'administrateur termine son mandat, à savoir jusqu'à mi-décembre 2015. Le changement d'administrateur sera remis au prochain ordre du jour. L'unanimité étant requise pour accepter un changement d'administrateur, le statu quo demeure, jusqu'à la fin de son mandat (déc. 2015) ». Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 27 avril 2016 indique quant à lui que B. _____ « propose de poursuivre le mandat d'administrateur, ce que [l'intimé T. _____] refuse. Aucun accord n'est trouvé, la nomination de l'administrateur devant être approuvée à l'unanimité ». Compte tenu de ces éléments, il y a lieu de considérer que la relation contractuelle a pris fin au terme du mandat de B. _____, soit en décembre 2015, et qu'il n'a pas été renommé comme administrateur par la suite. Partant, au moment du dépôt de la requête de révocation,

soit le 26 mai 2016, il n'existait plus de relation contractuelle valable entre la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur. Le premier juge n'aurait donc pas dû entrer en matière sur la requête, faute d'intérêt digne de protection des intimés au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC. Le premier grief de l'appelante est ainsi fondé.

E. 4

- 10 -

E. 4.1

Dans un deuxième grief, l'appelante soutient que les conditions formelles d'une révocation judiciaire de l'administrateur n'étaient pas été réalisées. Elle fait valoir à cet égard que les intimés n'auraient pas préalablement sollicité la révocation de l'administrateur par l'assemblée des copropriétaires et qu'ils n'auraient pas requis que cette question soit inscrite à l'ordre du jour. Les intimés soutiennent que le seul fait que l'administrateur n'ait pas été reconduit lors de l'assemblée générale du 27 avril 2016 démontrerait que cette problématique avait été abordée lors de ladite assemblée, ce qui serait suffisant. Le premier juge a considéré que si l'ordre du jour envoyé le 8 avril 2016 aux copropriétaires convoqués à l'assemblée générale ordinaire du 27 avril 2016 mentionnait seulement le point « Administrateur », sans que la question de sa révocation soit expressément inscrite à l'ordre du jour, il ressortait cependant du dossier que ce point avait été évoqué lors de ladite assemblée et qu'une décision refusant implicitement la révocation de l'administrateur avait été prise à cette occasion.

E. 4.2

La révocation judiciaire présuppose que la communauté des copropriétaires d'étages ait préalablement pris une décision rejetant une proposition tendant à la révocation de l'administrateur. Il est ainsi exclu qu'un copropriétaire s'adresse directement au juge, pour demander la révocation de l'administrateur selon l'art. 712r al. 2 CC, sans que l'assemblée des copropriétaires ait préalablement été saisie en bonne et due forme d'une proposition tendant à la révocation de l'administrateur selon l'art. 712r al. 1 CC (ATF 131 III 297 consid. 2.3.2 et les références citées, JdT 2005 I 354). La révocation par l'assemblée générale présuppose quant à elle que la proposition de révocation ait été inscrite à l'ordre du jour en bonne et due forme et qu'elle ait fait l'objet d'une décision de l'assemblée. Il ne suffit pas que la réélection comme telle ait été mise à l'ordre du jour, car cette proposition ne suppose pas la discussion relative à l'existence de

- 11 - justes motifs de révocation (ATF 131 III 297 précité consid. 2.3.1 et 2.3.3). Il ne peut par ailleurs être renoncé à la tenue d'une assemblée que dans le cas particulier d'une PPE composée de deux parts d'étages et où l'un des propriétaires refuse de coopérer (Wermelinger, op. cit., n. 52 ad art. 712r CC et les références citées).

E. 4.3

En l'espèce, la mention à l'ordre du jour de l'assemblée du 27 avril 2016 du simple terme « Administrateur », sans autre précision, est insuffisante au regard des exigences posées par la jurisprudence pour considérer que la proposition de révocation ait été inscrite. En outre, l'état de fait ne contient pas d'indication selon laquelle les autres propriétaires d'étages auraient « refusé de coopérer ». Les intimés n'ont d'ailleurs jamais soutenu, ni en première ni en deuxième instance, qu'ils auraient proposé que l'ordre du jour précité porte sur la révocation et que l'administrateur aurait refusé d'y faire figurer ce point. Faute d'une

mention expresse de la révocation à l'ordre du jour, il n'était dès lors pas possible aux intimés de saisir immédiatement le juge d'une requête en révocation. Partant, à supposer recevable, cette requête aurait de toute manière dû être rejetée. Le deuxième moyen de l'appelante est donc également fondé, ce qui rend superflu l'examen de son dernier grief relatif à l'absence de juste motif de révocation.

E. 5.1

En définitive, l'appel doit être admis et le jugement réformé en ce sens la requête déposée le 26 mai 2016 par les intimés est rejetée dans la mesure où elle est recevable.

E. 5.2

Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais – qui comprennent selon l'art. 95 al. 1 CPC les frais

- 12 - judiciaires (art. 95 al. 2 CPC) et les dépens (art. 95 al. 3 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante. En l'occurrence, les intimés succombent entièrement sur leur requête en révocation. Il s'ensuit que les frais judiciaires de première instance, arrêtés par le premier juge à 1'000 fr., seront mis à la charge des intimés, solidairement entre eux. Ces derniers, solidairement entre eux, verseront en outre à l'appelante un montant de 2'000 fr. à titre de dépens de première instance.

E. 5.3

Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 64 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, à parts égales et solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Les intimés verseront ainsi à l'appelante la somme de 800 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par cette dernière (art. 111 al. 2 CPC). Les intimés, solidairement entre eux, verseront en outre à l'appelante de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 2'000 fr. (art. 14 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

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