

VD_GERICHTE PO23.002601 vom 9. Januar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-01-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PO23.002601

FR: VD_GERICHTE PO23.002601 du 9 janvier 2025

IT: VD_GERICHTE PO23.002601 del 9 gennaio 2025

Erwägungen

E. 3.1

; ATF 117 II 251 consid. 5b, JdT 1993 I 236). La clé de répartition peut être réglée dans le règlement d'administration et d'utilisation (ATF 149 III 393, loc. cit.). Le texte légal précise que 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 constituent en particulier de tels charges et frais (art. 712h al. 2 ch. 1 CC). La loi ne prévoit aucune disposition relative aux modalités de paiement des contributions. Elle ne fixe pas non plus l'exigibilité des contributions, la communauté des propriétaires d'étages doit donc définir des règles à ce propos, en principe dans le règlement d'administration et d'utilisation (Wermelinger, La propriété par étages, 4e éd., Rothenburg 2021, n. 48 ad art. 712h CC). La loi, en particulier l'art. 712h CC, n'impose pas aux propriétaires d'étages de verser des avances. Il s'agit toutefois d'une pratique largement répandue. Pour cela, il faut soit une norme réglementaire, soit une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages, régissant l'importance et la périodicité des avances. Une contribution au fonds de rénovation constitue un type particulier d'avance (Wermelinger, op. cit., n. 51 ad art. 712h CC). Dans la mesure où les frais et charges communs ne sont pas couverts par des avances, chaque dépense effectuée en conformité avec la loi, un règlement ou une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages donne naissance à une créance de la communauté des

- 21 - propriétaires d'étages contre les propriétaires d'étages individuels (Wermelinger, op. cit., n. 40 ad art. 712h CC).

E. 3.2.1

La procédure simplifiée régit notamment les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr. (art. 243 al. 1 CPC). La maxime des débats (art. 55 al. 1 CPC) prévaut en règle générale, sauf dans les hypothèses prévues à l'art. 247 al. 2 CPC (non remplies en l'espèce). Les parties doivent donc alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produire les preuves qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 CPC). L'art. 247 al. 1 CPC atténue toutefois ce principe en imposant au juge un devoir d'interpellation accru : il doit amener les parties, par des questions appropriées, à compléter les allégations insuffisantes et à désigner les moyens de preuve (ATF 147 III 440 consid. 5.3 ; TF 4D_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2). Le devoir d'interpellation du juge dépend des circonstances concrètes, notamment de la difficulté de la cause, du niveau de formation des parties et de leur représentation éventuelle par un mandataire professionnel. Ce devoir concerne avant tout les personnes non assistées et dépourvues de connaissances juridiques, tandis qu'il a une portée restreinte vis-à-vis des parties représentées par un avocat : dans ce dernier cas, le juge doit faire preuve de retenue (TF 5D_17/2020 du 16 avril 2020 consid. 4.2 ; TF 5A_211/2017 du 24 juillet 2017 consid. 3.1.3.2 ; TF 4D_57/2013, loc. cit. et réf. cit.). Selon la jurisprudence, le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer

des négligences procédurales (ATF 146 III 413 consid. 4.2 ; TF 4A_487/2018 du 30 décembre 2019 consid. 4.2.2 ; TF 4D_57/2013, loc. cit.). L'avocat est présumé capable, en raison de sa formation particulière, de représenter utilement la partie ; il se justifie dès lors de se montrer plus rigoureux en présence de ses procédés qu'en présence d'un plaideur ignorant du droit (ATF 113 Ia 84 consid. 3d ; TF 8C_622/2023 du 27 mai 2024 consid. 8.2 ; TF 2C_511/2012 du 15 janvier 2013 consid. 7.2). S'agissant d'un avocat, le

- 17 - juge peut présupposer qu'il a les connaissances nécessaires pour conduire le procès et faire des allégations et des offres de preuve complètes (TF 5D_17/2020, loc. cit. ; TF 4D_57/2013, loc. cit.).

E. 3.2.2

Dans les procès soumis à la maxime des débats, il incombe aux parties, et non au juge, de rassembler les faits du procès. Les parties doivent alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions, produire les moyens de preuve qui s'y rapportent et contester les faits allégués par la partie adverse, le juge ne devant administrer les moyens de preuve que sur les faits pertinents et contestés (art. 150 al. 1 CPC ; ATF 147 III 463 consid. 4.2.3 ; ATF 144 III 519 consid. 5.1). Le juge ne peut asseoir son jugement sur d'autres faits que ceux ayant été allégués par les parties conformément aux règles de procédure (ATF 149 III 304 consid. 4.1 ; ATF 142 III 462 consid. 4.4, SJ 2016 I 429 ; TF 4A_412/2022 du 11 mai 2023 consid. 4.1, destiné à la publication). Les exigences quant au contenu des allégués et à leur précision dépendent, d'une part, du droit matériel, soit des faits constitutifs de la norme invoquée et, d'autre part, de la façon dont la partie adverse s'est déterminée en procédure : dans un premier temps, le demandeur doit énoncer les faits concrets justifiant sa prétention de manière suffisamment précise pour que la partie adverse puisse indiquer lesquels elle conteste, voire présenter déjà ses contre-preuves ; dans un second temps, si la partie adverse a contesté des faits, le demandeur est contraint d'exposer de manière plus détaillée le contenu de l'allégation de chacun des faits contestés, de façon à permettre au juge d'administrer les preuves nécessaires pour les élucider et appliquer la règle de droit matériel au cas particulier (ATF 144 III 519 consid. 5.2.1.1 ; ATF 127 III 365 consid. 2b). A cet égard, il importe peu que les faits aient été allégués par le demandeur ou par le défendeur puisqu'il suffit que les faits fassent partie du cadre du procès pour que le juge puisse en tenir compte (ATF 149 III 105 consid. 5.1 ; ATF 143 III 1 consid. 4.1 ; TF 4A_274/2024 du 20 août 2024 consid. 3.1.1 ; TF 4A_537/2020 du 23 février 2021 consid. 3.3.1). Les faits pertinents doivent être allégués, soit les éléments de fait concrets correspondant aux faits constitutifs de l'état de fait de la règle de

- 18 - droit matériel (c'est-à-dire les « conditions » du droit) applicable dans le cas particulier (TF 4A_274/2024, loc. cit. ; TF 4A_191/2023 du 13 février 2024 consid. 4.1.2).

E. 3.2.3

; TF 5A_930/2015 du 5 août 2016 consid. 1.2.2 ; TF 5A_198/2014, loc. cit.). Wermelinger est d'avis que même le propriétaire d'étage qui a remporté la procédure doit participer de façon proportionnelle aux quotes-parts aux frais en question. Selon cet auteur, la communauté des copropriétaires doit être traitée comme une personne morale (cf. art. 712I CC). Or, en droit suisse, aucune réglementation légale ne permet à un membre d'une personne morale d'être récompensé en cas de victoire

- 26 - judiciaire par rapport aux autres membres de cette même personne morale. Ce principe s'appliquerait aussi aux cas où un propriétaire d'étage perd un procès et est

condamné, par l'instance judiciaire, au paiement des frais et dépens. Si ce paiement ne suffit pas à désintéresser complètement les frais d'avocat, le solde non payé doit être pris en charge par la communauté, porté dans les comptes de celle-ci et réparti selon l'art. 712h al. 1 CC. Le propriétaire d'étage ne peut refuser de participer au motif qu'il aurait déjà payé ce à quoi il a été condamné par le juge (Wermelinger, op. cit., n. 117 s. ad art. 712h CC). Autre serait la question d'une avance pour des frais de procédure ou d'avocat qu'encourt la communauté durant un procès. Le Tribunal fédéral a considéré qu'il n'était pas arbitraire de répartir une avance de frais proportionnellement entre tous les copropriétaires, y compris le propriétaire d'étage demandeur dans le procès (TF 5A_930/2015 précité, consid. 5.1.1).

E. 3.3

En l'espèce, les faits présentés aux allégués 1, 4, 5, 13 et 21 à 24 du mémoire d'appel ne ressortent pas des allégations des parties – représentées les deux par des mandataires professionnels – dans le cadre

- 19 - de la procédure de première instance. Compte tenu de la maxime des débats applicable à la présente affaire, soumise à la procédure simplifiée en vertu de la valeur litigieuse inférieure à 30'000 fr., et faute d'allégations, on ne saurait reprocher aux premiers juges une constatation inexacte des faits. Les allégués 14 à 16, 19 et 20 du mémoire d'appel ressortent en revanche de l'état de fait retenu par le tribunal. Quant aux allégués 2, 8, 10 et 11 du mémoire d'appel, ils se fondent uniquement sur les pièces 17 à 20, jugées irrecevables (cf. supra consid. 2.2), et ne peuvent donc être retenus. S'agissant de la convention conclue le 30 août 2022 entre les copropriétaires, elle a été produite en premier instance (pièce 12) par l'appelant. Son contenu ne ressort toutefois pas des allégations des parties. Cependant, la convention a été ratifiée par le tribunal, pour valoir jugement dans la cause no [...]. Elle doit ainsi être qualifiée de fait connu du tribunal au sens de la jurisprudence évoquée précédemment (cf. supra consid. 2.2). Partant, son contenu pouvait être retenu dans l'état de fait par le tribunal, malgré l'absence d'allégation des parties en ce sens. En définitive, le jugement est factuellement complet et exact, sous réserve du contenu de la convention du 30 août 2022 (cf. allégués 3 à 7, 9 et 12 du mémoire d'appel). Le complètement de l'état de fait sur ce point n'a toutefois aucune incidence sur le sort de la cause, comme on le verra ci-après. Il est le lieu de préciser que les allégués 17 et 18 du mémoire d'appel ne sont pas non plus pertinents pour la résolution du présent litige. Ils concernent des faits postérieurs à la décision litigieuse du 9 juin 2022 et n'ont donc aucune influence sur son caractère annulable ou non.

E. 4.1

L'appelant se plaint d'une violation du droit, soutenant que la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages du 9 juin 2022 d'allouer un montant de 20'000 fr. au fonds de rénovation constituerait un abus de droit manifeste. Il s'agirait d'une tentative de l'intimée de violer l'accord

- 20 - transactionnel du 30 juin 2022, bénéficiant de l'autorité de la chose jugée. Par ailleurs, il n'existerait pas de travaux sérieusement envisagés par l'intimée justifiant une telle allocation.

E. 4.2.1

L'art. 712h al. 1 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210) prévoit que les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration

commune proportionnellement à la valeur de leurs parts. Cette disposition est de nature dispositive (ATF 149 III 393 consid.

E. 4.2.2

A la teneur de l'art. 712l al. 1 CC, la communauté acquiert, en son nom, les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des copropriétaires et les disponibilités qui en sont tirées, comme le fonds de rénovation. Le fonds de rénovation est une provision, alimentée par des contributions (unique ou périodiques) des propriétaires d'étages. Elle est constituée par la communauté des propriétaires d'étages, afin de financer des travaux de construction ou des investissements futurs portant sur des parties communes de l'immeuble en propriété par étages (Wermelinger, op. cit., n. 116 ad art. 712l CC). Les versements au fonds de rénovation sont des contributions particulières (sous forme d'avances) aux frais et charges communs (Wermelinger, op. cit., n. 128 ad art. 712l CC). Les propriétaires d'étages sont libres de fixer le montant des contributions au fonds de rénovation, sous réserve de l'abus de droit et dans les limites générales de l'ordre juridique (Wermelinger, op. cit., n. 129 ad art. 712l CC). Le versement au fonds de rénovation requiert une gestion et une planification à long terme (Wermelinger, op. cit., n. 115 ad art. 712l CC). La détermination des versements au fonds de rénovation peut se faire de façon fixe (par exemple : chaque propriétaire verse un montant de 2'000 fr. chaque année), selon une règle de calcul déterminée ou d'année en année, compte tenu de l'évolution de l'état du bâtiment, de la conjoncture et des moyens financiers des propriétaires d'étages (Wermelinger, op. cit., n. 130 ad art. 712l CC). La fixation de la contribution globale au fonds de rénovation dépend très souvent de la dimension de la propriété par étages, de l'état du ou des bâtiments, de leur affectation ou de la stratégie d'entretien et de financement des travaux de construction (Wermelinger, op. cit., n. 132 ad art. 712l CC).

E. 4.2.3

En vertu de l'art. 712m al. 1 CC, l'assemblée des copropriétaires a notamment pour attribution d'approuver chaque année

- 22 - le devis des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires (ch. 4) et de décider la création d'un fonds de rénovation pour les travaux d'entretien et de réfection (ch. 5). Par l'approbation du « devis et des frais annuels », il faut comprendre le budget (planification comptable régulière), soit l'évaluation des coûts pour effectuer un travail. Le budget est adopté à la majorité simple et ne constitue pas une décision de dépense (Wermelinger, op. cit., n. 84 ad art. 712m CC).

E. 4.2.4

Les décisions de l'assemblée des copropriétaires ne peuvent être annulées par le juge que si elles violent des dispositions légales relatives à la propriété par étages ou des dispositions statutaires ; l'action en annulation ne permet pas de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des copropriétaires ; en entrant dans la communauté des copropriétaires d'étages, chaque copropriétaire se soumet à la volonté de la majorité, même si celle-ci choisit des solutions qui ne correspondent pas à sa volonté (ATF 131 III 459 consid. 5.1 s., JdT 2005 I 588 ; TF 5A_878/2020 du 2 février 2021 consid. 5.3.3 ; TF 5P.225/2006 du 2 octobre 2006 consid. 2.2). Par dispositions légales, il faut entendre toutes les règles écrites et non écrites concernant la propriété par étages et, par dispositions statutaires, tout le droit communautaire, notamment l'acte constitutif, le règlement d'administration et d'utilisation, et le règlement de maison (Amoos Piguet, in

Pichonnaz et al. [édit.], Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, n. 15 ad art. 712m CC).

E. 4.3

En l'espèce, l'appelant ne se plaint d'aucune violation des règles formelles sur l'adoption des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages. Il ne conteste ni le quorum ni le mode de scrutin de l'assemblée générale du 9 juin 2022. Il ne prétend pas non plus ne pas avoir été convoqué à cette assemblée. Il se borne à indiquer qu'il n'a pu être présent à l'assemblée générale du 1er novembre 2022. L'appelant ne se plaint pas non plus d'une violation d'une norme matérielle. Il reste donc à déterminer si la décision d'augmenter le

- 23 - budget et d'affecter, sur ce budget, une somme de 20'000 fr. au fonds de rénovation relevait d'un abus de droit manifeste.

E. 4.4.1

L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC). Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement (ATF 143 III 279 consid. 3.1 ; ATF 140 III 583 consid. 3.2.4 ; TF 4A_32/2024 du 1er octobre 2024 consid. 5.5.2). Seule une atteinte portée délibérément et de mauvaise foi aux droits privés d'une partie constitue l'exercice abusif d'un droit (ATF 84 II 424 consid. 3). L'art. 2 al. 2 CC s'applique également dans le cadre de l'art. 75 CC, applicable par renvoi à la contestation des décisions dans la PPE (TF 5A_878/2020 précité, consid. 6.2). Dans ce contexte, agit de manière abusive celui qui, parmi plusieurs possibilités à peu près équivalentes qui lui sont offertes pour exercer un droit, choisit sans raison objective précisément celle qui entraîne des inconvénients particuliers pour un autre (ATF 131 III 459 consid. 5.3, JdT 2005 I 588 ; TF 5A_878/2020, loc. cit.). Le principe du ménagement dans l'exercice du droit, qui est un cas spécifique d'abus de droit, est transgressé lorsque les décisions de la majorité compromettent les droits de la minorité alors même que le but poursuivi dans l'intérêt de la communauté des propriétaires d'étages aurait pu être atteint de manière peu ou pas dommageable pour cette minorité et sans inconvénient pour la majorité (Sophie Martin, L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages : organisation, prise de décisions et contestations judiciaires, thèse Lausanne 2019, par. 788 ; cf. ATF 121 III 219 consid. 3, JdT 1996 I 162 ; TF 4A_531/2017 du 20 février 2018 consid. 3.2).

E. 4.4.2

Les premiers juges ont retenu que la contribution au fonds de rénovation avait été décidée par l'assemblée générale au vote majoritaire.

- 24 - On ne discernait pas d'inégalité de traitement, tous les propriétaires devant verser une contribution. La majorité n'avait pas imposé ses intérêts à la minorité lors de l'assemblée du 9 juin 2022 ; en effet, l'appelant étant propriétaire de deux lots et de la quote-part la plus importante, il bénéficiait d'autant plus des travaux de réfection. Pour le surplus, il n'appartenait pas au tribunal d'examiner l'opportunité de cette décision.

E. 4.4.3

En l'espèce, le principe de l'attribution d'un montant au fonds de rénovation résulte de l'art. 21 RAU (cf. supra let. C/2/e). Lors de l'assemblée générale ordinaire du 9 juin 2022, tous

les copropriétaires étaient présents ou représentés. Le budget pour l'exercice 2022 totalise 39'300 fr., dont 20'000 fr. attribué au fonds de rénovation, et 10'000 fr. pour les frais de justice et de procédure. Il a été approuvé avec le quorum et le mode de scrutin n'est pas contesté. Lors de ce premier vote, les copropriétaires n'avaient pas encore transigé dans la procédure parallèle les opposant. Par conséquent, la décision du 9 juin 2022 ne pouvait avoir pour but de contourner cette convention, conclue postérieurement, le 30 août 2022. On ne peut donc affirmer que l'augmentation du montant attribué au fonds de rénovation à 20'000 fr., décidée le 9 juin 2022, visait à couvrir un déficit dans le cadre des travaux de réfection du mur litigieux. C'est le lieu de relever que la convention du 30 août 2022 ne mentionne que les travaux de l'entreprise D. _____ SA, à hauteur de 75'494 fr. 20 ; c'est ce montant qui a été réparti entre les copropriétaires dans le cadre de la transaction. L'appelant était certes absent lors de l'assemblée générale extraordinaire du 1er novembre 2022, lors de laquelle le budget pour l'année 2022 a été approuvé une nouvelle fois, et à l'occasion de laquelle l'administrateur a souligné que les 75'494 fr. 20 précités ne suffiraient pas à couvrir le coût des travaux de rénovation, lequel s'est du reste finalement élevé à plus de 90'000 francs. L'appelant ne conclut pas à l'annulation de cette décision. Dans la mesure où il n'appartient pas au juge de contrôler l'opportunité de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires et au vu de ces circonstances, on ne discerne pas en quoi la décision attaquée serait manifestement abusive. Même si une augmentation de - 25 - 5'000 fr. à 20'000 fr. peut paraître importante, les travaux prévisibles justifiaient une telle augmentation de la dotation au fonds de rénovation. En définitive, la décision prise sous chiffre 10 de l'ordre du jour de l'assemblée générale du 9 juin 2022 de la B. _____ n'est pas constitutive d'un abus de droit manifeste s'agissant de l'attribution de la somme de 20'000 fr. au fonds de rénovation.

E. 4.5.1

Il convient encore d'examiner la problématique de la provision de 10'000 fr. pour les frais de procédure dans le cadre de la décision attaquée de l'assemblée des propriétaires d'étages du 9 juin 2022.

E. 4.5.2

Selon l'art. 712l al. 2 CC, la communauté des copropriétaires peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice. L'administrateur de la PPE peut représenter la communauté des propriétaires d'étages pour une procédure judiciaire, pour autant qu'il soit au bénéfice d'un tel pouvoir (Wermelinger, op. cit., n. 167 ad art. 712l CC). Lorsque la communauté a la capacité pour agir, elle le fait de façon indépendante des propriétaires d'étages (Wermelinger, op. cit., n. 174 ad art. 712l CC). Dans la doctrine, la question de savoir si des frais de procès constituent des frais d'administration commune au sens de l'art. 712h al. 1 CC est controversée (cf. TF 5A_89/2021 du 28 août 2022 consid. 5.5 et réf. cit. ; TF 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 11.3 et réf. cit. ; Wermelinger, op. cit., n. 117 ad art. 712h CC). Le Tribunal fédéral n'a pas tranché la question de la répartition des coûts entre les propriétaires (TF 5A_89/2021, loc. cit. ; TF 5A_521/2016 du 9 octobre 2017 consid.

E. 4.5.3

En l'espèce, un montant de 10'000 fr. a été ajouté au budget pour l'exercice 2022 de la PPE. A nouveau, il s'agissait d'une provision destinée à couvrir des frais prévisibles. S'il n'est pas arbitraire de considérer qu'une avance de frais de procédure fait partie des charges

communes, il doit a fortiori être admis qu'un montant permettant d'assumer des frais de procès prévisibles soit inclus au budget alloué aux charges communes. La convention passée par les parties dans la procédure no [...] ne prévoyait rien en matière de répartition des frais et dépens. A défaut d'une jurisprudence du Tribunal fédéral sur ce point, le raisonnement de Wermelinger rappelé ci-dessus est convaincant et doit être suivi, l'ensemble des copropriétaires formant la communauté étant tenu de payer les frais de procédure et, cas échéant, les honoraires d'avocat. Partant, ce point de la décision contestée ne constitue pas non plus un abus de droit manifeste, ce qui conduit au rejet de l'appel.

E. 5

- 27 -

E. 5.1

Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 in fine CPC) et le jugement confirmé.

E. 5.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 750 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires seront compensés avec l'avance fournie par l'appelant (art. 111 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

- 28 -

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