

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 30 septembre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Kühnlein et Crittin Dayen
Greffière : Mme Tille

Art. 62 al. 1, 142, 334 CPC ; 75, 712m al. 2 CC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **N.**_____, à Corseaux, demanderesse, contre le jugement rendu le 3 janvier 2013 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec **PPE G.**_____, à Corseaux, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement motivé du 3 janvier 2013, communiqué le 18 mars 2013, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a déclaré irrecevable la demande déposée le 23 mai 2012 par N. _____ à l'encontre de la PPE G. _____ (I) ; arrêté les frais de la cause à 2'940 fr. à la charge de N. _____ et les a compensés avec les avances versées par cette dernière (II) ; dit que N. _____ est débitrice de la PPE G. _____ de la somme de 3'500 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil, débours et TVA compris (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont considéré que la demande en annulation de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 21 octobre 2011, déposée le 23 mai 2012, était tardive, car dépassant largement le délai de 30 jours prévu par l'art. 75 CC (Code civil du 10 décembre 1907, RS 210) pour former action, et que la demande était dès lors irrecevable. En application de l'art. 334 al. 1 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), ils ont rectifié la formulation du chiffre I du dispositif rendu le 3 janvier 2013, qui prévoyait le rejet de l'action. Se prononçant sur le fond, les premiers juges ont constaté que la décision prise lors de l'assemblée générale du 21 octobre 2011 ne souffrait d'aucun vice de forme, et que l'action de la demanderesse devait de toute façon être rejetée dans la mesure où l'interprétation de la servitude n° [...] du Registre foncier de Vevey relevait de la compétence des tribunaux ordinaires et non d'un tribunal arbitral au sens du règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages « PPE G. _____ ».

B. Par acte du 1^{er} mai 2013, N. _____ a formé appel contre ce jugement, concluant principalement à son annulation et/ou qu'il soit prononcé « nul et/ou de nul effet », et qu'en conséquence et subsidiairement, il soit réformé « en ce sens que les conclusions III et/ou IV

prises par la demanderesse dans sa requête de conciliation et dans sa demande ainsi que ses conclusions en dépens sont admises ».

Par réponse du 26 août 2012, la PPE G._____ a conclu au rejet de l'appel, dans ses conclusions tant principale que subsidiaire.

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

1. La demanderesse N._____ est propriétaire des lots 1 et 12 de la propriété par étages du PPE G._____, à Corseaux, qui comprend quatorze lots, soit cinq appartements et neuf garages. Au total, la demanderesse détient 202 millièmes. Les copropriétaires [...] et [...] sont chacun propriétaires de 195 millièmes, les copropriétaires [...] et [...] de 190 millièmes chacun et [...] et [...] de 28 millièmes au total.

La copropriété est régie notamment par le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages « PPE G._____ » (ci-après : RAU). L'art. 47 RAU prévoit que « le propriétaire du lot 1 (rez-de-chaussée) est fonds dominant d'une servitude d'usage de place de jardin grevant la parcelle de base. L'entretien de cette place incombe au propriétaire du fonds dominant. La place doit être maintenue en pelouse. »

Cette disposition se réfère à la servitude foncière relative à l'usage de place de jardin n° [...] inscrite au Registre foncier de Vevey le 23 août 1973, dont l'acte de constitution précise que la servitude permet au propriétaire du fonds dominant d'utiliser la surface à son usage exclusif et que le propriétaire du fonds dominant doit maintenir la surface en nature de pelouse, les frais d'entretien lui incombant.

Depuis l'achat du lot 1, soit dès 1974, l'assiette de la servitude en place jardin a toujours eu des plantations, soit des arbustes, des buissons et des plantes florales dans une plate-bande, le centre ayant toujours été engazonné.

En son article 44, le RAU 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 litiges à la juridiction des tribunaux ordinaires ».

2. Lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 19 février 2010, il a été décidé à l'unanimité de procéder à des travaux de réfection portant sur l'étanchéité des garages. Pour ce faire, les plantations alors présentes sur les garages devaient être retirées. Il a également été prévu que les plantations à mettre en place après le chantier ne devraient pas avoir des racines importantes pouvant abîmer la nouvelle étanchéité.

Les travaux ont été exécutés et de la terre végétale, du gazon et quelques petites plantes grasses ont été plantés. Le paysagiste-horticulteur en charge du chantier a également planté six buis sur la parcelle objet de la servitude, à la demande de N._____. Au total, le montant des travaux s'est élevé à 21'719 fr. 65.

Une assemblée générale extraordinaire a eu lieu le 21 octobre 2011, dont le point 2 de l'ordre du jour était ainsi libellé : « Elimination de toutes les plantations au-dessus des garages jusqu'au 31 décembre 2011 ».

Au procès-verbal de cette assemblée figure ce qui suit :

« M. [...] se réfère [...] à l'article n°47 du règlement d'administration, et indique que la place doit être maintenue en pelouse. M. [...] explique qu'il y a une différence entre le gazon et la pelouse dans le cadre du vocabulaire utilisé au Registre foncier, car la pelouse représente un groupe plus large de plantations que le gazon. M. [...] relève alors qu'il y a une divergence sur l'interprétation de la servitude et propose de soumettre ce litige à un tribunal arbitral comme le mentionne l'article n°44 du règlement d'administration. Il

ressort alors que les autres copropriétaires, hors la famille N._____, ne souhaitent pas transmettre ce dossier à un tribunal arbitral.

M. [...] propose alors de passer à la votation du point n°2 de l'ordre du jour et il ressort que quatre copropriétaires sur sept demandent que toutes les plantations soient éliminées au-dessus des garages d'ici au 31 décembre 2011, et que ladite surface soit maintenue en pelouse, selon l'article n°47 du règlement d'administration [...]. La famille N._____, trois copropriétaires, s'abstiennent dans le cadre de ce vote. En outre, au nom de Mme N._____, M. [...] indique qu'il s'oppose au principe même de la votation étant précisé qu'il y a une divergence sur l'interprétation de la servitude (article n°44 du règlement d'administration).

Dès lors, si toutes les plantations sises au-dessus des garages ne sont pas éliminées à la date du 1er janvier 2012, l'assemblée décide, à quatre voix pour et trois voix contre, de mandater un avocat pour obtenir un avis de droit et défendre ses intérêts; il est noté que le cas échéant, M. [...] proposera le nom d'un avocat à la PPE. Il est également mentionné que tous les frais de procédure seront portés à la charge de la partie qui succombera dans le cadre de ce dossier. »

Les 28 octobre et 12 décembre 2011, certains copropriétaires ont procédé à l'élimination des plantations sur les garages, à l'exception de celles se trouvant sur la servitude de la demanderesse.

3. Le 21 novembre 2011, la demanderesse a déposé une requête de conciliation auprès de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. La conciliation n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder lui a été délivrée le 1^{er} mars 2012.

Par demande du 23 mai 2012, N._____ a pris les conclusions suivantes, sous suite de frais et dépens :

« Principalement :

- I.- Constaté que le point 2 de l'Ordre du jour de l'Assemblée générale extraordinaire de la PPE G._____ du vendredi 21 octobre 2011, soit l'« **Elimination de toutes les plantations au-dessus des garages jusqu'au 31 décembre 2011**», n'a pas été demandée par un cinquième des copropriétaires.
- II.- Qu'en conséquence, la décision de l'Assemblée générale extraordinaire de la PPE G._____ du vendredi 21 octobre 2011 tendant à l'élimination de toutes les plantations au-dessus des

garages jusqu'au 31 décembre 2011 est annulée, subsidiairement déclarée de nul effet.

Subsidiairement:

- III.- Constater que le point 2 de l'Ordre du jour de l'Assemblée extraordinaire de la PPE G. _____ du vendredi 21 octobre 2011, soit l' « **Elimination de toutes les plantations au-dessus des garages jusqu'au 31 décembre 2011** », relève de l'interprétation de la servitude reprise sous chiffre 47 du Règlement et qu'à cet égard un tel litige doit obligatoirement être soumis à un Tribunal arbitral, en application de l'article 44 RAU de la PPE « [...] » sise sur le territoire de la Commune de Corseaux.
- IV.- Qu'en conséquence, la décision de l'Assemblée générale extraordinaire de la PPE G. _____ du vendredi 21 octobre 2011 tendant à l'élimination de toutes les plantations au-dessus des garages jusqu'au 31 décembre 2011 est annulée, subsidiairement déclarée de nul effet. »

Le 23 août 2012, la défenderesse PPE G. _____ a déposé une réponse, concluant au rejet de la demande.

La demanderesse s'est déterminée le 13 septembre 2012.

Le 13 décembre 2012 s'est tenue l'audience de jugement, en présence des parties. Trois témoins ont été entendus. La demanderesse a retiré les conclusions I et II prises au pied de sa demande du 23 mai 2012.

En droit :

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 dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 et 145 al. 1 let. a CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la

valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). La violation du droit, au sens de l'art. 310 let. a CPC, doit s'entendre largement et vise toute application incorrecte du droit écrit ou non écrit, qu'il s'agisse de droit matériel ou de la procédure, du droit fédéral ou du droit cantonal (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ad 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 (JT 2011 III 43).

3. a) L'appelante reproche d'abord aux premiers juges d'avoir appliqué à tort l'art. 334 CPC en modifiant le dispositif entre le moment de la notification de celui-ci et le moment de l'envoi de l'expédition motivée, dans la mesure où ce changement entraînerait en réalité une modification de la décision au fond et non uniquement une reformulation plus claire du dispositif.

Dans le cadre du jugement motivé, rendu le 3 janvier 2013 et communiqué le 18 mars 2013, le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a fait application de l'art. 334 al. 1 CPC et, sur cette base, a déclaré la demande déposée le 23 mai 2012 par N. _____ à l'encontre de la PPE G. _____ irrecevable, alors que le chiffre I du dispositif du 3 janvier 2013 indiquait que la demande était rejetée.

b) Aux termes de l'art. 334 al. 1, 1^{ère} phrase CPC, « si le dispositif de la décision est peu clair, contradictoire ou incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation, le tribunal procède, sur requête ou d'office, à l'interprétation ou à la rectification de la décision. » Il y a matière à interprétation non seulement lorsque le dispositif est

contradictoire en lui-même, mais également lorsque, apparemment univoque, il entre en contradiction avec les motifs qui le sous-tendent (Schweizer, CPC commenté, Bâle 2011, n. 7 ad art. 334).

c) En l'espèce, à la lecture du jugement, on comprend que les premiers juges ont considéré que la demande en annulation était tardive, raison pour laquelle elle a été déclarée irrecevable. Les magistrats ont reconnu qu'au regard de la motivation du jugement, la formulation du chiffre I du dispositif n'était pas correcte, puisque la demande aurait dû être déclarée irrecevable et non pas rejetée comme indiqué dans le dispositif.

Dans la mesure où le dispositif ne correspond pas à la motivation, la rectification opérée ne semble pas contraire à l'art. 334 al. 1 CPC (cf. Schweizer, loc. cit.; cf. également Ferrari, in Commentaire de la LTF, n. 4 ad art. 129 LTF et l'arrêt cité). La question peut toutefois demeurer indécise, sur le vu du résultat auquel va aboutir le présent appel (cf. infra, c. 6.c).

4. a) Dans un second moyen, l'appelante soutient que sa demande du 23 mars 2012 n'est pas irrecevable, puisqu'elle a été précédée d'une requête de conciliation déposée en temps utile, et qu'elle a été formée dans le délai de trois mois dès la délivrance de l'autorisation de procéder du 1^{er} mars 2012, comme l'exige l'art. 209 al. 3 CPC.

b) La demande en annulation a été déclarée irrecevable, au motif qu'elle était tardive pour avoir été déposée « largement au-delà du délai de 30 jours prévu par l'art. 75 CC » (jugement, p. 8). Selon cette disposition, tout sociétaire est autorisé de par la loi à attaquer en justice, dans le mois à compter du jour où il en a eu connaissance, les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires.

Selon l'art. 142 al. 2, 1^{ère} phrase CPC, lorsqu'un délai est fixé en mois, il expire le jour du dernier mois correspondant au jour où il a commencé à courir.

L'art. 62 al. 1 CPC prévoit notamment que l'instance est introduite par le dépôt de la requête de conciliation, de la demande ou de la requête en justice.

c) La décision de l'assemblée générale de la PPE G. _____ a été prise le 21 octobre 2011. L'appelante, qui n'y a pas adhéré, avait donc jusqu'au 21 novembre 2011 pour la contester. Or, il ressort expressément du jugement que la demanderesse a déposé une requête de conciliation le 21 novembre 2011, la requête de conciliation valant ouverture d'action au sens de l'art. 62 CPC. La conciliation n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder a été délivrée le 1^{er} mars 2012 et l'action portée devant le tribunal dans le délai de trois mois de l'art. 209 al. 3 CPC.

Force est dès lors de constater que la demande n'est pas irrecevable.

5. L'autorité de première instance n'a certes pas statué sur le fond, puisqu'elle a rendu un prononcé d'irrecevabilité et non pas de rejet ou de rejet dans la mesure de la recevabilité de la demande. Cela justifierait en principe de ne pas entrer en matière sur les griefs se rapportant au fond. Toutefois, dès lors que l'autorité de première instance s'est prononcée à titre superfétatoire sur le fond après une instruction complète sur les points essentiels, en indiquant que l'action devait de toute manière être rejetée, et que l'appelante fait valoir ses moyens de fond dans le cadre de son appel, l'autorité de céans est en mesure d'examiner le fond et de statuer à nouveau, sans renvoyer la cause à la première instance, conformément à ce qui est prévu à l'art. 318 al. 1 let. b CPC et par économie de procédure.

6. a) N._____ a formé action en annulation d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

b) 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 propriétaires d'étages (arrêt 5A_760/2011 du 18 mai 2012, consid. 3.2.3.1).

L'action en annulation de l'art. 75 CC permet à tout sociétaire d'attaquer les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires. Ainsi, cette action ne permet pas de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des copropriétaires (ATF 131 III 459 c. 5.1; Bösch, in Basler Kommentar, Bâle 2012, n. 10 ad art. 712m CC; Perrin/Chappuis, Droit de l'association, 3^{ème} éd., p. 173).

c) En l'espèce, la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 21 octobre 2011, relative à l'élimination de toutes les plantations au-dessus des garages jusqu'au 31 décembre 2011, ne présente aucun vice de forme, comme cela a été relevé à juste titre par les premiers juges (cf. jugement, c. III, p. 9). Conformément aux art. 27 et 28 RAU, le quorum était atteint et la décision a été prise à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, ce qui n'est d'ailleurs pas remis en cause en appel.

L'art. 47 RAU, qui reprend dans sa substance le texte de la servitude, est une norme réglementaire, qui a partiellement fondé la

votation du point n° 2 de l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire de la PPE G. _____ du 21 octobre 2011.

Cela étant, la décision issue de cette votation n'est pas une décision sur interprétation. Il a été décidé, par quatre voix contre sept, que toutes les plantations devaient être éliminées au-dessus des garages d'ici au 31 décembre 2011 et que si les plantations n'étaient pas éliminées à cette date, un avocat serait mandaté pour obtenir un avis de droit et défendre les intérêts de la PPE. Il appartiendra ainsi à l'avocat mandaté de saisir, cas échéant, les tribunaux compétents pour faire trancher le litige sous l'angle de l'interprétation d'une clause contractuelle, voire de la servitude, ce qui n'est pas l'objet du présent litige.

La finalité du point 2 de l'ordre du jour est la désignation, en cas de non-exécution et donc de désaccord, d'un avocat afin qu'il puisse agir dans l'intérêt de la communauté. Or, on ne voit pas en quoi une telle décision interviendrait en violation des dispositions légales relatives à la propriété par étages ou des dispositions statutaires, au sens de l'art. 75 CC, en relation avec l'art. 712m al. 2 CC. On ne saurait en tout cas dire qu'elle est contraire à l'art. 44 RAU, dès lors que, pour l'heure, aucune autorité n'a été saisie en lien avec le sens à donner à l'art. 47 RAU.

Par ailleurs, pour les raisons invoquées par les premiers juges (jugement p. 10), seuls les tribunaux ordinaires sont compétents pour trancher le litige relatif à l'interprétation de la servitude.

Au vu de ce qui précède, l'action tendant à l'annulation de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 21 octobre 2011, devait être rejetée. Il y a dès lors lieu de réformer le jugement dans ce sens, et de le confirmer pour le surplus.

7. L'appelante obtient gain de cause sur la question de la recevabilité. Elle échoue en revanche s'agissant du fond, puisqu'elle concluait à ce que le jugement soit annulé et/ou déclaré nul et/ou de nul effet.

Au regard de ce résultat, il se justifie de mettre les frais judiciaires, arrêtés à 820 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), à la charge de l'appelante, qui succombe pour l'essentiel.

L'appelante devra verser à l'intimée la somme de 1'200 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé comme il suit au chiffre I de son dispositif :
 - I. rejette la demande déposée le 23 mai 2012 par N._____ à l'encontre de la PPE G._____.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 820 fr. (huit cent vingt francs), sont mis à la charge de l'appelante N._____.

IV. L'appelante N._____ doit verser à l'intimée PPE G._____ la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'appel motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 1^{er} octobre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Pierre del Boca, avocat (pour N._____),
- Me Laurent Trivelli, avocat (pour PPE G._____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs.

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La greffière :