

# VD\_GERICHTE JE24.002706 vom 9. September 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-09-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JE24.002706](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JE24.002706)

FR: VD\_GERICHTE JE24.002706 du 9 septembre 2024

IT: VD\_GERICHTE JE24.002706 del 9 settembre 2024

## Erwägungen

### E. 3.1

L'appelante invoque une violation de son droit d'être entendue découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale du 18 avril 199 ; RS 101). Elle se plaint en particulier de ce que le procès-verbal de l'audience du 9 avril 2024 serait lacunaire en ce sens qu'il ne mentionne pas que l'intimé A.N. \_\_\_\_\_, en sa qualité d'administrateur, aurait déclaré que B. \_\_\_\_\_ acceptait non seulement l'administration de l'expertise mais proposait de la financer, déclaration selon elle essentielle qui valait acquiescement. Elle reproche en outre à la juge de paix de ne lui avoir remis une copie du procès-verbal de l'audience du 9 avril 2024 que le 3 mai 2024, soit après la décision querellée. Elle soutient que la juge de paix a fondé sa décision en se basant sur ce procès-verbal incomplet et sans expliquer pourquoi il n'avait pas été tenu compte de l'acquiescement de B. \_\_\_\_\_, lequel était plus important que l'opposition de la seule V. \_\_\_\_\_, propriétaire largement minoritaire. Enfin, elle fait grief à la juge de paix de ne pas avoir tenu compte de cet acquiescement lors de la répartition des frais.

### E. 3.2.1

La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu de l'art. 29 al. 2 Cst. l'obligation pour l'autorité de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 143 III 65 consid. 5.2, JdT 2017 II 359 ; ATF 142 I 135 consid. 2.1). Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 142 II 154 consid. 4.2 et les réf. citées, JdT 2017 II 245). 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

- 9 - même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et les réf. citées ; sur le tout : TF 5A\_800/2021 du 25 janvier 2022 consid. 3.2.1). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et les réf. citées ; TF 5A\_734/2018, 5A\_736/2018 du 4 décembre 2018 consid. 3.1).

### E. 3.2.2

Le droit d'être entendu garanti à l'art. 29 al. 2 Cst. comprend le principe général de procédure selon lequel les faits et les éléments pertinents pour l'issue du litige doivent être

consignés par écrit. L'un des aspects de ce principe est l'obligation de tenir un procès-verbal des déclarations, témoignages et débats essentiels pour l'issue du litige (ATF 142 I 86 consid. 2.2). Les déclarations et requêtes des parties et, le cas échéant, de tiers (témoins, experts, etc.) doivent ainsi y être consignées. Cela ne signifie toutefois pas qu'il faille verbaliser toutes les déclarations des parties. Le procès-verbal peut se limiter aux points qui apparaissent essentiels dans le cas concret pour l'issue du litige (ATF 126 I 15 consid. 2 ; ATF 124 V 389 consid. 3 et 4 ; TF 8C\_979/2010 du 9 mai 2011 consid. 4.5). Le procès-verbal est un acte authentique. L'art. 9 CC s'applique par analogie : le contenu du procès-verbal est donc présumé exact, sauf preuve du contraire (TF 5A\_639/2014 du 8 septembre 2015 consid. 3.2.1).

### **E. 3.2.3**

Il appartient aux parties, en l'occurrence dûment assistée s'agissant de l'appelante, de veiller à ce que toutes les déclarations pertinentes soient consignées au procès-verbal (TF 5A\_704/2021 du 1er mars 2022 consid. 4.2 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.1). Le CPC ne règlemente pas la lecture du procès-verbal. Il faut en déduire qu'elle n'est pas nécessaire si personne ne la demande, les parties ayant toutefois le droit de demander durant l'audience ou à la fin

- 10 - de celle-ci la lecture de tout ou partie de ce qui a été verbalisé (CCUR 22 avril 2021/93 consid. 2.2.3 ; CACI 26 novembre 2018/668 consid. 2.2.3).

### **E. 3.3**

Les propriétaires d'étages utilisent et administrent seuls leurs parties exclusives respectives (art. 712a al. 1 et 2 CC). Chaque propriétaire peut agir en justice pour protéger ses parties exclusives au moyen des actions fondées sur la propriété (art. 641 al. 2 CC), sur la possession (art. 927 ss. CC) ou sur le droit du voisinage (art. 679 CC), ou être actionné en réparation du dommage causé par un défaut de ses parties exclusives (art. 58 CO) ou par des immissions ayant leur source dans ces parties (art. 679 CC ; TF 5A\_127/2020 du 22 avril 2021 consid. 4.1.2 ; Piccinin, La propriété par étages en procès, thèse 2015, n. 124, p. 57, et les réf. citées). En particulier, chaque propriétaire répond du dommage causé par les vices de construction ou par le défaut d'entretien de ses parties exclusives (Piccinin, op. cit., n. 398, p. 193, n. 409, p. 197, et les réf. citées ; Bohnet/Jéquier, Propriétaire d'étage contre propriétaire d'étage, in PPE 2017 [éd. Bohnet/Carron], n. 132, p. 37, et les réf. citées). Lorsqu'une immission excessive provient d'une surface soumise à un droit d'usage particulier constitué sur une partie commune, c'est le propriétaire d'étage qui en est titulaire qui doit être actionné (CREC 20 août 2019/236 consid. 4.2.2 et les réf. citées).

### **E. 3.4**

En l'espèce, il appartenait à l'appelante, en requérant la lecture du procès-verbal de l'audience ou une copie de celui-ci, de s'assurer qu'une déclaration qu'elle jugeait essentielle y figure, ce qu'elle n'a pas fait. Elle ne prétend d'ailleurs pas avoir demandé quoi que ce soit. De toute manière, la décision ne tire pas argument du procès-verbal de l'audience, ce à juste titre, car l'admission ou le rejet de la requête ne pouvait reposer sur la posture de la majorité des copropriétaires de la PPE. En outre, la motivation d'une décision ne doit pas nécessairement trancher chaque argument, mais seulement ceux qui sont pertinents. Enfin, l'appelante a pu défendre sa cause en invoquant

- 11 - cet argument. Il n'y a donc là aucune violation de son droit d'être entendue. Par ailleurs, on ne voit pas en quoi l'éventuel acquiescement de B. \_\_\_\_\_ à la requête de preuve à futur aurait été à même d'exercer une influence déterminante sur le sort du litige dans la mesure où le copropriétaire principalement concerné par la requête, soit le propriétaire des parties exclusives d'où les immissions auraient leur source, s'y opposait toujours. La juge de paix devant trancher la question de principe, la proposition de B. \_\_\_\_\_ de financer l'expertise était également à ce stade sans portée. Quant aux frais judiciaires de la procédure, dès lors que subsistaient seuls face à face l'appelante et l'intimée V. \_\_\_\_\_, laquelle a obtenu gain de cause, c'est à juste titre qu'ils ont été mis à la charge de l'appelante et non pas de B. \_\_\_\_\_ dont la posture n'a eu aucun impact sur la procédure. Pour la même raison, il n'y avait pas lieu d'allouer des dépens à l'appelante qui n'a pas obtenu l'expertise demandée.

#### **E. 4.1**

L'appelante fait valoir que l'action de l'art. 679 CC doit être dirigée contre le propriétaire du fonds à l'origine du trouble et que c'est à tort que la juge de paix a considéré qu'elle aurait aussi dû diriger sa requête contre les locataires de V. \_\_\_\_\_.

#### **E. 4.2**

Il s'avère que l'on peut suivre l'appelante sur ce point, quand bien même cela est sans incidence sur le résultat de la cause, comme on le verra ci-après (cf. chiffre 5.3 infra). Il n'en demeure pas moins qu'il est douteux de savoir si la requête a effectivement été dirigée contre le propriétaire du fonds à l'origine du trouble, soit V. \_\_\_\_\_, ou uniquement contre B. \_\_\_\_\_. La juge de paix a considéré que la requête était dirigée tant contre B. \_\_\_\_\_ que contre tous les copropriétaires de la PPE personnellement, alors qu'on

- 12 - aurait tout aussi pu interpréter la requête comme ayant été déposée uniquement contre B. \_\_\_\_\_. Cette question peut toutefois demeurer ouverte eu égard au fait que l'appel doit de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent (cf. infra consid. 5).

#### **E. 5.1**

L'appelante soutient que la juge de paix aurait violé l'art. 158 CPC en considérant qu'elle n'avait pas prouvé son intérêt digne de protection à la preuve à futur, dont elle aurait exigé une preuve stricte. Elle estime avoir rendu vraisemblable l'existence d'un état de fait, en se plaignant de nuisances sonores, sur la base duquel le droit matériel, soit l'art. 679 CC, lui accorderait une prétention contre sa partie adverse.

#### **E. 5.2**

L'art. 158 al. 1 let. b in fine CPC dispose que le tribunal administre les preuves en tout temps notamment lorsqu'un intérêt digne de protection est rendu vraisemblable par le requérant. Pour apporter la preuve de la vraisemblance d'un intérêt digne de protection à l'administration d'une preuve hors procès, de simples allégations sur le besoin d'évaluer ou de clarifier les chances de succès d'une procédure ou d'une preuve à administrer ne sont pas suffisantes. L'administration d'une preuve avant procès peut être requise uniquement lorsqu'elle se rapporte à une prétention concrète de droit matériel, l'intérêt à faire administrer une preuve dépendant de l'intérêt à faire reconnaître le bien-fondé d'une prétention. Le requérant qui motive sa demande d'administration anticipée d'une preuve selon l'art. 158 al. 1 let. b CPC doit ainsi rendre vraisemblable l'existence d'un état de fait sur la base duquel il aurait une prétention de droit matériel contre la partie adverse et dont la

preuve peut être rapportée par le moyen de preuve à administrer ; il ne lui suffit pas d'alléguer avoir besoin d'éclaircir des circonstances de fait (ATF 142 III 40 consid. 3.1.1 ; ATF 138 III 76 consid. 2.4.2 ; TF 4A\_416/2021 du 14 décembre 2021 consid. 3). La procédure de preuve à futur n'a, dans tous les cas, pas pour objet d'obtenir qu'il soit statué matériellement sur les droits ou obligations des parties, mais

- 13 - seulement de faire constater ou apprécier un certain état de fait. Le tribunal ne statue pas sur le fond, ni ne procède à un examen des chances de succès de la prétention matérielle du requérant (ATF 142 III 40 consid. 3.1.3). S'agissant des faits à établir par les moyens de preuve à administrer, on ne saurait toutefois exiger qu'ils soient en soi rendus vraisemblables, sauf à méconnaître le but de l'art. 158 al. 1 let. b CPC, lequel tend précisément à clarifier les perspectives de preuve. Si la preuve requise constitue l'unique moyen pour le requérant de prouver sa prétention, on peut se limiter à exiger de sa part qu'il allègue de manière circonstanciée l'existence des faits fondant sa prétention (ATF 138 III 76 précité consid. 2.4.2).

### **E. 5.3**

En l'espèce, il faut tout d'abord relever que l'on ne comprend pas d'où l'appelante tire le fait que la juge de paix aurait considéré qu'elle n'avait pas « prouvé » son intérêt digne de protection. En effet, tout au long de la motivation de la décision, on lit que « le requérant doit rendre vraisemblable l'existence d'une prétention matérielle » (p. 3) ; que « la démonstration de l'existence de l'intérêt digne de protection n'est pas soumise à des exigences trop sévères » (p. 4 haut de page) ; que « la requérante ne rend pas vraisemblable l'existence d'une prétention matérielle concrète contre sa partie adverse » (p. 4 bas de page) ou encore « qu'elle échoue ainsi à rendre vraisemblable qu'elle disposerait d'un intérêt digne de protection » (p. 5). Sur le fond, c'est à juste titre que la juge de paix a considéré que l'appelante n'avait pas rendu son droit vraisemblable. Elle n'a fourni aucun élément de nature à démontrer les nuisances sonores invoquées. La preuve de plaintes à ce sujet est insuffisante. A titre d'exemple, la police appelée deux fois sur place n'a rien constaté. Le fait que B. \_\_\_\_\_ dans sa majorité ait déclaré soutenir l'appelante pour régler le problème des nuisances sonores qu'elle subirait ne rend pas la réalité d'immissions excessives vraisemblable, ce d'autant que c'est l'appelante elle-même qui détient presque la majorité des pour milles de la PPE.

- 14 - A cela s'ajoute que les questions 1, 2, 4 et 6 que l'appelante souhaite poser à l'expert ne nécessitent pas un accès à l'appartement de l'intimée V. \_\_\_\_\_. C'est bien dans le logement de l'appelante qu'un constat devrait être réalisé avant toute chose, constat qui rendrait vraisemblable l'existence d'une immission excessive fondant une action en cessation de trouble et réparation du dommage. Dans le cadre d'une telle action, une expertise pourrait déterminer la cause du problème et les possibilités pour y remédier.

### **E. 5.4**

L'appelante n'ayant pas rendu vraisemblable l'existence d'un intérêt digne de protection à l'administration d'une expertise hors procès, la décision attaquée échappe à la critique.

### **E. 6.1**

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté et la décision entreprise confirmée.

### **E. 6.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés, ceux-ci n'ayant pas été invités à se déterminer.

- 15 -

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