

## **VD\_GERICHTE JI16.041937 vom 30. Juni 2022**

VD Tribunal cantonal, 2022-06-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_JI16.041937](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JI16.041937)

FR: VD\_GERICHTE JI16.041937 du 30 juin 2022

IT: VD\_GERICHTE JI16.041937 del 30 giugno 2022

### **Erwägungen**

#### **E. 22**

septembre 2016. Confirme les oppositions d'A.L. \_\_\_\_\_ aux commandements de payer no [...] (notification du [...] 2015) et no [...] (notification du [...] 2016) de l'Office de poursuite du district de Nyon. Condamne par la communauté des copropriétaires par étages W. \_\_\_\_\_ à l'allocation de dépens en faveur d'A.L. \_\_\_\_\_, dont le montant sera fixé à dires de justice. » V Subsidiairement, annule le jugement du 6 septembre 2021 rendu par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte et renvoie la cause devant l'autorité inférieure pour rendre une nouvelle décision dans le sens des considérant. VI Plus subsidiairement, annule le jugement du 6 septembre 2021 rendu par le Président du Tribunal d'arrondissement de La Côte et renvoie la cause devant l'autorité inférieure pour complément d'instruction ». b) Par courrier du 31 janvier 2022, la Juge déléguée de la Cour de céans (ci-après : la juge déléguée) a informé l'appelant que la requête d'effet suspensif était sans objet, l'appel ayant un effet suspensif ex lege (art. 315 al. 1 CPC). c) Par courrier du 31 janvier 2022, la communauté des propriétaires d'étages de la PPE W. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) s'est notamment déterminée quant à l'éventuel octroi de l'assistance judiciaire à l'appelant. Elle a en outre indiqué à la juge déléguée que l'appelant avait récemment vendu sa part de copropriété pour une somme de 430'000 fr. et a annexé une copie de l'acte de vente à terme signé le

#### **E. 25**

septembre 1981 (ci-après : le RAU) a notamment le contenu suivant : « [...] Article 2. Ce règlement est mentionné au Registre foncier du district de Nyon. Il a force obligatoire pour tous les copropriétaires ou leurs ayants droit. L'achat d'une part de copropriété entraîne de plein droit l'acceptation du règlement. [...]

- 6 - Article 3. L'immeuble est destiné à l'habitation. Article 4. L'immeuble est divisé en six parts de copropriété désignées de A à F selon le tableau ci-annexé. Les parts sont exprimées en pour mille de la valeur du bien-fonds. [...] Article 7. Sont parties communes, affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires : [...] - les installations de chauffage central et de distribution d'eau chaude et froide avec les tuyauteries [...] Article 18. La définition des charges et frais communs et leur répartition entre les copropriétaires sont conformes à la loi. Les charges et frais communs sont répartis entre les copropriétaires conformément au tableau de répartition des parts de copropriété exprimées en millièmes. Ces charges et frais communs comportent en particulier : - les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs ; - les frais d'administration générale, y compris la rémunération de l'administrateur ; - les contributions de droit public incombant à l'ensemble des copropriétaires ; - les primes d'assurances collectives, notamment celles contre l'incendie et autres dommages du bâtiment, responsabilité civile et dégâts d'eau,

accidents-collective. Article 19. Chaque copropriétaire doit verser en mains de l'administrateur ou au compte bancaire de la communauté, dans les quinze premiers jours de chaque trimestre civil, une avance sur sa contribution aux charges communes. Ces avances sont fixées chaque année par l'assemblée des copropriétaires. Le solde débiteur de l'exercice précédent sera payé dans les trente jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée. S'il y a un solde créditeur, il pourra être porté en compte en déduction du prochain versement. Les copropriétaires qui ne verseraient pas leurs contributions dans les délais fixés seront passibles d'une pénalité de retard fixée à 6 % l'an. Après un retard de six mois, l'administrateur prendra en outre, en vertu de l'article 38 du présent règlement, toutes les mesures utiles pour sauvegarder les droits et intérêts de la communauté. Article 20. Il est créé un fonds de rénovation pour assurer la couverture financière des travaux importants d'entretien et de rénovation de l'immeuble.

- 7 - Il sera alimenté par une contribution annuelle fixée par l'assemblée et obligatoire pour chaque copropriétaire. La contribution annuelle sera perçue aussi longtemps que et chaque fois que le fonds de rénovation n'atteindra pas un montant représentant les 5 % de l'estimation fiscale de l'immeuble. [...] Article 22. L'assemblée des copropriétaires est le pouvoir suprême. Elle prend toutes décisions concernant les actes d'administration qui, d'après la loi ou le présent règlement, intéressent l'ensemble des copropriétaires et ne relèvent pas de l'administration ou des membres individuellement. [...] Article 30. L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés. [...] Article 32. La majorité simple des copropriétaires présents ou représentés peut valablement statuer sur les objets suivants : [...] 4. approbation chaque année du devis des frais annuels, des comptes et de la répartition des frais ; [...] 6. fixation de la contribution annuelle au fonds de rénovation ; [...] Article 33. La majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour : 1. les travaux d'entretien, de réparation et de réfection (art. 647c CCS) ; [...] Article 42. Le présent règlement est opposable aux acquéreurs de parts, ainsi qu'aux usufruitiers et aux bénéficiaires d'un droit d'habitation. [...] Article 49. Les copropriétaires, la communauté comme telle et l'administrateur soumettront à un tribunal arbitral de trois membres, sans recours possible, les litiges qui pourraient naître entre eux au sujet de l'application du présent règlement, pour autant que des dispositions légales impératives ne soumettent pas ces litiges à la juridiction des tribunaux [sic] ordinaires. Chacune des parties

- 8 - désignera un arbitre ; le troisième sera choisi par les deux arbitres ou, à défaut d'entente, par le président du Tribunal du district de Nyon. Les dispositions sur l'arbitrage du Code de procédure civile vaudoise sont applicables. Article 50. Les copropriétaires, leurs ayants droit et ayants cause et l'administrateur déclarent faire élection de domicile attributif de for et de juridiction au Greffe du Tribunal de district de Nyon ». c) En 2001, la PPE était composée d'[...] et des héritiers de [...], soit A.Q.\_\_\_\_\_, B.Q.\_\_\_\_\_ et C.Q.\_\_\_\_\_. Par acte modificatif de propriété par étages signé le 14 décembre 2001 par-devant Me [...], notaire à [...], les précités sont en substance convenus de modifier la PPE par l'adjonction de parties privées aux lots existants, par la modification de son règlement et la constitution de servitudes. d) Au moment des faits exposés ci-après, la PPE était composée des sept copropriétaires suivants : T.\_\_\_\_\_, A.X.\_\_\_\_\_ et B.X.\_\_\_\_\_, A.Q.\_\_\_\_\_ (décédée en début d'année 2017), B.Q.\_\_\_\_\_, C.Q.\_\_\_\_\_ et l'appelant. L'administrateur était M.\_\_\_\_\_, associé gérant de la

société [...] Sàrl. 3. a) Arguant que la répartition des millièmes au sein de la PPE ne correspondait pas aux surfaces réelles des lots, et notamment de son appartement, l'appelant a cessé d'honorer régulièrement ses acomptes trimestriels liés aux charges de la PPE, en particulier de chauffage. Ainsi, à teneur des comptes 2014, il devait à l'intimée un solde de 5'486 fr. 30 au 31 décembre 2014, y compris des arriérés de 3'301 fr. 90 pour 2013. b) Une assemblée générale ordinaire de la PPE s'est tenue le 12 juin 2015 en présence de l'administrateur M. \_\_\_\_\_, de A.Q. \_\_\_\_\_ et C.Q. \_\_\_\_\_, de T. \_\_\_\_\_, de l'appelant ainsi que de son père, B.L. \_\_\_\_\_, en qualité de représentant de son fils. A cette occasion, les comptes 2014 ont été approuvés à la majorité. Il ressort en particulier du procès-verbal de l'assemblée générale ce qui suit :

- 9 - « 4. Approbation des comptes B.L. \_\_\_\_\_ refuse les comptes 2014. Ceux-ci sont néanmoins approuvés à la majorité. Les points 5 et 6 seront discutés ultérieurement. 5. Proposition: répartition des charges communes, principalement chauffage, en fonction de la consommation effective de chaque lot de copropriété Le président indique que cette question ainsi que celle soulevée par le point 8, à savoir la correction des millièmes de copropriété, ont été mises à l'ordre du jour à la demande de B.L. \_\_\_\_\_. Il lui donne donc la parole. B.L. \_\_\_\_\_ relève que les millièmes doivent être le reflet de la valeur de la partie que chaque propriétaire possède, qu'ils se mesurent généralement selon les m<sup>2</sup> habitables, les droits attribués à chaque lot ainsi que la valeur de chaque lot. Dans le cas d'espèce, B.L. \_\_\_\_\_ a constaté un déséquilibre faramineux entre les différents lots et a demandé au président de faire de nouveaux calculs. Le président indique qu'il n'a pas procédé à ceux-ci pour des raisons qu'il expliquera plus tard. B.L. \_\_\_\_\_ a quant à lui fait des calculs d'où il résulte que les millièmes attribués à chaque lot sont trop importants ou pas assez selon la surface et la situation du lot (balcon, jardin etc.). Il souhaite donc trouver une clé de répartition des charges plus équitable et propose de faire poser un compteur pour chaque appartement de sorte que chacun paie en fonction de sa consommation. Les charges des parties communes seraient toujours réparties aux millièmes. [...] Le président rappelle que les millièmes ne sont pas déterminés uniquement en fonction de la surface mais également de facteurs objectifs variables, pour lesquels il n'y a pas de règles fixes. Il précise que l'accord de tous les copropriétaires est nécessaire pour modifier la clé de répartition des millièmes. Il précise également que si les copropriétaires souhaitent modifier les règles de répartition, il faut également modifier le règlement et faire enregistrer ces modifications au Registre foncier, ce qui implique des coûts non négligeables. Il est procédé au vote sur la correction des millièmes. La proposition est rejetée par deux voix contre une. Il est procédé au vote sur la répartition des charges de chauffage en fonction de la consommation effective. La proposition est rejetée par deux voix contre une. [...]

- 10 - 6. Dettes envers la PPE Tous les points soulevés par B.L. \_\_\_\_\_ depuis 3 ans, étant la cause évoquée du non-paiement des charges par A.L. \_\_\_\_\_, ont été revus, disséqués et justifiés par le Président, au cours de plusieurs entretiens avec B.L. \_\_\_\_\_ et résumés en 8 points dans son courrier du 9 mai 2015 adressé à Messieurs [...]. L'irrecevabilité du blocage des paiements des charges dues étant démontrée. Le président remet à A.L. \_\_\_\_\_ un relevé en précisant qu'il le lui enverra par courrier recommandé dans lequel il lui demandera comment il entend régler sa dette. Il fera de même pour la dette qu'il a envers A.Q. \_\_\_\_\_. B.L. \_\_\_\_\_ indique qu'il n'accepte pas ce relevé et qu'il souhaite faire recours en faisant appel à un tribunal arbitral, ainsi que le prévoit le

règlement. Le président prend note en lui précisant que s'il saisit un tribunal arbitral c'est à titre personnel et non au nom de la PPE. ». c) Par courrier recommandé du 16 juin 2015, l'administrateur a requis de l'appelant qu'il s'acquitte d'un montant de 5'486 fr. 30 en faveur de l'intimée, correspondant à un « solde » de 3'301 fr. 90 au 1er janvier 2014, ainsi qu'à 2'184 fr. 40 de charges PPE pour l'année 2014. d) L'intimée a introduit une poursuite (n° [...]) auprès de l'Office des poursuites du district de Nyon contre l'appelant pour les sommes de 3'301 fr. 90 et de 2'184 fr. 40, avec intérêts à 5 % l'an respectivement dès le 1er janvier 2014 et le 1er janvier 2015. Le poursuivi a formé opposition totale au commandement de payer, lequel lui a été notifié le [...] 2015 par l'Office des poursuites du district de Nyon. e) Une assemblée générale extraordinaire de la PPE s'est tenue le 24 novembre 2015 en présence de l'administrateur M. \_\_\_\_\_, de A.Q. \_\_\_\_\_ et C.Q. \_\_\_\_\_, de T. \_\_\_\_\_, de A.X. \_\_\_\_\_ – lequel représentait également son épouse –, de l'appelant ainsi que de son père, en qualité de représentant de son fils. Il ressort notamment du procès-verbal de l'assemblée générale ce qui suit : « 6. Restructuration de la PPE, modification des millièmes / 2016 Le président demande à A.L. \_\_\_\_\_ s'il a pu obtenir de sa banque l'accord pour modifier les millièmes.

- 11 - B.L. \_\_\_\_\_ indique que ce point de l'ordre du jour l'a dans un premier temps réjoui puis l'a rendu perplexe car avant de demander l'accord de la banque, il faut un accord de principe sur la modification des millièmes. A cet égard, T. \_\_\_\_\_ indique que sa propre banque lui a fait savoir qu'elle ne pouvait pas se prononcer avant que le calcul des millièmes ait été effectué. Une longue discussion s'ensuit, à laquelle le président met fin en proposant de poursuivre selon l'ordre du jour et de voter sur la proposition contenue dans ce point. A.Q. \_\_\_\_\_, A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ votent en faveur de la proposition. A.L. \_\_\_\_\_ vote contre la proposition. 7. Acomptes trimestriels sur charges commune [sic] PPE 2015 et suivants Le président explique comment il a calculé les acomptes trimestriels dus par les copropriétaires, qui sont les suivants: A.Q. \_\_\_\_\_ Fr. 825.- T. \_\_\_\_\_ Fr. 1'480.- A.X. \_\_\_\_\_ Fr. 1'010.- A.L. \_\_\_\_\_ Fr. 632.- A.Q. \_\_\_\_\_, A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ votent en faveur de la proposition. A.L. \_\_\_\_\_ refuse en raison des millièmes qui lui sont attribués. 8. Retards 2015 sur acomptes charges Le président explique qu'A.L. \_\_\_\_\_ n'a versé aucun acompte en 2015. Conformément au calcul mentionné au point précédent, c'est un montant de Fr. 632.- par trimestre, soit un total pour l'année de Fr. 2'528.-, qu'il doit à la copropriété. A.Q. \_\_\_\_\_, A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ approuvent cette proposition. A.L. \_\_\_\_\_ la refuse. 9. Acomptes sur implantation d'une nouvelle chaudière Le président indique que la facture de l'entreprise [...] s'élève à Fr. 29'000.-. En vertu des millièmes, les parts de chaque copropriétaire sont fixées comme suit: A.Q. \_\_\_\_\_ (209/1000) Fr. 6'601.- T. \_\_\_\_\_ (375/1000) Fr. 10'875.- A.X. \_\_\_\_\_ (256/1000), à charge de A.Q. \_\_\_\_\_ Fr. 7'424.-

- 12 - A.L. \_\_\_\_\_ (160/1000) Fr. 4'640.- Le président propose que ces montants soient versés sur le compte de la PPE d'ici au 30 novembre 2015. A.Q. \_\_\_\_\_, A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ votent en faveur de cette proposition. A.L. \_\_\_\_\_ vote contre. 10. Cession de la créance de A.Q. \_\_\_\_\_ / A.L. \_\_\_\_\_ à la PPE Le président indique qu'en raison du départ prochain de A.Q. \_\_\_\_\_, à l'étranger, il propose que la PPE reprenne la dette d'A.L. \_\_\_\_\_ à l'égard de celle-ci et se charge de la recouvrer. B.L. \_\_\_\_\_ discute les différents postes de la liste des montants faisant partie de cette créance qui s'élève à Fr. 1'363.20. Le président demande qui est d'accord avec sa

proposition. A.Q. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ acceptent la proposition. A.L. \_\_\_\_\_ la refuse. A.X. \_\_\_\_\_ et B.X. \_\_\_\_\_ s'abstiennent. 11. Recouvrement de la créance PPE / A.L. \_\_\_\_\_ Le président indique que le recouvrement de cette créance fera l'objet d'un courrier recommandé. Le président demande qui est d'accord avec sa proposition.

A.Q. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ acceptent la proposition. A.L. \_\_\_\_\_ la refuse.

A.X. \_\_\_\_\_ s'abstient. 12. Fonds de rénovation 2015 Le président explique comment a été calculé la part que chacun devrait verser au fonds de rénovation. B.L. \_\_\_\_\_ relève que la valeur fiscale de l'appartement de son fils est trop élevée par rapport à celle de l'appartement de A.X. \_\_\_\_\_. Il demande pourquoi on n'applique pas les millièmes comme il est fait pour les charges. Le président lui explique que l'usage veut que le fonds de rénovation soit déterminé par la valeur fiscale du bien immobilier. Il propose donc que chaque copropriétaire participe comme suit, annuellement : A.Q. \_\_\_\_\_ (valeur fiscale 257'000.-) Fr. 1'606.25 T. \_\_\_\_\_ (valeur fiscale 635'000.-) Fr. 3'968.75

- 13 - A.X. \_\_\_\_\_ (valeur fiscale 310'000.-) Fr. 1'937.50 A.L. \_\_\_\_\_ (valeur fiscale 190'000.-) Fr. 1'187.50 Le premier versement devant intervenir avant le 31 décembre 2015.

A.Q. \_\_\_\_\_, A.X. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ votent en faveur de cette proposition.

A.L. \_\_\_\_\_ vote contre. [...] 23. Décision sur opposition des poursuites envers

A.L. \_\_\_\_\_ sur soldes 2014 Le président indique qu'étant donné qu'A.L. \_\_\_\_\_ ne fait aucun versement, il se voit contraint de continuer la poursuite engagée contre lui.

A.Q. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ approuvent cette proposition. A.X. \_\_\_\_\_ s'abstient, s'agissant de problèmes antérieurs à son arrivée dans la PPE. A.L. \_\_\_\_\_ refuse la proposition ».

f) Par courrier recommandé du 10 janvier 2016, l'administrateur M. \_\_\_\_\_ a mis l'appelant en demeure de verser à l'intimée, dans un délai de 10 jours à compter de la réception du pli, un montant total de 10'350 fr. 70 correspondant aux charges 2015, à l'acompte pour l'installation d'une chaudière, à la créance cédée de A.Q. \_\_\_\_\_, à la participation au fonds de rénovation, ainsi qu'à l'acompte sur les charges du premier trimestre 2016. g) L'intimée a introduit une poursuite (n° [...]) auprès de l'Office des poursuites du district de Nyon contre l'appelant pour la somme de 10'350 fr. 70, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er janvier 2016. Le poursuivi a formé opposition totale au commandement de payer, lequel lui a été notifié le [...] 2016 par l'Office des poursuites du district de Nyon. 4. Par requête de conciliation déposée le 13 juin 2016 contre chaque copropriétaire de la PPE et divers créanciers gagistes auprès de la Chambre patrimoniale cantonale, l'appelant a en substance conclu à la

- 14 - modification des quotes-parts de la PPE en fonction de la surface réelle de son lot. 5.

a) Une procédure de conciliation a été introduite le 7 juin 2016 par l'intimée contre l'appelant. L'audience de conciliation s'est tenue le 21 juin 2016, lors de laquelle le conseil de l'appelant a notamment relevé que le RAU contenait une clause d'arbitrage et que son client se réservait le droit de soulever, le cas échéant, la question de la compétence des juridictions ordinaires, ce dont l'intimée a pris acte. Après l'échec de la conciliation, une autorisation de procéder a été délivrée le 21 juin 2016 à l'intimée, lui impartissant un délai de trois mois pour ouvrir action au fond. b) Par demande du 22 septembre 2016, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que l'appelant soit condamné à lui payer les sommes de 3'301 fr. 90 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er janvier 2014, de 2'184 fr. 40 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er janvier 2015 et de 10'350 fr. 70 avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er janvier 2016, ainsi qu'à ce que les mainlevées définitives des oppositions formées par l'appelant aux commandements de payer notifiés les [...] 2015 dans la poursuite n° [...] et

[...] 2016 dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Nyon soient prononcées. c) Par acte du 26 janvier 2017, l'appelant a requis, sur la base de l'art. 126 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), la suspension de la présente cause jusqu'à droit connu sur la procédure en modification des millièmes. Cette requête a été rejetée par décision du président rendue le 13 mars 2017, au motif que les causes pouvaient être jugées indépendamment l'une de l'autre. d) Par réponse du 4 septembre 2017, l'appelant a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par l'intimée.

- 15 - e) Les 6 octobre et 23 octobre 2017, l'intimée et l'appelant ont respectivement déposé un procédé écrit et ont persisté dans leurs conclusions. 6. a) Le 26 septembre 2019, l'expert [...] a déposé son rapport d'expertise. Il en ressort en substance que la gestion financière de la PPE a eu cours par deux biais, soit via sa comptabilité « officielle » d'une part, soit par des versements directs des membres sur la base de factures d'autre part. Aussi, les comptes de PPE n'engloberaient pas certaines charges, telles que les factures relatives à l'eau, aux réparations techniques, au contrôle des extincteurs ou aux assurances. S'agissant des frais inhérents à la consommation d'eau, l'expert a relevé que les charges liées aux deux compteurs d'eau devraient être regroupées et réparties en fonction des quotes-parts, contrairement à la pratique de la PPE. En conclusion, l'expert a constaté : « [...] la tenue de la comptabilité n'est pas conforme aux usages ni aux principes comptables. Dans tous les cas, le règlement d'administration et d'utilisation (RAU) ne prévoit pas la tenue d'une comptabilité différenciée, ni la constitution de sous-communautés qui permettraient de distinguer les charges liées à chacun des bâtiments ECA formant la PPE (ce qui serait envisageable). On contrevient donc à l'art. 18 du RAU. En effet, certains flux financiers n'ont pas été répertoriés et ont été traités à part, ce qui n'est pas acceptable. Les comptes présentés en assemblée n'étant pas complets, ils ne correspondent pas à la réalité. Ces lacunes ne permettent pas de vérifier que toutes les factures ont été régulièrement payées et que la répartition des charges est correcte. Si nous avions été nommés au contrôle des comptes (quelle que soit l'année), nous aurions demandé à l'assemblée de refuser les comptes tels que présentés. ». b) Préalablement, par courrier du 20 juin 2019, le conseil de l'appelant a notamment fait part à l'autorité précédente que le père de son client, B.L.\_\_\_\_\_, avait pris contact avec l'expert afin de lui fournir quelques explications. Le conseil aurait alors expliqué à l'intéressé que de tels agissements mettaient en péril la neutralité de l'expert. Cela étant, B.L.\_\_\_\_\_ lui aurait signalé que le conseil adverse aurait également pris contact avec l'expert.

- 16 - Par courrier du 21 juin 2019, le conseil de l'intimée a précisé s'être limité à demander à l'expert quand il avait prévu d'organiser des séances de mise en œuvre. Le conseil de l'intimée lui aurait également signalé qu'une partie des pièces requises avaient été déposées par l'administrateur M.\_\_\_\_\_ auprès de l'autorité précédente. c) Par courrier du 28 novembre 2019, le conseil de l'intimée a formellement requis la révocation et le remplacement de l'expert au sens de l'art. 188 al. 2 CPC. A l'appui de cette requête, il a tout d'abord indiqué qu'aucune séance de mise en œuvre n'aurait été organisée préalablement à l'expertise. Par ailleurs, le rapport resterait muet sur les démarches effectuées, le matériel utilisé et les moyens de preuve pris en considération à l'appui de l'expertise. Ce manque de transparence affecterait ainsi la crédibilité et l'impartialité de l'expert. Il a indiqué que les réponses apportées par l'expert seraient également imprécises, lacunaires et pratiquement inutilisables. En outre, l'expert aurait notamment été contacté par le père de l'appelant sans

que ces contacts ne ressortent de son rapport. Enfin, le conseil de l'intimée a relevé que la teneur et le caractère laconique de l'expertise démontrerait que l'expert aurait manifestement été influencé par B.L.\_\_\_\_\_, sans que l'on ne puisse déterminer dans quelle mesure et/ou par quelle allégation. d) Par courrier du 28 novembre 2019, l'appelant a remis à l'autorité précédente 31 questions afférentes au rapport d'expertise. e) Par décision du 13 février 2020, le président a notamment arrêté les honoraires de l'expert à 2'504 fr. 04 et a rejeté la requête de l'intimée du 28 novembre 2019, au motif que l'expert s'était acquitté de la mission qui lui avait été confiée en motivant ses conclusions. Il a en outre rappelé que l'appréciation de la force probante de ses constatations interviendrait dans le cadre du procès au fond. Cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours.

- 17 - 7. Les parties ont été entendues à l'audience de jugement du 30 avril 2021. Après avoir vainement tenté la conciliation, le président a procédé à l'audition du témoin B.L.\_\_\_\_\_ et à l'interrogatoire des parties, à savoir l'administrateur M.\_\_\_\_\_ pour l'intimée. En droit : 1. 1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). 1.2 En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. 2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité 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

- 18 - 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 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). 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). 2.2 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 (TF 5A\_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et les réf. citées). En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelant à l'appui de son appel, avant que la cause ne soit gardée à juger, sont recevables. Il en sera tenu compte dans leur mesure utile. 3. 3.1 Dans une motivation parfois difficile à suivre, l'appelant se réfère à la clause 49 RAU qui prévoit « que les

copropriétaires, la communauté comme telle et l'administrateur soumettront à un tribunal arbitral de trois membres, sans recours possible, les litiges qui pourraient naître entre eux au sujet de l'application du présent règlement, pour autant que des dispositions légales impératives ne soumettent pas ces

- 19 - litiges à la juridiction des tribunaux [sic] ordinaires ». Il estime qu'il ne s'agirait pas d'une clause compromissoire, mais d'une « voie de recours interne particulière, par le biais d'un tribunal arbitral ». Il soutient ensuite qu'il aurait sollicité auprès de l'ancien administrateur de la PPE un « tribunal arbitral au sens de l'art. 40 RAU », que ce dernier n'aurait rien fait et qu'il aurait donc respecté ses obligations envers la copropriété. Par conséquent, il relève que l'autorité précédente aurait jugé à tort que dite clause ne serait opposable à aucun des copropriétaires, dès lors qu'il aurait respecté ses obligations à ce titre. L'appelant conclut ainsi, à titre principal, à la réforme du jugement entrepris, en ce sens que les conclusions prises en première instance par l'intimée soient rejetées. 3.2 Aux termes de l'art. 649a CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), qui s'applique à la copropriété par étages comme à la copropriété ordinaire (ATF 123 III 53, JT 1999 I 179 consid. 3a ; ATF 110 la 106, JT 1985 I 22 consid. 4b), le règlement d'utilisation et d'administration convenu par les copropriétaires, les mesures administratives prises par eux, de même que les décisions et ordonnances judiciaires, sont aussi opposables à l'ayant cause d'un copropriétaire et à l'acquéreur d'un droit réel sur une part de copropriété. Cependant, seules les dispositions du règlement qui se rapportent directement à l'administration et à l'utilisation communes de la chose sont, en vertu de l'art. 649a CC, opposables aux ayants cause d'un copropriétaire. Les dispositions du règlement qui ont un autre objet ne sont pas opposables à ceux-ci en vertu de l'art. 649a CC (ATF 123 III 53 précité consid. 3a ; ATF 110 la 106 précité consid. 4b ; Meyer-Hayoz/Rey, in : Commentaire bernois, 1988, n. 84 ad art. 712g CC ; Steinauer, Les droits réels I, 6e éd., n. 1788 pp. 497ss). Une clause compromissoire est une convention par laquelle les parties acceptent de soumettre à un tribunal arbitral toutes les contestations futures qui pourraient naître d'un rapport de droit déterminé (cf. Lalive/Poudret/Reymond, Le droit de l'arbitrage interne et international en Suisse, 1989, n. 3 ad art. 4 CIA). En introduisant une telle clause dans le règlement d'administration et d'utilisation, les copropriétaires d'une PPE

- 20 - ne déterminent pas directement la manière dont ils administreront ou dont ils utiliseront l'immeuble. Dès lors, si l'un d'eux vend sa part à un tiers, l'acquéreur ne sera pas lié en vertu de l'art. 649a CC par la clause compromissoire (TF 4P.113/2001 du 11 septembre 2001 c. 3c/aa et les réf. citées). Il en résulte que la clause d'arbitrage doit avoir été acceptée par écrit sous l'empire de l'art. 6 CIA (Concordat intercantonal sur l'arbitrage) et aux conditions prévues aux art. 357 ss CPC sous l'empire du CPC par le propriétaire (d'étages) concerné, faute de quoi elle ne peut lui être opposée (Wermelinger, La propriété par étages, 4e éd., 2021, n. 161 ad art. 712g CC, p. 513 ; Steinauer, op. cit., n. 1267a p. 448 // n° 1789, p. 498), étant précisé que la seule mention d'une clause compromissoire dans le règlement ne satisfait pas l'exigence de convention en la forme écrite posée par l'art. 358 CPC (Perruchoud, in Commentaire romand CC II, Bâle 2016, n° 8 ad art. 649a CC, p. 1227). 3.3 En l'occurrence, l'autorité précédente a notamment constaté que tous les copropriétaires ultérieurs, y compris l'appelant, avaient acquis leurs parts de copropriété postérieurement à l'entrée en vigueur du RAU, de sorte que ce règlement était opposable à l'appelant, à l'exception de son art. 49. En effet, le président a relevé qu'aucune déclaration d'acceptation expresse de cette clause compromissoire émanant d'un quelconque

copropriétaire n'avait été produite au dossier et que, partant, cette clause leur était inopposable en toute hypothèse. Par surabondance, l'autorité précédente a indiqué que, dans tous les cas, il devrait être fait application de l'art. 61 let. a CPC, l'appelant ayant procédé sans formellement soulever l'exception d'incompétence du président. 3.4 En l'espèce, il est téméraire, au vu du texte de l'art. 49 RAU, de soutenir qu'il ne s'agirait pas d'une clause compromissoire, de sorte que le grief est vain à cet égard. En outre, la dénonciation que l'appelant invoque, par laquelle il aurait sollicité auprès de l'ancien administrateur de la PPE un tribunal arbitral, n'a pas été constatée par l'autorité précédente. L'appelant ne formule pas à cet égard de grief motivé de constatation inexacte des faits, ne disant ni à quelle date a eu lieu cette dénonciation ni quelle pièce établirait ce fait. Il ne saurait en être tenu compte ici.

- 21 - Pour le surplus, la question de savoir si la voie arbitrale aurait dû être suivie a des conséquences non pas sur le bienfondé ou non des prétentions formulées, mais sur la recevabilité de la demande les formulant. En effet, selon l'art. 61 CPC, lorsque les parties ont conclu une convention d'arbitrage portant sur un litige arbitral, le tribunal saisi décline en principe sa compétence. Cela étant, la disposition précitée prévoit que le tribunal ne se déclare pas incompétent lorsque le défendeur a procédé au fond sans émettre de réserve (let. a). En l'occurrence, l'appelant ne conteste pas, comme il aurait dû le faire et bien qu'assisté en première comme en seconde instance, l'argumentation subsidiaire retenue par l'autorité précédente, selon laquelle il avait procédé sans formellement soulever l'exception d'incompétence de l'autorité de première instance, de sorte qu'il convenait de faire application de l'art. 61 let. a CPC. Dans ces conditions, l'autorité précédente n'avait pas à se déclarer incompétente, encore moins à rejeter pour ce motif les prétentions formulées par l'intimée. Au surplus, l'autorité de céans fait également sien les motifs principaux exposés par l'autorité précédente (jugement entrepris, p. 16) pour retenir que la clause arbitrale n'était pas opposable aux parties et donc que la demande n'avait pas à être déclarée irrecevable, encore moins rejetée à ce titre. 4. 4.1 Dans un second grief, l'appelant invoque que les décisions de l'assemblée générale litigieuses seraient nulles, subsidiairement devraient être annulées. 4.2 Selon l'art. 712m al. 2 CC, la contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'art. 75 CC. La contestation des décisions se fait généralement par une action tendant à l'annulation de la décision prise, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages recommandant en effet de n'admettre que restrictivement la nullité d'une décision prise par l'assemblée des

- 22 - propriétaires d'étages. L'existence d'une cause de nullité ne peut d'ailleurs être définie de façon générale et abstraite : chaque cas concret doit être analysé individuellement, même si certains cas types de nullité ont néanmoins été dégagés, telles les décisions qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, violent les règles qui sont destinées à protéger les tiers, notamment les créanciers, ont un contenu immoral ou impossible ou encore violent les droits de la personnalité (ATF 143 III 537 consid. 4.2.1 et les réf. citées). L'action tendant à l'annulation de la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages doit être intentée dans le délai préemptoire d'un mois à compter du jour où le demandeur a eu connaissance de la décision (art. 75 CC sur renvoi de l'art. 712m al. 2 CC). La nullité d'une décision doit en revanche être constatée d'office ; chaque propriétaire d'étages peut s'en prévaloir en tout temps, par voie d'action ou d'exception (ATF 143 III 537 précité consid. 4.2.2 et les réf. citées). 4.3 En l'espèce, l'appelant ne conteste pas le fait –

retenu par l'autorité précédente – qu'il n'a pas attaqué les décisions litigieuses de l'assemblée générale en temps utile. La question de leur annulation ne se pose partant plus.

4.4 S'agissant de la nullité des décisions attaquées, l'appelant invoque tout d'abord que la PPE serait construite sur des fondations instables, dès lors que les quotes-parts de copropriété seraient fausses, ce qui serait admis par toutes les parties à la procédure. L'admission du caractère inexact des quotes-parts n'est pas constatée par l'autorité précédente et l'appelant ne se plaint pas d'un grief de constatation inexacte des faits à cet égard, encore moins n'indique quelle preuve l'établirait. Elle ne saurait ainsi être retenue ici. Pour le surplus, l'appelant méconnaît que l'art. 9 CC prévoit que les registres publics, dont fait partie le Registre foncier, et les titres authentiques font foi des faits qu'ils constatent et dont l'inexactitude n'est

- 23 - pas prouvée. Or l'extrait du Registre foncier de la part de PPE de l'appelant, produit sous pièce 120, indique expressément la quote-part du lot en question, à savoir 160/1000. Dans ces conditions, on ne saurait retenir – du seul fait que l'appelant le soutienne et avant même que cela ne soit constaté par une décision formatrice de justice ou une convention notariée passée entre les intéressés – que les quotes-parts seraient fausses et que cela justifierait le constat de la nullité de décisions rendues avant dite décision ou convention.

4.5 L'appelant fait valoir que l'ancien administrateur de la PPE aurait fait l'objet d'une procédure de révocation et n'aurait pas tenu une comptabilité générale de la copropriété. Il prétend dès lors que les prétentions soulevées par la communauté seraient viciées et que seule une reprise de la comptabilité depuis le début aurait permis de réparer ce vice. L'appelant invoque également l'expertise judiciaire mise en œuvre durant la procédure, soutenant que l'expert serait arrivé à une conclusion « accablante : la comptabilité et le calcul des charges sont tout simplement insoutenables ». Comme l'a retenu l'autorité précédente, la PPE n'était pas astreinte à tenir une comptabilité commerciale de sorte que l'on peut déjà se demander sur quelle base des reproches ont pu lui être faits à cet égard. L'appelant n'en dit rien. A cela s'ajoute que l'expertise, à la lire, a été faite sur la base de « documents qui nous ont été fournis » dans des circonstances toutefois non précisées, sans séance de mise en œuvre préalable avec les conseils des parties et alors que le père de l'appelant s'était permis d'appeler directement l'expert. La portée probante à donner au rapport en résultant impose ainsi d'autant plus de réserves. L'appelant a d'ailleurs formulé de nombreuses questions à l'expert, par courrier du 28 novembre 2019, preuve encore qu'il n'était pas lui-même convaincu par les conclusions de l'expert, ce qu'il passe également sous silence dans son appel. Enfin les problèmes comptables soulevés par l'expert, dûment lui accorder une crédibilité importante au vu de ce qui précède, ne constituent clairement pas des violations si graves, qui plus est en rapport avec les montants litigieux, qu'il faille considérer que les décisions de

- 24 - l'assemblée générale y relatives, qui ont approuvé les comptes, seraient nulles. L'appelant n'expose non plus rien à cet égard. Quant à la procédure en rapport avec l'administrateur, on ne saurait préjuger de son issue, à l'instar de la procédure en rectification des quotes-parts, pour admettre les allégués de l'appelant à cet égard et retenir qu'il en résulterait un cas de nullité.

4.6 L'appelant ne soulève pour le surplus aucun grief qui pourrait justifier la nullité des décisions litigieuses, notamment lorsqu'il prétend avoir constamment souhaité trouver des solutions à l'amiable ou encore avoir dû déposer deux plaintes LP à l'encontre des avis de saisie du 7 janvier 2022, alors que l'intimée aurait requis la continuation de la poursuite avant même que le délai d'appel ne soit échu.

5. 5.1

En définitive, en l'absence d'action en annulation des décisions litigieuses ouverte en temps utile et de tout constat de nullité, la critique de l'appelant est mal fondée. Son appel doit ainsi être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. Ce qui précède rend sans objet les griefs de l'appelant formulés dans ses correspondances quant aux pouvoirs conférés au conseil de l'intimée, qui n'ont partant pas à être traités ici. 5.2 La requête d'assistance judiciaire déposée par l'appelant est par ailleurs rejetée, l'appel étant d'emblée dénué de chance de succès. En outre, l'appelant, par son conseil, invoquait avoir conclu un contrat de vente à terme de son lot pour un montant de 430'000 fr. (cf. courrier du 3 février 2022), de sorte que ce montant pouvait être retenu comme la valeur vénale du lot. Celui-ci n'est toutefois, selon la déclaration d'impôt produite par l'appelant, grevé qu'à hauteur de 154'000 francs. Dans ces conditions et conformément à la jurisprudence (cf. not. ATF 119

- 25 - Ia 11 consid. 5 ; CREC 20 janvier 2022/23 consid. 3.2.1 et les réf. citées), il aurait appartenu à l'appelant, assisté, d'indiquer spontanément dans sa requête d'assistance judiciaire en quoi il ne pouvait grever davantage son immeuble pour faire face aux coûts du procès d'appel. Faute de l'avoir fait, on ne saurait retenir qu'il aurait établi son dénuement, ce qui justifie également le rejet de sa requête d'assistance judiciaire. 5.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 758 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). 5.4 Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

- 26 -

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