

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1^{er} mars 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Kühnlein et M. Stoudmann, juges
Greffier : M. Grob

Art. 712r CC

Statuant sur l'appel interjeté par **LA COMMUNAUTÉ DES PROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES N.**_____, à [...], intimée, contre le jugement rendu le 12 décembre 2016 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec **K.**_____ et **T.**_____, tous deux à [...], requérants, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 12 décembre 2016, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 20 juin 2017, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a admis la demande déposée le 26 mai 2016 par K._____ et T._____ contre la Communauté des propriétaires d'étages N._____ (I), a révoqué l'administrateur de la Communauté des propriétaires d'étages N._____, à savoir B._____, dès la notification de la décision (II), a arrêté les frais judiciaires à 1'000 fr. à la charge de la Communauté des propriétaires d'étages N._____ et les a compensés avec l'avance de frais versée par K._____ et T._____ (III), a dit que la Communauté des propriétaires d'étages N._____ était la débitrice de K._____ et T._____, solidairement entre eux, des sommes de 1'000 fr. à titre de remboursement de leurs frais judiciaires (IV) et de 2'000 fr. à titre de dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, le premier juge a considéré que le 27 avril 2016, l'assemblée générale des copropriétaires d'étages de la PPE N._____ avait pris une décision refusant implicitement la révocation de l'administrateur B._____, et ce au mépris de justes motifs de révocation liés au conflit d'intérêts existant entre l'administration de la PPE et les intérêts privés de l'administrateur, ainsi qu'à l'important conflit inextricable divisant les copropriétaires de la PPE, dont l'administrateur était aussi l'un des propriétaires d'étages.

B. Par acte du 3 juillet 2017, la Communauté des propriétaires d'étages N._____ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la demande déposée par K._____ et T._____ soit déclarée sans objet, subsidiairement soit rejetée. Très subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité

précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'autorité supérieure. Elle a produit un bordereau de quatorze pièces.

Dans leur réponse du 24 octobre 2017, K._____ et T._____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Le 19 décembre 2017, le Juge délégué de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en considération.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. L'immeuble n° [...] de la Commune de [...] est constitué en propriété par étages, sous la dénomination PPE N._____. Celle-ci est composée de deux lots distincts (immeubles n° [...] et [...] de la Commune de [...]) représentant chacun une part de copropriété de 500/1000.

2. K._____ et T._____ sont inscrits depuis le 15 avril 2011 au Registre foncier des districts d'Aigle et de la Riviera en qualité de copropriétaires en copropriété simple, à raison de neuf dixièmes au nom de K._____ et d'un dixième au nom de T._____, de l'unité de PPE n° [...] de la Commune de [...], constituant le lot n° 2 de la PPE N._____, soit un appartement de cinq pièces et demi situé au premier étage.

3. C._____ et B._____ sont inscrits depuis le 20 janvier 2015 au Registre foncier des districts d'Aigle et de la Riviera en qualité de propriétaires en propriété commune, société simple, de l'unité de PPE n° [...] de la Commune de [...], constituant le lot n° 1 de la PPE N._____, soit un appartement de cinq pièces et demi situé au rez-de-chaussée.

4. Le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE N._____ prévoit notamment ce qui suit :

«

Chapitre VI

Organisation

(...)

A) L'assemblée des copropriétaires

(...)

Article 29
Majorité simple

La majorité simple des copropriétaires présents ou représentés peut valablement statuer dans les cas suivant :

(...)

b) nommer et révoquer l'administrateur ainsi que fixer sa rémunération, l'article 647 b CCS étant réservé ;

(...)

B) L'administration

(...)

Article 33
Election
L'assemblée élit
l'administrateur pour une

année ou plus. L'administrateur peut-être un copropriétaire ou un tiers, une personne physique ou morale.

Il est rééligible.

L'administrateur peut être révoqué en tout temps par l'assemblée, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

(...)

Chapitre XI

Dispositions spéciales

(...)

Art. 32 bis

En complément et dérogations aux articles 25 à 32 du présent règlement relatifs à l'exercice du droit de vote, aux quorum et majorités nécessaires pour les délibérations et décisions de l'ensemble des copropriétaires, il est stipulé que tant que la PPE ne comptera que deux lots ou deux copropriétaires, l'unanimité sera nécessaire.

Art. 36 bis

En complément et dérogation aux articles 33 à 37 relatifs à l'administration, il est stipulé que tant que la PPE ne comptera que deux lots ou deux copropriétaires, les actes d'administration seront exécutés en commun, cas d'urgence réservés. ».

5. Depuis l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires qui s'est tenue le 24 janvier 2015, l'administrateur de la PPE est B._____.

6. Le mandat d'administrateur de B._____ a été remis question par K._____ et T._____ lors de l'assemblée générale extraordinaire qui a eu lieu le 25 juin 2015, dont le procès-verbal mentionnait notamment ce qui suit :

« (...)

6. Administrateur		
	Administrateur extérieur	K._____ et T._____ souhaitent que l'administration de la PPE soit confiée dès ce jour à un organe extérieur. Ils estiment que, dans le cas présent, il y a conflit d'intérêt et n'apprécient pas la manière dont le mandat est mené, sans précision. B._____ et C._____ refusent cette proposition. B._____ relève qu'il ne s'agit que d'une tâche administrative simple dont l'exécution par un tiers amènera des frais inutiles. K._____ et T._____ acceptent que l'administrateur termine son mandat, à savoir jusqu'à mi-décembre 2015. Le changement d'administrateur sera remis au prochain ordre du jour. L'unanimité étant requise pour accepter un changement d'administrateur, le statu quo demeure, jusqu'à la fin de son mandat (déc. 2015).

(...) ».

7. L'ordre du jour de « l'assemblée 2016 des copropriétaires » adressé le 8 avril 2016 par B._____ à K._____ et T._____ indiquait notamment le terme « Administrateur ».

8. Le 27 avril 2016, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la PPE N._____.

Le procès-verbal de cette assemblée, qui rappelait l'ordre du jour précité, faisait notamment état de ce qui suit :

« (...)

7. Administrateur		
7.1	Administrateur	B._____ propose de poursuivre le mandat d'administrateur, ce que T._____ refuse. Aucun accord n'est trouvé, la nomination de l'administrateur devant être approuvée à l'unanimité.

(...) ».

9. Le 26 mai 2016, K._____ et T._____ ont déposé une requête au pied de laquelle ils ont conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que l'administrateur de la PPE N._____, à savoir B._____, soit révoqué avec effet immédiat.

10. L'audience de jugement s'est tenue le 24 novembre 2016. A cette occasion, la Communauté des propriétaires d'étages N._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la requête précitée.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC) rendues dans les causes non patrimoniales (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 19 ad art. 308 CPC et la référence citée). Lorsque la fonction d'administrateur est exercée de façon gratuite, l'action en révocation de celui-ci est de nature non

patrimoniale (Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des art. 712a à 712t CC, 3^e éd., Rothenburg 2015, nn. 46a et 57 ad art. 712r CC et les références citées).

Si la décision a été rendue en procédure sommaire – comme c'est le cas en l'espèce (art. 249 let. d ch. 4 CPC) –, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'occurrence, l'administrateur B._____ ayant agi à titre gratuit, la cause n'est pas patrimoniale, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Formé en temps utile nonobstant l'indication erronée du délai d'appel figurant au pied du jugement, par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel, qui satisfait aux exigences de forme, 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 faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie

qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 138).

En l'espèce, les pièces produites par l'appelante figurent déjà au dossier de première instance, respectivement constituent des pièces de forme. Elles sont ainsi recevables.

3.

3.1 Dans un premier moyen, l'appelante fait valoir que l'autorité précédente n'aurait pas dû entrer en matière sur la requête des intimés. Elle soutient que la cause aurait dû être considérée comme sans objet car l'administrateur B. _____ n'aurait pas été reconduit lors de l'assemblée générale du 27 mai 2016, de sorte que la PPE n'aurait en réalité plus eu d'administrateur. Le premier juge aurait ainsi considéré à tort que le prénommé avait continué son mandat.

Les intimés soutiennent que B. _____ aurait continué à se présenter comme administrateur, si bien que la cause n'aurait pas été sans objet.

Le premier juge a considéré que B. _____ n'avait pas cessé son mandat d'administrateur à l'issue de l'assemblée générale du 27 avril 2016 ; en effet, selon le procès-verbal de l'assemblée générale du 25 juin 2015 et l'art. 32bis du Règlement de copropriété, le statu quo demeurerait si l'unanimité n'était pas obtenue pour prendre toutes décisions, et le prénommé avait continué à agir et à se présenter comme administrateur de la PPE après l'assemblée du 27 avril 2016.

3.2 L'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, sous réserve de dommages-intérêts éventuels (art. 712r al. 1 CC).

Si au mépris de justes motifs, l'assemblée des copropriétaires refuse de révoquer l'administrateur, tout copropriétaire peut, dans le mois, demander au juge de prononcer la révocation (art. 712r al. 2 CC).

L'action en révocation prévue par l'art. 712r al. 2 CC suppose qu'il y ait une relation contractuelle valable entre la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur ; un propriétaire d'étages ne peut pas, en effet, exiger la révocation d'un administrateur qui ne l'est plus ou qui ne l'a jamais été (Wermelinger, op. cit., n. 56 ad art. 712r CC).

3.3 En l'espèce, le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2015 mentionne que les intimés « acceptent que l'administrateur termine son mandat, à savoir jusqu'à mi-décembre 2015. Le changement d'administrateur sera remis au prochain ordre du jour. L'unanimité étant requise pour accepter un changement d'administrateur, le statu quo demeure, jusqu'à la fin de son mandat (déc. 2015) ». Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 27 avril 2016 indique quant à lui que B._____ « propose de poursuivre le mandat d'administrateur, ce que [l'intimé T._____] refuse. Aucun accord n'est trouvé, la nomination de l'administrateur devant être approuvée à l'unanimité ».

Compte tenu de ces éléments, il y a lieu de considérer que la relation contractuelle a pris fin au terme du mandat de B._____, soit en décembre 2015, et qu'il n'a pas été renommé comme administrateur par la suite. Partant, au moment du dépôt de la requête de révocation, soit le 26 mai 2016, il n'existait plus de relation contractuelle valable entre la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur. Le premier juge n'aurait donc pas dû entrer en matière sur la requête, faute d'intérêt digne de protection des intimés au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC.

Le premier grief de l'appelante est ainsi fondé.

4.

4.1 Dans un deuxième grief, l'appelante soutient que les conditions formelles d'une révocation judiciaire de l'administrateur n'étaient pas été réalisées. Elle fait valoir à cet égard que les intimés n'auraient pas préalablement sollicité la révocation de l'administrateur par l'assemblée des copropriétaires et qu'ils n'auraient pas requis que cette question soit inscrite à l'ordre du jour.

Les intimés soutiennent que le seul fait que l'administrateur n'ait pas été reconduit lors de l'assemblée générale du 27 avril 2016 démontrerait que cette problématique avait été abordée lors de ladite assemblée, ce qui serait suffisant.

Le premier juge a considéré que si l'ordre du jour envoyé le 8 avril 2016 aux copropriétaires convoqués à l'assemblée générale ordinaire du 27 avril 2016 mentionnait seulement le point « Administrateur », sans que la question de sa révocation soit expressément inscrite à l'ordre du jour, il ressortait cependant du dossier que ce point avait été évoqué lors de ladite assemblée et qu'une décision refusant implicitement la révocation de l'administrateur avait été prise à cette occasion.

4.2 La révocation judiciaire présuppose que la communauté des copropriétaires d'étages ait préalablement pris une décision rejetant une proposition tendant à la révocation de l'administrateur. Il est ainsi exclu qu'un copropriétaire s'adresse directement au juge, pour demander la révocation de l'administrateur selon l'art. 712r al. 2 CC, sans que l'assemblée des copropriétaires ait préalablement été saisie en bonne et due forme d'une proposition tendant à la révocation de l'administrateur selon l'art. 712r al. 1 CC (ATF 131 III 297 consid. 2.3.2 et les références citées, JdT 2005 I 354).

La révocation par l'assemblée générale présuppose quant à elle que la proposition de révocation ait été inscrite à l'ordre du jour en bonne et due forme et qu'elle ait fait l'objet d'une décision de l'assemblée. Il ne suffit pas que la réélection comme telle ait été mise à l'ordre du jour, car cette proposition ne suppose pas la discussion relative à l'existence de

justes motifs de révocation (ATF 131 III 297 précité consid. 2.3.1 et 2.3.3). Il ne peut par ailleurs être renoncé à la tenue d'une assemblée que dans le cas particulier d'une PPE composée de deux parts d'étages et où l'un des propriétaires refuse de coopérer (Wermelinger, op. cit., n. 52 ad art. 712r CC et les références citées).

4.3 En l'espèce, la mention à l'ordre du jour de l'assemblée du 27 avril 2016 du simple terme « Administrateur », sans autre précision, est insuffisante au regard des exigences posées par la jurisprudence pour considérer que la proposition de révocation ait été inscrite. En outre, l'état de fait ne contient pas d'indication selon laquelle les autres propriétaires d'étages auraient « refusé de coopérer ». Les intimés n'ont d'ailleurs jamais soutenu, ni en première ni en deuxième instance, qu'ils auraient proposé que l'ordre du jour précité porte sur la révocation et que l'administrateur aurait refusé d'y faire figurer ce point.

Faute d'une mention expresse de la révocation à l'ordre du jour, il n'était dès lors pas possible aux intimés de saisir immédiatement le juge d'une requête en révocation. Partant, à supposer recevable, cette requête aurait de toute manière dû être rejetée.

Le deuxième moyen de l'appelante est donc également fondé, ce qui rend superflu l'examen de son dernier grief relatif à l'absence de juste motif de révocation.

5.

5.1 En définitive, l'appel doit être admis et le jugement réformé en ce sens la requête déposée le 26 mai 2016 par les intimés est rejetée dans la mesure où elle est recevable.

5.2 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais – qui comprennent selon l'art. 95 al. 1 CPC les frais

judiciaires (art. 95 al. 2 CPC) et les dépens (art. 95 al. 3 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante.

En l'occurrence, les intimés succombent entièrement sur leur requête en révocation.

Il s'ensuit que les frais judiciaires de première instance, arrêtés par le premier juge à 1'000 fr., seront mis à la charge des intimés, solidairement entre eux.

Ces derniers, solidairement entre eux, verseront en outre à l'appelante un montant de 2'000 fr. à titre de dépens de première instance.

5.3 Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (art. 64 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, à parts égales et solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Les intimés verseront ainsi à l'appelante la somme de 800 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par cette dernière (art. 111 al. 2 CPC).

Les intimés, solidairement entre eux, verseront en outre à l'appelante de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 2'000 fr. (art. 14 al. 2 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

- I. La requête déposée le 26 mai 2016 par K._____ et T._____ contre la Communauté des propriétaires d'étages N._____ est rejetée dans la mesure où elle est recevable.
- II. Les frais judiciaires, arrêtés à 1'000 fr. (mille francs), sont mis à la charge de K._____ et T._____, solidairement entre eux, et sont compensés avec l'avance de frais que ceux-ci ont versée.
- III. K._____ et T._____, solidairement entre eux, doivent payer à la Communauté des propriétaires d'étages N._____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens.
- IV. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge des intimés K._____ et T._____, à parts égales et solidairement entre eux.
- IV.** Les intimés K._____ et T._____, solidairement entre eux, verseront à l'appelante la Communauté des propriétaires d'étages N._____ la somme de 2'800 fr. (deux mille huit cents francs) à titre de dépens et de restitution de l'avance de frais de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Pascal Nicollier (pour la Communauté des propriétaires d'étages N. _____),
- Me Habib Tabet (pour K. _____ et T. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :