

VS_GERICHTE C1 19 181 vom 22. Oktober 2021

VS Kantonsgericht, 2021-10-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_19_181

FR: VS_GERICHTE C1 19 181 du 22 octobre 2021

IT: VS_GERICHTE C1 19 181 del 22 ottobre 2021

Regeste

C1 19 181 JUGEMENT DU 22 OCTOBRE 2021 Tribunal cantonal du Valais Cour civile II
Composition : Christian Zuber, président; Bertrand Dayer et Béatrice Neyroud, juges; Laure Ebener, greffière; en la cause X _____, demanderesse et appelante, représentée par Me Olivier Couchepin, contre Communauté des propriétaires d'étages de la parcelle no xx1, A _____, défenderesse et appelée, représentée par Me Vincent Hertig. (contestation de décisions de l'assemblée générale des propriétaires d'étages) appel contre le jugement du 22 juillet 2019 du juge des districts de Martigny et St-Maurice (MAR C1 18 168)

Erwägungen

E. 3

avril 2018, les décisions l'avaient été sous les chiffres 2, 4, 5, 7, 8 et 9 uniquement. Dans la mesure où la demande portait sur les décisions prises sous chiffres 3 et 6, elle était ainsi irrecevable. Le magistrat a retenu en outre que l'intéressée ne s'était opposée ni à la nomination du nouvel administrateur, ni à la décision portant sur le paiement de la facture du 1502 fr. 20, de sorte qu'elle n'avait pas qualité pour agir pour ce qui avait trait à ces deux objets. Entrant en matière pour le surplus, le juge de district a considéré que les griefs élevés par la demanderesse étaient infondés, de sorte qu'il a rejeté l'action.

E. 4.1

Selon l'article 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'article 75 CC. La décision de l'assemblée des propriétaires d'étages ne peut être attaquée que si elle viole une norme légale ou réglementaire (RVJ 2013 p. 288 sv. consid. 4.2.1; MEIER-HAYOZ/REY, Commentaire bernois, Das Stockwerkeigentum, 1988, n. 128 ad art. 712m CC). Par norme légale, il faut entendre toutes les dispositions légales (écrites ou non écrites; par ex., l'égalité de traitement entre les propriétaires d'étages), de nature formelle (prescriptions relatives à la tenue de l'assemblée générale) ou matérielle (par ex., l'absence de juste motif en cas d'exercice du droit d'opposition [cf. art. 712c al. 3 CC]; WERMELINGER, La propriété par étages, 2021, n. 220 ad art. 712m CC). Seules les décisions qui violent une disposition légale ou réglementaire peuvent être attaquées; l'action ne permet pas de faire revoir par le tribunal l'opportunité ou l'adéquation d'une décision (ATF 131 III 459 consid. 5.1; STEINAUER, Les droits réels, T. I, 2019, p. 520, n° 1868).

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 de l'assemblée des propriétaires d'étages (cf., infra, consid. 4.2).

Seul le propriétaire qui n'a pas adhéré à une décision peut requérir son annulation (WERMERLINGER, n. 223 ad art. 712m CC.)

- 9 -

E. 4.2

Les décisions absolument nulles sont celles 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 portent atteinte aux droits de la personnalité (cf. WERMELINGER, n. 210 ss ad art. 712m CC; MEIER-HAYOZ/REY, n. 146 ad art. 712m CC; STEINAUER, op. cit., p. 518 sv., no 1861). Est par exemple nulle une décision excluant de manière générale un propriétaire d'étage du droit de vote, une décision modifiant la quote-part d'un propriétaire d'étage sans le consentement de celui-ci (arrêts 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 5.3.2 et 5A_760/2011 du 18 mai 2012 consid. 3.2.3.1 et les réf.) ou encore une décision prise par une assemblée qui n'a pas été régulièrement convoquée (STEINAUER, op. cit., p. 519, n° 1862; cf. ATF 80 II 271 consid. 1a). La nullité doit être constatée d'office; chaque propriétaire d'étage peut s'en prévaloir en tout temps, par voie d'action ou d'exception (arrêt 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 5.3.2 et les réf.), sous réserve d'un abus de droit (WERMELINGER, n. 214 ad art. 712m CC; pour un ex., cf. arrêt 5C.177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.2.2).

E. 5

Selon l'appelante, les décisions "prétendument" prises sous les chiffres 2 à 9 de l'assemblée générale du 3 avril 2018 sont nulles, subsidiairement annulables, en raison des vices affectant l'ordre du jour figurant dans la convocation et de la violation de "certaines règles élémentaires". Il existerait par ailleurs des raisons sérieuses et objectives de douter de l'impartialité de l'administratrice, à tout le moins de son aptitude à exercer cette fonction eu égard aux lacunes du procès-verbal.

E. 5.1.1

L'appelante soutient premièrement que l'ordre du jour ne mentionnait, contrairement aux exigences en la matière, ni le changement d'administrateur, ni la nomination du concierge, et qu'il ne comprenait pas non plus le détail des devis ou un résumé des documents comptables de la copropriété. Elle relève que les "nominations statutaires" annoncées dans l'ordre du jour pouvaient parfaitement concerner le renouvellement du mandat d'administration, et que la nomination d'un nouvel administrateur n'avait jamais été annoncée. Elle estime que la lecture de l'ordre du jour ne lui permettait pas d'acquérir une connaissance précise des faits dont l'assemblée générale discuterait. Les "pièces nécessaires pour voter en connaissance de cause, les comptes 2017 et le budget 2018, n'étaient ni annexées à l'ordre du jour, ni facilement consultables" par elle.

- 10 -

E. 5.1.2

A teneur de l'article 712n al. 1 CC, l'assemblée des copropriétaires est convoquée et présidée par l'administrateur, si elle n'en a pas décidé autrement. L'article 67 al. 3 CC, applicable par renvoi de l'article 712m al. 2 CC, dispose que les décisions ne peuvent être prises en dehors de l'ordre du jour que si les statuts le permettent expressément. Selon la jurisprudence, la convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet présente un

défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la décision. Chaque copropriétaire d'étage peut contester la validité des décisions prises à la suite d'une convocation qui ne répond pas aux critères formels et matériels, la qualité pour agir n'appartenant toutefois pas au propriétaire d'étages qui a adhéré à la décision. Toutefois, lorsque la contestation est fondée sur un vice de procédure, l'article 2 CC contraint également le demandeur à s'en plaindre avant la prise de décision de l'assemblée sur la question affectée, ce afin de permettre la correction immédiate du défaut invoqué (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2; voir ég. WERMELINGER, n. 69a ad art. 712n CC). Le président de l'assemblée des propriétaires d'étages doit décider quels documents doivent accompagner la convocation, quels documents doivent être remis entre la convocation et la tenue de l'assemblée des propriétaires, enfin quels documents doivent être présentés lors de l'assemblée. En règle générale, il est utile de remettre des documents comptables (comptes annuels, budget, etc.) et des rapports (notamment de l'administrateur, du délégué ou du comité) à l'avance; le règlement peut le prévoir (WERMELINGER, n. 87a ad art. 712n CC; MEIER-HAYOZ/REY, n. 24 ad art. 712n CC).

E. 5.1.3.1

En l'occurrence, l'ordre du jour ne mentionnait pas précisément la nomination d'un nouvel administrateur; son chiffre 8, en effet, était libellé de la façon suivante : "Nominations statutaires". Conformément aux considérations qui précèdent, cet éventuel vice n'est pas cause de nullité de la décision y relative, mais peut tout au plus donner lieu à son annulation, sur demande d'un copropriétaire qui n'y a point adhéré. Dans son appel, X _____ soutient, sans plus ample développement, qu'elle "s'est bel et bien opposée à la nomination d'un nouvel administrateur". A cet égard, le juge de district, comme déjà spécifié, a retenu que l'intéressée ne s'était pas opposée à la nomination du nouvel administrateur - seul CC _____ (représentant d'un copropriétaire absent) ayant exprimé son opposition, à teneur du procès-verbal - (consid. 2.1.4 et 2.2.3.1 in fine du jugement), et l'appelante n'expose pas, comme il lui aurait incombé, en quoi cette appréciation est incorrecte. Quoi qu'il en soit, le juge de district

- 11 - était d'autant plus fondé à retenir ce fait que l'intéressée n'a pas, en première instance, allégué ne pas avoir adhéré à la décision y relative. Sur cette problématique, elle s'est contentée de contester l'allégation de son adverse partie (all. no 42 de la réponse du 28 septembre 2018, dossier p. 116) selon laquelle l'administratrice avait, avant l'assemblée du 3 avril 2018, annoncé aux copropriétaires son intention de mettre fin à son activité. Sa prétendue opposition à la décision en question constitue ainsi un fait nouveau, irrecevable (cf., supra, consid. 1.3). C'est dire que l'intéressée n'est pas autorisée à demander l'annulation de la décision portant sur la désignation du nouvel administrateur. En tout état de cause, D _____ a confirmé qu'elle avait informé tous les copropriétaires de sa volonté de mettre fin au mandat, par email, respectivement, pour deux personnes dépourvues d'adresse email, par la remise d'un document papier (PV du 19 février 2019; R ad Q2 et 5; dossier p. 174), cette information accompagnant la convocation. N _____ et H _____ ont abondé dans ce sens (N _____ : R ad Q8 dossier; dossier p. 139; H _____ : R ad all. 43; dossier p. 141). Ce dernier s'est ainsi présenté à l'assemblée avec différentes propositions pour la reprise du mandat (H _____ : R ad Q16; dossier p. 142). Dans ce contexte, l'objet du chiffre 8 de l'ordre du jour ne laissait pas de place au doute. Au demeurant, si X _____ s'estimait insuffisamment informée, il lui était loisible de se renseigner auprès de l'administratrice. Il n'apparaît pas que l'intéressée ait fait valoir, au début de l'assemblée notamment, qu'elle ignorait l'objet précis du chiffre 8. A

teneur du procès-verbal, elle s'est bien plutôt opposée à l'ordre du jour pour le seul motif que la date de l'assemblée avait été fixée "expressément ce jour-là afin qu[elle] ne puisse pas être représentée par son avocat qui est en vacances". Aussi, à supposer recevable, sa demande tendant à l'annulation de la décision prise sous chiffre 8 de l'ordre du jour se heurterait au principe de la bonne foi. Pour le surplus, il ne ressort pas du procès-verbal qu'une quelconque décision ait été prise sur la nomination du concierge.

E. 5.1.3.2

S'agissant de la documentation nécessaire à la prise des décisions, l'appelante ne discute pas l'argumentation de l'autorité de première instance selon laquelle l'administratrice n'avait pas à joindre obligatoirement à la convocation différents documents relatifs aux objets qui seraient traités lors de l'assemblée, faute de disposition réglementaire en ce sens, et que tous les documents étaient à sa disposition avant ou pendant l'assemblée, ce qui était suffisant (consid. 2.2.3.2 du jugement attaqué). Elle ne cite aucune disposition légale qui aurait été violée, ni n'invoque de jurisprudence ou

- 12 - d'avis doctrinaux à l'appui de son grief. Cela étant, on observe que, lors de son interrogatoire, la demanderesse a concédé avoir reçu les documents annexés à la convocation (R ad Q3; dossier p. 137), soit la proposition de budget 2018 et les décomptes de charges 2017 (dossier p. 120). H _____ a confirmé que chaque copropriétaire pouvait consulter les pièces directement auprès de l'administratrice (R ad all. 46; dossier p. 141). Quant à N _____, il a déclaré que tous les documents relatifs aux travaux de remplacement des palissades pouvaient être consultés chez lui, mais que personne ne s'était manifesté (R ad all. 50; dossier p. 139). La demanderesse a déclaré qu'elle avait demandé par écrit à l'administratrice un "décompte personnel des charges, l'augmentation de salaire et les dizaines d'heures supplémentaires", et n'avoir jamais reçu ces documents (R a Q3, dossier p. 137). Au cours de son audition en qualité de témoin, D _____ y a répondu qu'elle ne comprenait pas la demande relative au décompte personnel des charges, puisque le "décompte de charges est égal pour tout le monde", dès lors qu'ils "sont tous copropriétaires avec les mêmes millièmes" (R ad Q11, dossier p. 175); s'agissant de l'augmentation de son salaire, elle en avait exposé les raisons lors de l'assemblée en 2017; quant aux heures supplémentaires, elle les avait expliquées lors de l'assemblée de 2018 en rappelant son cahier des charges déjà exposé en 2017; les pièces étaient consultables "à ce moment-là" (R ad Q11; dossier p. 175). Dans ces circonstances, on voit mal que X _____ n'ait pas disposé des informations nécessaires à la prise des décisions.

E. 5.2.1

L'appelante soutient ensuite, au terme de développements relatifs à l'article 712o CC, qu'aucun décompte de voix attestant du résultat des votes ne figure au procès-verbal du 3 avril 2018. Celui-ci, selon elle, ne mentionne ni le résultat précis des votes ni l'exercice des votes "à main levée"; aucun vote n'est démontré de sorte qu'aucun objet de l'ordre du jour n'a été valablement adopté et que "toutes les décisions - supposées telles -" doivent être annulées.

L'appelante ajoute que, en violation de l'article 712n al. 2 CC, le procès-verbal ne contient aucune décision formellement adoptée par une majorité de voix dûment comptabilisées au prorata des millièmes. Ni les sujets soumis au vote ni les modalités de l'exercice du droit de vote ne ressortent du procès-verbal. Faute de transcription précise des votes intervenus, toutes les décisions sont nulles.

E. 5.2.2

En vertu de l'article 712n al. 2 CC, les décisions doivent être l'objet d'un procès-verbal que conserve l'administrateur ou le copropriétaire qui assume la présidence. Le procès-verbal doit contenir toutes les décisions prises en assemblée. Il doit relater le

- 13 - résultat précis du vote, car il s'agit d'un élément déterminant en cas de contestation ultérieure relative à l'adoption de la décision. Il a pour but de rapporter, de manière claire, correcte et complète les décisions prises (WERMELINGER, n. 129 et 131 ad art. 712n CC). Selon une partie de la doctrine, le règlement devrait imposer une rédaction plus complète du procès-verbal, et ainsi prescrire que celui-ci contienne une liste des présences et indique les personnes ayant adhéré à la décision (MICHAUD, L'organisation de la communauté des propriétaires par étages, 1974, p. 34 sv.; MARTIN, L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages : organisation, prise de décisions et contestations judiciaires, 2019, p. 249; voir ég., MEIER-HAYOZ/REY, n. 33 ad art. 712n CC; de l'avis que la liste des présences fait partie du contenu obligatoire du procès-verbal : HAAS, Fallstricke bei der Protokollierung der Stockwerkeigentümersammlung, in Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2014, p. 37). Pour un auteur, de telles indications sont certainement très utiles, mais difficiles à retranscrire s'agissant d'assemblées regroupant de nombreux propriétaires d'étages; faute d'obligation légale, elles devraient en tout état de cause n'être exigées que sur la base d'une disposition réglementaire (WERMELINGER, n. 129 ad art. 712n CC).

L'administrateur peut mentionner, de façon condensée, les débats qui ont précédé un vote. Un tel complément, facultatif, présente l'avantage de mieux préciser l'intention des propriétaires d'étages concernés (WERMELINGER, n. 130 ad art. 712n CC).

E. 5.2.3

En l'occurrence, il est faux, manifestement, de soutenir que les sujets soumis au vote ne ressortent pas du procès-verbal, eu égard au contenu de celui-ci repris en partie supra (cf. consid. 2.3). Le document relate même la teneur des discussions qui ont précédé les prises de décision. Quant aux modalités de vote (vote à la main levée en l'occurrence), elles ne sont pas expressément indiquées. Cela étant, dans la mesure où, comme cela sera encore mis en évidence ci-après, le procès-verbal indique le nom des personnes qui se sont opposées aux décisions, il révèle implicitement que le vote a été ouvert (et non secret).

Par ailleurs, comme l'a relevé le juge de district, le rapprochement du procès-verbal et de la liste des présences permet de connaître le résultat précis de chaque vote et d'en vérifier la validité. Le premier de ces documents relève en effet, au regard de chaque prise de décision, les personnes qui s'y sont opposées (le cas échéant par le truchement de leur représentant; cf. supra, consid. 2.3). Le second donne connaissance des personnes qui ont pris part à l'assemblée. Le résultat des votes, le respect du quorum et celui de la majorité nécessaire peuvent être ainsi établis sans difficulté. La chose est

- 14 - d'autant plus aisée en l'occurrence que chaque unité d'étage représente les mêmes millièmes et que les propriétaires y étaient tous présents ou se sont fait représenter, sauf deux (copropriétaires de la même unité d'étage et représentant ainsi une seule voix; cf. art. 712o al. 1 CC et 27 al. 1 du règlement d'administration et d'utilisation). Les indications du procès-verbal rapprochées de celles de la liste des présences permettent ainsi de constater que le quorum a été respecté (étant précisé que, sur ce point, l'article 28 du règlement d'administration et d'utilisation reprend les règles de l'article 712p CC) et que toutes les

décisions ont été adoptées par plus que les 2/3 des personnes présentes, représentant les 2/3 des parts. L'appelante ne prétend pas qu'une ou plusieurs décisions auraient dû faire l'objet d'un vote unanime.

E. 5.3.1

En lien avec la décision prise sous point 5 de l'ordre du jour (travaux de remplacement des palissades), l'appelante fait valoir qu'elle n'a jamais reçu le devis établi par GG _____ SA, à l'instar des autres copropriétaires. Elle ne pouvait dès lors se déterminer valablement sur ce point, d'autant qu'elle n'a pas assisté à la séance du 20 novembre 2017, dont aucun procès-verbal n'a été déposé, et que le devis est postérieur à cette séance. Selon elle, rien ne prouve qu'elle a reçu les "pièces 13 et 14", de sorte que la décision prise sous chiffre 5 est "radicalement nulle".

E. 5.3.2

On a vu, supra (consid. 5.1.2, 4ème paragraphe), les exigences en matière de mise à disposition de la documentation nécessaire. En l'espèce, on observe que la pièce 14 ("Comparaison offres clôtures et pare-vue", dont la dernière modification date du 19 novembre 2017; dossier p. 169 sv.) a été soumise aux copropriétaires lors de la séance du 20 novembre 2017. Comme on l'a retenu (cf. supra, consid. 2.4.1), et contrairement à ce qu'elle prétend, X _____ a bien participé à cette séance. L'offre de GG _____ SA, entre autres, y a été discutée. A teneur du procès-verbal de l'assemblée du 3 avril 2018, les copropriétaires participant à la séance du 20 novembre 2017 y avaient accepté à l'unanimité de confier les travaux à la société GG _____ SA. Lors de l'assemblée du 3 avril 2018, N _____ a présenté un document intitulé "Situation financière finale" indiquant notamment les motifs à l'origine de la différence de prix entre l'offre de l'entreprise du 4 octobre 2017 et celle du 25 janvier 2018, qu'il a alors soumise aux copropriétaires (pièce no 13; dossier p. 165 ss). Le procès-verbal rend compte des explications fournies par le copropriétaire lors de l'assemblée. Comme on l'a vu, celui-ci avait en outre tenu les documents à disposition des membres de la communauté, chez lui. Dans ces circonstances, on ne saurait

- 15 - considérer que X _____ n'a pas été en possession des éléments nécessaires à la prise de la décision concernée. Il n'y a ainsi pas lieu d'annuler celle-ci, encore moins de constater sa nullité.

E. 5.4

Il suit de ce qui précède que l'appel est entièrement mal fondé et qu'il doit, partant, être rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

E. 6

Compte tenu de l'issue de la cause, il n'y a pas lieu de revoir la répartition des frais et dépens de première instance (art. 318 al. 3 CPC a contrario), dont la quotité n'a par ailleurs pas été spécifiquement contestée.

E. 6.1

En appel, l'émolument de décision est calculé par référence au barème applicable en première instance et peut tenir compte d'un coefficient de réduction allant jusqu'à 60 % (art. 19 LTar). Eu égard à l'ampleur et à la difficulté ordinaires de la cause et compte tenu des principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, le montant des frais

d'appel, fixé à 2000 fr. (art. 95 al. 2 let. b CPC; art. 13 al. 1 et 2, 16 al. 1 et 19 LTar), est prélevé sur l'avance effectuée par l'appelante.

E. 6.2

Les honoraires sont également calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar).

L'activité du conseil de l'appelée a, pour l'essentiel, consisté à prendre connaissance de la déclaration d'appel et à rédiger une réponse. Vu, notamment, le degré de difficulté ordinaire de la cause, les dépens dus par l'appelante à la partie appelée sont arrêtés à 1800 fr., honoraires et débours compris (cf. art. 27 al. 1, 29 al. 2 et 32 al. 1 et 35 LTar).

Par ces motifs,

- 16 - Prononce

L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable; en conséquence, il est statué : 1. La demande est rejetée dans la mesure où est elle recevable. 2. Les frais judiciaires, par 4000 fr. (première instance : 2000 fr.; appel : 2000 fr.), sont mis à la charge de X _____. 3. X _____ versera à la communauté des propriétaires d'étages de la parcelle no xx1, A _____ une indemnité de 4850 fr. (première instance : 3050 fr.; appel : 1800 fr.) à titre de dépens.

Sion, le 22 octobre 2021

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