

VD_GERICHTE PO21.054218 vom 15. Januar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-01-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PO21.054218

FR: VD_GERICHTE PO21.054218 du 15 janvier 2025

IT: VD_GERICHTE PO21.054218 del 15 gennaio 2025

Erwägungen

E. 3

En droit, l'appelant invoque diverses violations, tant de plusieurs dispositions du RAU que des art. 712r CC, 712n CC, ainsi que de l'art. 958 CO.

E. 3.1.1

En premier lieu, l'appelant invoque le non-respect du délai de convocation de l'assemblée générale du 6 mai 2021, en violation des art. 37 al. 4 RAU ainsi que 712n CC. Il en déduit « l'annulabilité des décisions prises lors de cette assemblée », respectivement le constat de leur nullité.

E. 3.1.2

Le jugement attaqué constate sous ch. 4.3.1 le non-respect du délai réglementaire de convocation de l'assemblée générale de la PPE de dix jours (en application de l'art. 712n CC et de l'art. 37 al. 4 RAU), en retenant que l'assemblée générale en question s'est effectivement tenue

- 18 - avant l'échéance du délai de 10 jours. Les premiers juges ont toutefois également retenu que l'appelant n'alléguait, ni ne démontrait, avoir été empêché d'assister à l'assemblée générale du 6 mai 2021 en raison du non-respect du délai de convocation de celle-ci, dont il avait pris connaissance 8 jours auparavant. Par ailleurs, il avait lui-même convoqué une assemblée quelques semaines auparavant portant sur un ordre du jour quasiment identique, de sorte qu'il était parfaitement en mesure de se prononcer sur les objets portés à l'ordre du jour de l'assemblée générale litigieuse, à sa demande. Il n'établissait pas, au demeurant, avoir informé l'administrateur de la PPE, ni même un autre copropriétaire, d'un empêchement de sa part de participer à l'assemblée générale litigieuse, ou encore du fait qu'il aurait sollicité son report. Le tribunal a considéré que l'appelant commettait un abus de droit à se prévaloir de l'irrégularité de la convocation à l'assemblée générale, alors qu'il était déjà informé de l'ordre du jour lié à ses propres interventions antérieures – sous réserve du point 1 de l'ordre du jour de l'assemblée générale litigieuse, lequel était cependant sans incidence pratique ni aucune portée juridique – et a rejeté ce moyen. Au surplus, les premiers juges ont considéré que le vice invoqué n'aurait en tout état de cause entraîné aucune conséquence pratique dont pourrait se prévaloir l'appelant, dès lors que même s'il avait été présent, les décisions litigieuses auraient été valablement adoptées eu égard à la majorité simple applicable aux décisions ici litigieuses. Enfin, le tribunal relève que deux des trois décisions contestées par l'appelant avaient été renouvelées et adoptées à la majorité lors de l'assemblée générale du 16 juin 2022, ce qui privait largement l'action de l'appelant de son objet. Vu les critères restrictifs posés par la jurisprudence et la doctrine à l'action en constat de la nullité, respectivement en annulation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages – que le jugement a rappelés sous

consid. 4.2.1 à 4.2.3, en particulier sous 4.2.3 – les premiers juges ont considéré que l'absence d'intérêt à agir de l'appelant excluait la possibilité d'invalider, a fortiori de prononcer la nullité des décisions prises lors de l'assemblée du 6 mai 2021.

- 19 -

E. 3.1.3

Or, à l'encontre de ces considérants du jugement attaqué, l'appelant ne soulève strictement aucune critique, ni ne prend position, se limitant à s'interroger sur « l'utilité de prévoir un délai de convocation, puisque celui-ci peut être violé sans conséquence juridique », approche qui, selon lui, ne peut que « porter atteinte à la sécurité du droit » et est donc « absolument infondée ». Il ne remet pas en cause le constat de son absence de bonne foi, ni le fait qu'il n'a à aucun moment sollicité le report de l'assemblée générale litigieuse, ni encore informé quiconque d'un empêchement de sa part. Faute de toute motivation topique dirigée contre ces considérations déterminantes de la décision attaquée quant à l'irrégularité invoquée de la convocation à l'assemblée générale du 6 mai 2021, ainsi que quant à l'absence de portée concrète de l'irrégularité sur les décisions litigieuses, le grief est irrecevable sous l'angle de l'art. 311 al. 1 CPC. A supposer recevable, le grief tiré de l'irrégularité du délai de convocation à l'assemblée générale du 6 mai 2021 devrait être rejeté, dès lors que l'appelant, contrairement à ce que lui imposait la jurisprudence fédérale en la matière (ATF 136 III 174 consid. 5.1 ; TF 5A_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 6.1.2.2 ; TF 5A_184/2018 du 4 mai 2018 consid. 4.4.3), ne s'est pas plaint de ce vice de forme avant la tenue de l'assemblée générale en question et la prise de décision, de façon à permettre la correction immédiate du vice invoqué, n'ayant pas pris la peine de faire connaître son empêchement éventuel à dite assemblée. Au surplus, eu égard toujours à la jurisprudence fédérale en la matière, c'est également à bon escient que la première juge a considéré que le vice allégué était sans influence sur les décisions contestées (TF 5A_760/2011 du 18 mai 2012, consid. 3.2.3.1).

E. 3.2

Dans un deuxième grief portant sur les décisions prises lors de l'assemblée générale des propriétaires d'étages du 16 juin 2021, l'appelant conteste l'absence de justes motifs de révocation de l'administrateur Q._____, ainsi que le refus par l'assemblée générale de constituer une provision destinée à financer l'établissement d'une comptabilité de la PPE.

- 20 -

E. 3.2.1

Il ressort de l'état de fait du jugement attaqué que l'un des copropriétaires, T._____, a été administrateur de la PPE depuis la constitution de celle-ci en 2008 jusqu'à la date de l'assemblée générale litigieuse du 6 mai 2021. Lors de celle-ci, l'intéressé, démissionnaire, a été relevé de cette fonction, à la majorité simple, et remplacé, avec effet au 1er janvier 2021, par Q._____, administrateur de propriétés par étages au sein de la société [...] Sàrl, ce après que l'assemblée des propriétaires d'étages s'était vue présenter les conditions et clause du contrat de cette société, ainsi que son offre pour la gestion de la PPE. Il ressort en outre du jugement que l'assemblée générale a, dans la foulée, accepté le budget prévisionnel pour 2021 proposé par le nouvel administrateur à hauteur de 40'000 francs. En outre, l'assemblée générale des propriétaires d'étages du 16 juin 2021, convoquée à la demande de l'appelant et à laquelle ce dernier a participé, a refusé de constater la carence

des comptes et de la gestion des années 2010 à 2019, ainsi que de l'année 2020. La constitution d'une provision de 20'000 fr. pour établir la comptabilité de la PPE de 2010 à 2019 a également été refusée, après qu'il avait été constaté que le problème résultait de divergences entre les deux promoteurs, à savoir T. _____ et l'appelant. Il a dès lors été décidé qu'une séance dédiée à la résolution de ce conflit devait être agendée afin que la gestion de la PPE n'en soit plus impactée. Par ailleurs, l'assemblée générale a confirmé l'administrateur Q. _____ dans sa fonction pour l'exercice allant du 1er janvier au 31 décembre 2021. Enfin, au considérant 4.3.2 du jugement attaqué, les premiers juges ont relevé que l'appelant n'invoquait aucun grief à l'encontre de l'administrateur Q. _____, lequel avait été valablement élu, de même qu'il ne faisait valoir aucun argument de nature à remettre en cause la comptabilité établie selon les prescriptions usuelles et le budget prévisionnel, également valablement voté par les autres copropriétaires.

- 21 -

E. 3.2.2

L'appelant n'indique pas en quoi les considérations qui précèdent seraient erronées, notamment en alléguant un grief à l'encontre de l'administrateur Q. _____, ou encore à l'encontre de la comptabilité ou du budget prévisionnel voté, références à un acte de procédure à l'appui, ainsi qu'aux pièces ou à d'autres éléments de l'instruction qui sous-tendraient cette critique, en particulier le fait que la comptabilité tenue ou proposée par l'administrateur Q. _____ ne correspondrait pas aux prescriptions usuelles, contrairement à ce que retiennent les premiers juges dans le considérant précité. A nouveau, l'appel présente un défaut de motivation et le grief apparaît irrecevable pour ce premier motif. Au vu de la procédure de première instance, il apparaît que l'appelant s'est borné à alléguer qu'il était « pour le moins singulier » que Q. _____ accepte d'administrer une PPE dont « aucun compte ni assemblée générale n'ont été tenus depuis sa création », ou encore que dans le budget prévisionnel pour 2021, les deux premières colonnes, portant sur le budget 2020 et l'exercice 2020, ne comportaient aucun montant hormis le chiffre de 0.00. Ainsi, les allégations en appel du fait que les comptes présentés par l'administrateur Q. _____ ne répondraient pas aux règles de la comptabilité commerciale telles qu'instituées aux art. 957ss CO, du fait que le précédent administrateur n'aurait jamais tenu de comptes de la PPE, le fait que le budget prévisionnel présenté par Q. _____ aurait été arrêté « au doigt mouillé », sont nouvelles, sans que l'appelant n'expose pour quelles raisons elles seraient recevables en seconde instance seulement, contrairement à ce que prescrit l'art. 317 al. 1 CPC, alors que l'appel n'a pas pour vocation à réparer, respectivement compléter une procédure lacunaire en première instance. En tout état de cause, il faudrait constater que l'appelant, s'il affirme l'absence de tenue d'une comptabilité conforme aux prescriptions en la matière, n'infirme pas, par référence à une pièce ou à tout autre élément de l'instruction, la considération contraire des premiers juges. En réalité, hormis se référer au procès-verbal de l'assemblée des

- 22 - propriétaires d'étages du 16 juin 2021, qui a notamment validé le budget prévisionnel pour l'année en cours, l'appelant ne produit ni ne se réfère à aucun document comptable dont on pourrait inférer qu'il ne répondrait pas à un standard minimum. En ce qui concerne le budget prévisionnel pour 2021, son caractère approximatif ressort déjà de sa dénomination et cette pièce ne prétend à l'évidence pas à l'exactitude de l'estimation qu'elle contient, raison pour laquelle, en administrateur prudent, Q. _____ a fait figurer un chiffre de 0.00 s'agissant tant du budget que de l'exercice précédent, à savoir 2020. Il

faut rappeler que l'administrateur Q. _____ a accepté le mandat pour la période allant du 1er janvier 2021 au 31 décembre suivant, non pour la période précédente. Il ne saurait donc répondre des lacunes comptables antérieures, qui relèvent essentiellement, comme l'a relevé le tribunal, du litige s'étant noué entre les propriétaires d'étages T. _____ et l'appelant, promoteurs de la PPE, autour de leurs investissements initiaux, non de l'administration de la PPE en tant que telle, en tout cas pas pour l'exercice 2021 à partir duquel l'administrateur Q. _____ a pris ses fonctions. Au surplus, on relèvera que la comptabilité tenue – dans l'intervalle – par cet administrateur pour l'exercice 2021 n'est pas l'objet des décisions de l'assemblée générale des propriétaires d'étages attaquées dans le cadre du présent procès. Enfin, lorsque l'appelant assène que le refus de créer une provision pour établir la comptabilité de la PPE depuis 2010 serait contraire à la loi parce que l'absence d'une telle comptabilité ne permettrait le report d'aucun exercice comptable, en violation des règles sur la tenue d'une comptabilité commerciale, il fait valoir un élément d'opportunité, exorbitant de l'action en annulation qu'il a intentée, laquelle n'a pas pour vocation de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des copropriétaires (ATF 131 III 459 consid. 5.1 ; TF 5A_878/2020 du 2 février 2021 consid. 5.3.3 ; 5A_314/2018 du 27 juillet 2018 consid. 2.2.2 ; Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des art. 712a à 712t CC, 4ème éd. 2021, n. 205 ss ad art. 712m CC).

- 23 -

E. 3.3

Il s'ensuit que les griefs formulés contre la nomination, respectivement la façon dont l'administrateur Q. _____ aurait ou n'aurait pas exercé son mandat, doivent être rejetés, dans la mesure de leur recevabilité.

E. 4

Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à l'636 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'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il est précisé qu'une avance de frais de l'600 fr. a été demandée à l'appelant. Celle-ci était basée sur une valeur litigieuse de 60'000 francs. Il y a toutefois lieu d'y ajouter la rémunération annuelle de l'administrateur pour l'année 2021, soit un montant de 3'600 fr. (cf. TF 5A_795/2012), portant dès lors les frais judiciaires de deuxième instance à l'636 francs. Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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