

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 15 janvier 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Krieger et Mme Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Lannaz

Art. 712m al. 2 et 712r CC

Statuant sur l'appel interjeté par **I.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 8 janvier 2024 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec **J.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 8 janvier 2024, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a rejeté la demande déposée le 3 mai 2022 par I._____ à l'encontre de J._____ (I), a arrêté les frais judiciaires à la charge d'I._____ à 2'100 fr. et les a compensés avec les avances versées (II), a dit qu'I._____ était le débiteur de J._____ de la somme de 3'000 fr. à titre de dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le tribunal a en substance considéré que les deux décisions prises par l'assemblée des copropriétaires lors de l'assemblée générale du 12 novembre 2023 et contestées par I._____, soit l'autorisation donnée à l'administrateur d'ester en justice dans les procédures l'opposant à la PPE et celle refusant de révoquer l'administrateur, étaient valables dès lors qu'aucune règle légale ou conventionnelle n'avait été violée. Les règles sur les majorités en particulier avaient été correctement appliquées. S'agissant de la révocation de l'administrateur, le tribunal a relevé qu'I._____ n'avait à ce titre ni démontré, ni même allégué, l'existence d'un juste motif. Les premiers juges n'ont en outre décelé aucun manquement de la part de l'administrateur.

B. Par acte du 8 février 2024, I._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel de ce jugement, en concluant en substance et avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les quatre décisions prises lors de l'assemblée des propriétaires d'étages de la PPE « [...] » tenue en date du 12 novembre 2021, consistant en l'autorisation pour une durée de trois ans donnée à l'administrateur d'ester en justice au nom de la PPE dans toute procédure judiciaire opposant la PPE à l'appelant, le refus de révoquer l'administrateur nommé lors de l'assemblée générale du 16 juin 2021, le refus de requérir du juge la nomination d'un administrateur

judiciaire avec pour mission notamment d'établir la comptabilité de la PPE depuis sa création et le refus d'établir la comptabilité de la PPE depuis sa création par un expert extérieur dont l'impartialité ne puisse être contestée, soient annulées et que soient ordonnées la révocation de l'administrateur nommé lors de l'assemblée générale du 16 juin 2021, à savoir W._____, respectivement E._____, et la nomination d'un administrateur judiciaire avec pour mission d'administrer la PPE, ainsi que d'établir la comptabilité de la PPE depuis sa création, ou de la faire établir par un expert extérieur dont l'impartialité ne puisse être contestée.

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

1. Par acte du 4 mars 2008, la parcelle n°[...] de la Commune de [...] a été constituée en propriété par étages sous la dénomination « [...] » (ci-après : la PPE).

2. La PPE comprend actuellement quatre lots égaux de 250/1000 chacun. L'appelant est propriétaires des lots nos 1 et 3 (feuillet [...] et [...]), M._____ est propriétaire du lot no 2 (feuillet [...]) et A.V._____ et son épouse B.V._____ sont copropriétaires chacun par moitié du lot n°4 (feuillet[...]). Ceux-ci forment la communauté des propriétaires d'étages (ci-après : l'intimée).

3. Lors de sa constitution en mars 2008, la PPE ne comptait que deux propriétaires, à savoir I._____ et M._____, chacun détenant deux lots. A cette occasion, M._____ a été inscrit au Registre foncier en tant qu'administrateur de la PPE.

4. Par acte du 4 septembre 2020, M._____ a vendu le lot n°4 aux époux B.V._____ et A.V._____.

5. La PPE est régie par le règlement d'administration et d'utilisation du 28 février 2008 (ci-après : RAU), dont les articles pertinents pour le présent litige ont la teneur suivante :

« Article 36 : Assemblée extraordinaire

Lorsque les circonstances l'exigent, l'administrateur peut convoquer une assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages.

Chacun des copropriétaires d'étages peut en tout temps exiger la convocation d'une assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages. Une telle demande doit être formulée par écrit et comprendre les objets à porter à l'ordre du jour.

Si l'administrateur ne convoque pas l'assemblée des propriétaires d'étages dans le mois après en avoir été prié par l'un des copropriétaires d'étages, celui-ci peut procéder à sa convocation. Les modalités de l'art. 37 ci-dessous sont applicables à une telle convocation.

L'alinéa 3 ci-dessus s'applique par analogie à tous les autres cas où l'administrateur ne convoque pas une assemblée des propriétaires d'étages alors qu'il y aurait lieu de le faire.

Article 37 : Convocation

La convocation à une assemblée des propriétaires d'étages est rédigée et envoyée par l'administrateur par lettre signature (art. 712n CC). Elle comprend l'ordre du jour, le lieu et la date de l'assemblée des propriétaires d'étages.

Aucune décision ne peut être prise sur un objet qui ne figure pas à l'ordre du jour. L'alinéa 5 ci-dessous est réservé.

La convocation à l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages comprend aussi une copie des comptes annuels, du budget ainsi que de la proposition de répartition des frais et charges.

La convocation est notifiée aux propriétaires d'étages au moins dix jours avant la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages. Pour être portée à l'ordre du jour, toute proposition individuelle d'un propriétaire d'étages relative à l'ordre du jour doit être remise avant l'envoi de la convocation.

Tous les propriétaires d'étages peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, se réunir en assemblée universelle, sans observer les formes prévues pour la convocation. L'assemblée a dans ce cas, le droit de délibérer et de décider valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Chaque propriétaire d'étages doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. Les propriétaires d'étages domiciliés à l'étranger doivent indiquer une adresse postale en Suisse. Toute communication ou convocation faite à l'adresse communiquée est réputée valable.

[...]

Article 44 : Calcul des majorités

Une décision subordonnée à la majorité simple des propriétaires d'étages est adoptée dès qu'elle est acceptée par plus de la moitié des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages.

Une décision subordonnée à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts nécessite, en outre, plus de la moitié de toutes les quotes-parts de la propriété par étages (plus de 50 pour cent ou 500 pour mille).

Une décision subordonnée à l'unanimité est soumise à l'accord de tous les propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents).

L'administrateur qui n'est pas propriétaire d'étages ne dispose pas du droit de vote. Il peut exprimer un avis consultatif.

Article 45 : Décisions subordonnées à la majorité simple

Sauf disposition contraire du présent règlement ou de la loi, les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont adoptées à la majorité simple des propriétaires d'étages présents ou représentés.

Les décisions suivantes sont notamment adoptées à la majorité simple :
[...]

c) la nomination de l'administrateur, du réviseur, d'un comité ou d'un délégué (art. 712m al. 2 et 3 CC) ainsi que leur révocation (art. 712r al. 1 CC) ;

d) l'approbation de la comptabilité au sens de l'art. 30 ci-dessus (art. 712m al. 4 CC) ;

[...]

Article 46 : Majorité absolue

L'autorisation d'intenter une action en exclusion est adoptée à la majorité simple de tous les propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents), défendeur non compris (art. 649b CC).

Article 47 : Décision subordonnées à la double majorité

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont subordonnées à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts lorsque la loi ou ce règlement le prévoit expressément.

La double majorité est notamment requise pour les décisions suivantes :

[...]

e) l'ouverture d'action judiciaire au nom de la communauté des propriétaires d'étages en dehors de la compétence accordée à l'administrateur par l'art. 712t al. 2 CC ;

[...]

Article 49 : Nomination et révocation

L'administrateur est nommé par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt.c). L'administrateur peut être un propriétaire d'étages ou un tiers, soit une personne physique ou morale.

L'administrateur est nommé pour une première durée de trois ans. Il est rééligible d'année en année.

En cas de vacance [sic], tout propriétaire d'étages peut exiger la nomination judiciaire d'un administrateur (art. 712q CC).

L'administrateur peut être révoqué en tout temps, sous réserve de prétentions en dommages et intérêts, par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712r al. 1 CC et art. 45 al. 2 litt. c). [...] ».

6. **a)** Simultanément à la constitution de la PPE, d'importants travaux de rénovation, qui ont duré plusieurs années, ont été réalisés sur l'immeuble. Un descriptif des travaux ainsi qu'un plan financier ont été établis le 17 novembre 2009 par l'Atelier d'architecture [...]. Le prix de revient a été estimé à 5'814'757 fr. 62.

b) Le 30 avril 2012, la société [...] a réalisé une expertise immobilière de l'immeuble. La valeur vénale de celui-ci a été estimée à 27'800'000 francs.

7. Par courriers des 23 mars 2015, 11 juillet 2017, 12 août 2019 et 2 décembre 2019, l'appelant a requis de M. _____ la comptabilité annuelle de la copropriété ainsi que la tenue d'une assemblée générale des copropriétaires.

8. Par courriers séparés du 12 décembre 2020, M. _____ a informé l'appelant, les copropriétaires B.V. _____ et A.V. _____, ainsi que le Registre foncier et le Service des finances de la Commune de [...] de sa démission de sa fonction d'administrateur avec effet immédiat.

9. Par courrier recommandé et courriel du 27 février 2021, l'appelant a convoqué les copropriétaires à une assemblée extraordinaire des propriétaires par étages le 19 mars 2021. Dite convocation a la teneur suivante :

« Du fait de la démission et des carences de notre administrateur M. _____, je me vois contraint, fondé sur l'art. 36 de notre règlement de convoquer une assemblée extraordinaire dont l'ordre du jour est le suivant :

1. Ouverture de l'assemblée extraordinaire
2. Nomination statutaire
3. Examen et approbation des comptes et de la gestion des années 2010 à 2019 ; respectivement constater la carence de ces derniers
4. Nomination d'un nouvel administrateur en la personne du soussigné l. _____
6. Définition d'un budget de fonctionnement pour l'année 2021

7. Création d'une provision de CHF 20'000.00 pour établir la comptabilité de la PPE depuis l'année 2010 à ce jour
8. Autorisation d'ouvrir un compte bancaire au nom de la PPE
9. Divers et propositions individuelles ».

Cette assemblée n'a pas eu lieu.

10. Par courrier recommandé et courriel du 3 mai 2021, l'appelant a convoqué les copropriétaires à une nouvelle assemblée générale extraordinaire des propriétaires par étages le 24 mai 2021, portant sur le même ordre du jour que celui mentionné dans la convocation du 27 février 2021.

Cette assemblée n'a pas eu lieu.

11. Par courrier recommandé du 24 avril 2021, M. _____ a convoqué les copropriétaires à une assemblée générale extraordinaire des propriétaires par étages le 6 mai 2021, portant sur l'ordre du jour suivant :

- « 1. Nomination d'un nouvel administrateur et acceptation de son mandat pour l'exercice du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.
- 2. Acceptation du budget de l'exercice du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.
- 3. Election des représentants de la copropriété.
- 4. Propositions individuelles et divers ».

L'appelant a pris connaissance de cette convocation le 28 avril 2021.

12. Par courrier recommandé et courriel du 3 mai 2021, l'appelant a une nouvelle fois convoqué les copropriétaires à une assemblée générale extraordinaire des propriétaires par étages le 24 mai 2021 portant sur le même ordre du jour que celui figurant sur la convocation du 27 février 2021.

13. L'assemblée générale du 6 mai 2021 s'est tenue en l'absence de l'appelant. Lors de cette assemblée, il a notamment été décidé de nommer un nouvel administrateur en la personne de W. _____ de la société E. _____.

L'appelant a pris connaissance du procès-verbal de cette assemblée le 26 mai 2021.

14. Par courrier recommandé et courriel du 21 mai 2021, l'appelant a une nouvelle fois convoqué les copropriétaires à une assemblée générale extraordinaire des propriétaires par étages le 16 juin 2021 portant sur le même ordre du jour que celui figurant sur les convocations des 27 février et 3 mai 2021. L'appelant a notamment précisé ce qui suit :

« Du fait de la démission et des carences de notre administrateur M._____, de votre refus de participer à la précédente assemblée du 19 mars passé, du non-respect par Monsieur M._____ du délai de convocation à l'assemblée du 6 mai 2021 et des carences manifestes de son ordre du jour, ainsi que, m'apercevant à ma grande confusion, que j'avais convoqué une assemblée pour le lundi de Pentecôte, je me vois contraint, toujours fondé sur l'article 36 de notre règlement, de reconvoquer celle-ci à la date du 16 juin 2021 à 9 heures ».

15. a) L'assemblée du 16 juin 2021 a été tenue en présence de l'appelant, de M._____, de A.V._____ et de W._____ en qualité de représentant de B.V._____.

b) Les points 2 à 7 et 9 de l'ordre du jour retranscrits au procès-verbal de l'assemblée générale du 16 juin 2021, daté du 23 juin 2021, ont la teneur suivante :

« 2) Nomination statutaire

Majorité Simple

Décision :

L'assemblée confie la présidence à M. W._____ et le secrétariat à Mme [...].

Cette décision est adoptée par 2 voix pour et 1 voix contre.

3) Examen et approbation des comptes et de la gestion des années 2010 à 2019, respectivement constater la carence de ces derniers

Majorité Simple

Le dialogue s'ouvre autour des comptes. Monsieur I._____ relève qu'il y a, à son sens une carence au niveau des comptes et de la gestion de la PPE pour les années 2010 à 2019. Il demande à recevoir un bilan complet depuis 2010.

Le Président indique que la séance d'aujourd'hui vise à obtenir une gestion saine de la PPE au minimum depuis le 1^{er} janvier 2021. M. W. _____ précise clairement que la priorité pour la PPE est d'appeler les charges de copropriété de 2021 afin d'honorer les factures en souffrance.

Dans un second temps, M. W. propose ses services pour établir les comptes des années 2010 à 2019 sans que cela n'impacte M. A.V. _____.

Décision :

Après discussion, la carence des comptes et de la gestion des années 2010 à 2019 sont constatées.

Cette décision est refusée par 1 voix pour et deux abstentions.

4) Examen et approbation des comptes et de la gestion des années 2020 ; respectivement constater la carence de ces derniers.

Majorité Simple

Pour l'année 2020, Monsieur I. _____ fait le même constat pour les comptes comme pour la gestion de la PPE. Aucun rapport n'est présenté étant donné l'absence de pièces comptables. M. W. _____, si l'assemblée le décide au point suivant, va prendre la comptabilité de la PPE depuis le 1^{er} janvier 2020, intégrer toutes les dépenses qui ont pu être faites depuis et répartir les charges entre chaque copropriétaire. M. M. _____, actuel administrateur a mandaté la société E. _____ à cet effet. Monsieur I. _____ préférerait que cette tâche [sic] soit accomplie par un fiduciaire.

La discussion se poursuit au sujet de la gestion de la PPE. Le Président relève que MM I. _____ et M. _____ ont un rôle double au sein de cette copropriété car ils sont promoteurs et copropriétaires tout à la fois. Les deux fonctions sont distinctes et ne peuvent être confondues.

Décision :

Après discussion, la carence des comptes et de la gestion des années 2020 sont constatées.

Cette décision est refusée par 1 voix pour et deux abstentions.

5) Nomination d'un nouvel administrateur

Majorité Simple

Monsieur I. _____ se propose de reprendre l'administration de la PPE. L'assemblée ne semble pas réceptive à sa proposition. Informée des conditions et clauses du contrat de la société E. _____, la majorité des copropriétaires s'oriente vers cette solution.

Monsieur I. _____ estime qu'il ne sera possible de déléguer la gestion de l'administration qu'une fois les divergences réglées.

Décision :

Après discussion, M. I. _____ propose ses services en tant que nouvel administrateur de la copropriété pour l'exercice du 01.01.21 au 31.12.21.

Cette décision est refusée par une 1 voix pour et 2 contre.

Décision :

A la suite de ce premier refus, M. W. _____, représentant la société E. _____ propose ses services en tant que nouvel administrateur de la copropriété pour l'exercice du 01.01.21 au 31.12.21.

Cette décision est acceptée par 2 voix pour et 1 voix contre.

6) Définition d'un budget de fonctionnement pour l'année 2021

Majorité Simple

La proposition de M. I. _____, pour un budget d'environ CHF 10'000.- ne s'avère pas suffisant [sic]. Avec un poste de dépense pour le chauffage à

environ CHF 12'000.- et sur la base des factures fournies, le projet de budget établi par M. W. _____ pour l'exercice 2021 se monte à CHF 40'000.-. Ce document sera joint au présent procès-verbal.

Décision :

Les copropriétaires s'entendent sur un budget à CHF 40'000.- pour l'exercice 2021. **Cette décision est acceptée par 2 voix pour et 1 voix contre.**

7) Création d'une provision de CHF 20'000.- pour établir la comptabilité de la PPE depuis l'année 2010 à ce jour

Majorité Simple

Le nouvel administrateur peut proposer ses services pour établir les comptes de la PPE pour les années 2010-2019. Cela permettra de faire une répartition des factures si nécessaire. Si le problème de dette sur travaux est avéré, l'administrateur ne peut pas y remédier étant donné que son mandat porte sur la gestion de la copropriété.

La discussion se poursuit au sujet de la résolution des divergences quant à l'investissement de base entre les deux promoteurs mais également au sujet des frais occasionnés par certains travaux dans les espaces communs et de leur imputation au débit de la promotion ou de la copropriété.

Une séance dédiée à la résolution de cette situation devra être agendée afin que la gestion de la PPE ne soit plus impactée par ce désaccord.

Décision :

L'assemblée générale accepte la création d'une provision de CHF 20'000.- pour établir la comptabilité de la PPE depuis 2010 à ce jour.

Cette décision est refusée par 1 voix pour et 2 contre.

[...]

9) Divers

Majorité sans

Aucune décision ne peut être prise sous cette rubrique hormis celle de convoquer une nouvelle assemblée générale dans le but de traiter des sujets ne figurant pas à l'ordre du jour.

Pour terminer cette séance, M. I. _____ souhaite relever un point au sujet de l'élection statutaire de M. W. _____ en tant que nouvel administrateur. Il aurait été souhaitable, selon M. I. _____, que tous les copropriétaires soient unanimes pour cette nouvelle nomination ».

c) Un document intitulé « Budget 2021 » a été joint au procès-verbal précité. Les deux premières colonnes de ce document, soit celle du budget 2021 et celle de l'exercice 2021, ne comportent aucun montant, sauf celui de 0.00.

16. Par courrier recommandé du 10 septembre 2021, l'appelant a requis la convocation d'une nouvelle assemblée générale des copropriétaires par étages portant sur l'ordre du jour suivant :

- « 1. L'assemblée autorise, pour une durée de trois ans, l'administrateur à ester en justice au nom de la PPE dans toutes les procédures opposant la PPE à Monsieur I._____.
2. Révocation de l'administrateur nommé lors de l'assemblée générale du 16 juin 2021.
3. Nomination de Monsieur I._____ comme nouvel administrateur.
4. A défaut de l'élection de Monsieur I._____ sous point 3 ci-dessus, l'assemblée requiert du juge la nomination d'un administrateur judiciaire avec pour mission notamment de réaliser le point 5 ci-dessous.
5. Etablissement de la comptabilité de la PPE depuis sa création par un expert extérieur dont l'impartialité ne peut être contestée ».

17. Par courrier recommandé du 8 octobre 2021, W._____ a convoqué une nouvelle assemblée générale des copropriétaires le 12 novembre 2021, portant sur l'ordre du jour requis par l'appelant dans son courrier du 10 septembre 2021.

18. a) L'assemblée du 12 novembre 2021 a été tenue en présence de tous les copropriétaires.

b) Les points 1 à 6 de l'ordre du jour, retranscrits au procès-verbal daté du 1^{er} décembre 2021, ont la teneur suivante :

« 1) Election du président et du secrétaire de l'assemblée

Majorité Simple

Décision :

L'assemblée confie la présidence à M. W._____ et le secrétariat de l'assemblée à Mme [...].

Cette décision est acceptée par l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

2) L'assemblée autorise pour une durée de trois ans l'administrateur à ester en justice au nom de la PPE dans toute procédure judiciaire opposant la PPE à M. I._____

Double majorité

M. W._____ annonce que la copropriété s'est adjoint les services de Me [...] dans cette affaire. L'administrateur se réfère à l'art. 68 CCS ainsi qu'à la jurisprudence de 2009, dont il est fait lecture. Dès lors, la teneur de ces informations exclu [sic] M. I._____ de ce vote et établit que ce point sera voté sur une base de 500 millièmes. M. I._____ conteste cette décision en s'appuyant sur l'art. 47 du Règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété mais M. W._____ confirme sa position en se basant sur les informations énoncées. M. I._____ est donc exclu du présent vote.

M. W._____ évoque la situation débitrice du compte copropriétaire de M. I._____ et informe l'assemblée qu'il va utiliser toutes les mesures à sa disposition pour préserver l'intégrité financière de la copropriété. Si cela

s'avère nécessaire, il déposera une hypothèque légale pré-provisionnelle sur les lots de M. I. _____.

Décision :

L'assemblée autorise pour une durée de trois ans, l'administrateur à ester en justice au nom de la PPE dans toutes les procédures opposant la PPE à Monsieur I. _____

Cette décision est acceptée à l'unanimité, M. I. _____ étant exclu de ce vote.

3) Révocation de l'administrateur nommé lors de l'assemblée générale du 16 juin 2021

Majorité Simple

Décision :

L'assemblée révoque la nomination de l'administrateur faite lors de l'assemblée du 16 juin 2021.

Cette décision est refusée par deux voix contre et une voix pour.

4) Nomination de M. I. _____ comme nouvel administrateur

Majorité Simple

Décision :

L'assemblée décide de nommer M. I. _____ comme nouvel administrateur.

Cette décision est refusée par deux voix contre et une voix pour.

5) A défaut de l'élection de M. I. _____ sous le point 4 ci-dessus, l'assemblée requiert du juge la nomination d'un administrateur judiciaire avec pour mission notamment de réaliser le point 6 ci-dessus.

Majorité Simple

La copropriété n'ayant pas souhaité que M. I. _____ devienne l'administrateur de la copropriété, ce point 5 est donc soumis à l'assemblée.

Décision :

L'assemblée décide qu'à défaut de l'élection de M. I. _____ au point 4 ci-dessus, elle requiert de la part d'un juge la nomination d'un administrateur judiciaire avec pour mission notamment de réaliser le point 6 ci-dessus.

Cette décision est refusée par deux voix contre et une voix pour.

6) Etablissement de la comptabilité de la PPE depuis sa création par un expert extérieur dont l'impartialité ne peut être contestée.

Majorité Simple

Pour ce point, l'administrateur informe que l'impartialité de la société E. _____ ne peut être discutée, ni contestée. Le travail de M. W. _____ est de préserver l'intégrité physique et financière de la PPE. Il est au service de la communauté des copropriétaires.

M. I. _____ signifie à l'assemblée que l'administrateur n'est pas impartial puisqu'il a été mandaté par un copropriétaire. L'administrateur rappelle à son tour qu'il a été élu par la communauté des copropriétaires et non par un seul copropriétaire. M. W. _____ rappelle par la même occasion qu'il a accepté, à bien plaisir, de faire la comptabilité depuis le 1^{er} janvier 2021, alors qu'il n'est officiellement l'administrateur de la PPE que depuis le 16 juin 2021.

En ce qui concerne les comptes pour les années antérieures à 2021, M. W. _____ ne souhaite pas prendre en charge l'établissement de ces comptabilités. Libre à la copropriété de choisir une personne extérieure pour effectuer les comptes depuis la création de la PPE. M. M. _____ [sic] tient à relever qu'il désapprouve ce point et précise qu'il est toujours dans l'attente de la part de M. I. _____ des pièces comptables. Ce dernier mentionne qu'il a demandé pour clarifier cette situation de multiples séances à M. M. _____ qui n'ont jamais eu lieu. M. M. _____ infirme ces propos.

Décision :

L'assemblée décide de confier l'établissement de la PPE depuis sa création à un expert extérieur dont l'impartialité ne peut être contestée.

Cette décision est refusée par deux voix contre et une voix pour.

[...] ».

19. Ensuite de l'assemblée générale précitée, l'appelant a déposé, le 10 décembre 2021, une nouvelle requête de conciliation tendant à l'annulation de certaines décisions prises lors de l'assemblée générale du 12 novembre 2021 et à la révocation de W. _____, respectivement d'E. _____ Sàrl, en tant qu'administrateur de la PPE.

20. a) Le 3 mai 2022, l'appelant, au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 3 février 2022, a saisi l'autorité précédente d'une demande dirigée contre l'intimée au pied de laquelle il a pris les conclusions suivantes :

« I. Annuler les quatre décisions prises lors de l'assemblée de propriétaires d'étages de la PPE « [...] » tenue en date du 12 novembre 2021 suivantes :

- Ad. 2 : l'autorisation, pour une durée de trois ans, donnée à l'administrateur à ester en justice au nom de la PPE dans toute procédure judiciaire opposant la PPE à Monsieur I. _____.
- Ad. 3 : le refus de révoquer l'administrateur nommé lors de l'assemblée générale du 16 juin 2021.
- Ad 5 : le refus de requérir du juge la nomination d'un administrateur judiciaire avec pour mission notamment de réaliser le point 6 ci-dessous.
- Ad 6 : le refus d'établir la comptabilité de la PPE depuis sa création par un expert extérieur dont l'impartialité ne peut être contesté.

II. Ordonner :

- L'administrateur nommé lors de l'assemblée générale du 16 juin 2021, savoir W. _____, respectivement E. _____, est révoqué.
- Nommer un administrateur judiciaire avec pour mission d'administrer la PPE, ainsi que d'établir la comptabilité de la PPE depuis sa création, ou de la faire établir par un expert extérieur dont l'impartialité ne peut être contestée ».

b) Dans sa réponse du 16 août 2022, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par l'appelant.

c) Par acte du 17 novembre 2022, l'appelant a déposé des déterminations.

21. Lors de l'audience de plaidoiries finales du 30 janvier 2023, les parties sont parvenues à un accord partiel dont la teneur est la suivante :

- « I. Les parties conviennent de confier la comptabilité de la PPE [...] pour les années 2008-2020 à la Fiduciaire [...] SA, à [...]. Cette comptabilité comprendra l'entier des factures relatives à la PPE, y compris les investissements faits durant cette période.
- II. Les frais de l'élaboration de la comptabilité seront assumés par moitié par les propriétaires I. _____ et M. _____ ».

Au vu de l'accord intervenu, l'appelant a retiré les conclusions I, tirets 3 et 4, et II tiret 2 de sa demande.

22. a) En parallèle de ce qui précède, par actes des 25 juin et 16 juillet 2021, l'appelant a saisi le tribunal de deux requêtes de conciliation en contestant les décisions prises lors des assemblées des 6 mai et 16 juin 2021.

b) Le 21 décembre 2021, l'appelant, au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 23 septembre 2021, a saisi le tribunal d'une demande dirigée contre l'intimée tendant à ce que soit prononcée la nullité de l'ensemble des décisions prises lors de l'assemblée générale du 6 mai 2021 et l'annulation de trois décisions prises lors de l'assemblée générale du 16 juin 2021, dont la nomination de W. _____ en tant

qu'administrateur de la PPE et le refus de créer une provision de 20'000 fr. pour établir la comptabilité de la PPE depuis 2010 à ce jour.

c) Par jugement rendu le 8 mai 2024, le tribunal a rejeté la demande. Cette procédure, référencée sous [...], fait également l'objet d'un appel et est pendante devant la Cour de céans.

En droit :

1.

1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 lel. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

L'action en contestation des décisions de l'assemblée des copropriétaires d'une PPE est de nature patrimoniale (ATF 140 III 571 consid. 1.2).

1.2 Interjeté en temps utile auprès de l'autorité compétente contre une décision finale de première instance par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 lel. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable sous cet angle.

2.

2.1.

2.1.1 L'appel peut être formé pour violation du droit et 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5).

2.1.2 Pour être recevable, l'appel doit être motivé et comporter des conclusions. Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_274/2020 du 1^{er} septembre 2020 consid. 4 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2). Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge, en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement et en expliquant en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue (TF 4A_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.1.2 ; TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1). Il en découle que lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants et établis sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable (TF 4A_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1 et les réf. citées). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente en effet différemment en deuxième instance, vu la décision déjà rendue. Il n'appartient pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 18 octobre 2023/423 consid. 3.2 ; CACI 6 mars 2023/108

consid. 4.1 ; CACI 8 décembre 2022/594 consid. 4.1). Il n'y a en outre pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces au dossier » sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 13 août 2024/361 consid. 3.2.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2). La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 3.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3). Si elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC, l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 et les réf. citées).

Le Code de procédure civile ne prévoit pas qu'en présence d'un mémoire d'appel ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation, un délai raisonnable doive être octroyé pour rectification. L'art. 132 al. 1 et 2 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique, et il ne saurait être appliqué afin de détourner la portée de l'art. 144 al. 1 CPC, lequel interdit la prolongation des délais fixés par la loi (TF 5A_23/2019 du 3 juillet 2019 consid. 3.2.2 ; TF 5A_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.2). Aussi le défaut de motivation suffisante rend-il l'appel d'emblée irrecevable, sans qu'il y ait lieu d'interpeller l'appelant (TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.5.1 et 3.5.2 ; TF5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3). Il n'y a pas non plus lieu, en pareil cas, de statuer sur la base du dossier (TF 5A_438/2012 précité consid. 2.4).

2.2 L'appelant avance contester tant les faits que le droit. Toutefois, s'il invoque diverses violations du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE ou encore de diverses dispositions du Code civil (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) relatives à la réglementation de la propriété par étages, ainsi que de l'art. 958 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : droit des obligations] ; RS 220) sur l'obligation de tenir une comptabilité

commerciale - plaidant la violation du droit -, il faut constater qu'il ne procède en réalité à aucune critique motivée de l'état de fait, ne renvoyant à aucun élément de l'instruction ou du jugement attaqué pour contredire ou souligner le caractère lacunaire ou erroné ou encore contradictoire de tel ou tel fait retenu par les premiers juges, contrairement au devoir de motivation qui est le sien (art. 311 al. 1 CPC). Cela étant, il n'y a pas lieu de modifier l'état de fait, qui sera repris tel quel.

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. En substance, il fait valoir l'existence de justes motifs de révocation de l'administrateur W._____, lequel aurait violé son obligation d'établir et de tenir une comptabilité commerciale conforme. Il en découlerait la nécessité de nommer un administrateur judiciaire.

3.1 Dans un grief portant sur les décisions prises lors de l'assemblée générale des propriétaires d'étages du 12 novembre 2021, l'appelant conteste l'absence de justes motifs de révocation de l'administrateur W._____, dont il souhaite obtenir le remplacement via la désignation d'un administrateur judiciaire, ce qui impliquerait en outre l'annulation de l'autorisation d'ester en justice conférée par la PPE à W._____, ainsi que l'ordre donné à l'administrateur judiciaire à désigner d'établir ou de faire établir une comptabilité conforme.

3.1.1 Il ressort de l'état de fait du jugement attaqué que l'un des copropriétaires, M., a été administrateur de la PPE depuis la constitution de celle-ci en 2008 jusqu'au 6 mai 2021, date de l'assemblée générale litigieuse. Lors de celle-ci, l'intéressé, démissionnaire, a été relevé de cette fonction à la majorité simple et remplacé avec effet au 1^{er} janvier 2021 par W., administrateur de PPE au sein de la société E._____. L'assemblée générale a, à cette occasion, également refusé de constater la carence des comptes et de la gestion pour les années 2010 à 2019, de même que pour l'année 2020, a accepté le budget prévisionnel pour 2021 proposé par le nouvel administrateur à hauteur de 40'000 fr. et a refusé la

création d'une provision de 20'000 fr. pour établir la comptabilité de la PPE depuis 2010.

Il ressort en outre du jugement attaqué que l'assemblée générale du 12 novembre 2021 a été convoquée par l'administrateur W._____ et a porté sur l'ordre du jour proposé par l'appelant en date du 10 septembre précédent, que l'assemblée générale s'est tenue en présence de tous les copropriétaires, qu'à l'unanimité des comparants, hormis l'appelant qui avait été exclu du vote, W._____ a été autorisé à ester en justice au nom de la PPE dans toutes les procédures opposant celle-ci à l'appelant, qu'à la majorité des comparants, la PPE a refusé la révocation de l'administrateur sollicitée par l'appelant, ainsi que la désignation judiciaire d'un nouvel administrateur ayant pour mission d'établir la comptabilité de la PPE depuis sa création, de même qu'elle a refusé de confier l'établissement de la comptabilité de la PPE depuis sa création à un expert extérieur dont l'impartialité ne pourrait être contestée.

Il ressort enfin du jugement attaqué que lors de l'audience de plaidoiries finales du 30 janvier 2023, les parties ont partiellement transigé l'objet de la présente procédure, en ce sens qu'elles sont convenues de confier l'élaboration de la comptabilité de la PPE pour les années 2008 à 2020 à une fiduciaire qu'elles ont désignée (Fiduciaire [...] SA, à [...]), comptabilité comprenant l'ensemble des factures relatives à la PPE, y compris les investissements faits durant cette période, aux coûts des copropriétaires I._____ et M._____. L'appelant a ensuite retiré ses conclusions tendant à l'annulation de la décision de l'assemblée générale refusant la désignation d'un administrateur judiciaire, respectivement tendant à ce qu'un tel administrateur soit désigné, ainsi qu'à l'annulation de la décision de l'assemblée générale refusant l'établissement d'une comptabilité depuis sa création, respectivement à ce que l'administrateur judiciaire soit désigné dans le but de faire établir la comptabilité de la PPE par un expert extérieur dont l'impartialité ne pourrait être contestée.

Les instances judiciaires ont été saisies par l'appelant de requêtes en annulation des décisions de l'assemblée générale de la PPE contre chacune des assemblées générales précitées, ce qui fait l'objet de procédures d'appel parallèles devant la Cour de céans.

3.1.2 L'appelant semble avoir purement et simplement repris la teneur initiale de ses conclusions formulées en première instance et ne s'explique pas du maintien en appel des conclusions portant sur la désignation d'un administrateur judiciaire ayant notamment pour but d'établir ou faire établir par un expert extérieur, dont l'impartialité ne pourrait être contestée, la comptabilité de la PPE depuis sa création, alors qu'il a expressément retiré dites conclusions à la suite de la transaction partielle du 30 janvier 2023 portant sur l'établissement de dite comptabilité par une fiduciaire désignée avec l'accord de l'intéressé. Faute de toute explication à ce propos dans l'acte d'appel, tout grief éventuel, à supposer qu'il ne s'agisse pas tout bonnement d'une erreur, devrait être déclaré irrecevable, car dépourvu d'objet.

3.2 Il reste à statuer sur la révocation de l'administrateur W._____, son remplacement par un administrateur désigné judiciairement et sur celle de l'autorisation conférée à l'intéressé d'ester en justice dans les procès divisant la PPE d'avec l'appelant.

3.2.1 L'appelant se prévaut, comme juste motif de révocation de l'administrateur W._____, du fait que celui-ci ne pouvait accepter le mandat qui lui a été confié sans savoir qu'il devrait présenter une comptabilité commerciale conforme aux réquisits légaux et ce dans les six mois dès la fin de l'exercice comptable précédent. Dès lors que l'assemblée générale demandée par l'appelant avait pour but de remédier aux carences comptables de la PPE administrée par son précédent administrateur M._____ et que W._____ aurait détourné cet ordre du jour pour s'imposer comme administrateur et présenter des projections comptables et budgétaires ne correspondant pas aux exigences des art. 35 RAU et 958 CO, il y aurait lieu de le révoquer. L'existence d'un conflit

entre les copropriétaires M._____ et l'appelant lui-même autour du financement de la PPE depuis sa création ne serait pas pertinent.

Or, il ressort de l'état de fait du jugement que l'administrateur W._____ a été désigné avec effet au 1^{er} janvier 2021, non pour la période antérieure, et qu'il a d'emblée obtenu de l'assemblée générale le vote d'un budget prévisionnel pour l'année en cours, soit 2021. Comme relevé par les premiers juges, on ne saurait reprocher à l'administrateur nouvellement désigné l'absence de gestion ou de compte pour la période antérieure à son entrée en fonction. Par ailleurs, il faut relever que l'appelant n'émet aucun grief motivé contre le budget prévisionnel voté, qui serait étayé par référence à un élément de l'instruction, ni n'explique en quoi la comptabilité tenue ou proposée ne correspondrait pas aux prescriptions légales. Or, au moment de l'assemblée générale ici litigieuse, soit en novembre 2021, il est manifeste que l'on ne pouvait attendre de l'administrateur nouvellement désigné pour l'exercice 2021 qu'il soit en mesure de déposer une comptabilité commerciale en règle pour l'année en question, encore en cours. Quant à l'établissement de la comptabilité pour les années précédentes, l'appelant a lui-même retiré sa conclusion correspondante après que la question a été transigée par un mandat conféré à une fiduciaire ayant recueilli son approbation.

Il faut dès lors constater l'absence de juste motif de révocation de l'administrateur W._____ qui résiderait dans l'absence de tenue d'une comptabilité commerciale conforme pour l'année 2021 comme pour la période antérieure, étant relevé que les exercices 2022 et suivants n'ont à l'évidence pas pu faire l'objet de la présente procédure, en lien avec l'annulation de décisions prises en novembre 2021.

Enfin, lorsque l'appelant assène que W._____ aurait détourné l'ordre du jour pour imposer ses services, il n'étaie pas davantage cette assertion. Celle-ci est d'ailleurs réfutée par la teneur du procès-verbal établi à l'occasion de l'assemblée générale du 16 juin 2021, dont il ressort que c'est à la suite du refus de l'assemblée générale de nommer l'appelant lui-même que W._____ a proposé ses services pour

l'exercice en cours depuis le 1^{er} janvier 2021 jusqu'à la fin de l'année, ce qui a été accepté à deux voix pour et une voix contre ; cela exclut le détournement de l'ordre du jour plaidé par l'appelant et fait état d'une décision de l'assemblée générale parfaitement valable, ainsi que l'a déjà constaté le tribunal, considération contre laquelle l'appelant n'élève aucun grief.

A défaut de tout autre juste motif plaidé par l'appelant au stade de l'appel, il faut constater qu'il n'y a pas matière à révocation de l'administrateur W._____.

3.3 Ce qui précède rend sans objet la conclusion tendant à la désignation judiciaire d'un administrateur.

4. Enfin, si l'appelant conclut formellement à la révocation de l'autorisation donnée par la PPE à l'administrateur W._____ de la représenter dans tout procès la divisant d'avec l'appelant, il faut constater qu'il ne motive pas du tout cette conclusion de manière indépendante, qui apparaît donc comme une conséquence de sa conclusion en révocation de l'administrateur prénommé, laquelle est rejetée, comme on l'a vu.

5. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 836 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 d'un montant de 1'920 fr. a été demandée à l'appelant. Celle-ci était basée sur une valeur litigieuse de 92'000 fr, tenant compte d'une rémunération annuelle capitalisée en faveur de l'administrateur. Toutefois, l'administrateur n'ayant été nommé que pour l'année 2021, il y a lieu de tenir compte uniquement de la

rémunération pour cette année-ci, à savoir 3'600 fr. au total (cf. TF 5A_795/2012). La valeur litigieuse a donc été ramenée à 23'600 fr., de sorte que les frais judiciaires de deuxième instance s'élèvent à 836 francs. Un montant de 1'084 fr. sera dès lors remboursé à l'appelant.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 836 fr. (huit cent trente-six francs), sont mis à la charge de l'appelant
l. _____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Dominique Rigot (pour I. _____),
- Me Séverine Berger (pour J. _____)

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

- Mme la Présidente 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).

La greffière :