

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 4 juin 2014

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mme Crittin Dayen et M. Perrot  
Greffier : Mme Nantermod Bernard

\*\*\*\*\*

**Art. 712q et 712r CC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **R.**\_\_\_\_\_, à Montreux, demandeurs, contre le jugement rendu le 3 octobre 2013 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **F.**\_\_\_\_\_, à Montreux, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 18 octobre 2013, dont la motivation a été notifiée aux parties le 23 janvier 2014, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté la demande du 26 novembre 2010 déposée par R.\_\_\_\_\_ à l'encontre de la F.\_\_\_\_\_ (I) ; rejeté la demande du 9 juin 2011 déposée par R.\_\_\_\_\_ à l'encontre de la F.\_\_\_\_\_ (II) ; fixé les frais judiciaires (III) et dit que R.\_\_\_\_\_ sont les débiteurs, solidairement entre eux, de la F.\_\_\_\_\_ d'un montant de 6'025 fr. à titre de dépens (IV).

Le premier juge a examiné si les demandeurs, en leur qualité de propriétaires d'étage, disposaient de justes motifs au sens de l'art. 712r al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) pour révoquer l'administrateur nommé par l'assemblée des copropriétaires et si les conditions régissant la nomination d'un nouvel administrateur selon l'art. 712q al. 2 CC étaient remplies. Il a considéré que les requêtes tendant à la révocation de [...] devaient être d'emblée rejetées, dès lors que l'administratrice de la PPE était [...] et a retenu qu'en tant qu'elle était dirigée contre l'intimée [...], la demande n'avait plus d'objet au moment du jugement, compte tenu de la démission de l'administratrice. Il en allait de même s'agissant des conclusions tendant à la désignation d'un nouvel administrateur par le juge du fait de la désignation lors de l'assemblée générale du 8 mai 2012 de la société [...] en tant que nouvelle administratrice. Le premier juge a arrêté les frais de justice conformément aux principes énoncés à l'art. 90 CPC-VD et a fixé les dépens eu égard aux différentes écritures intervenues.

**B.** Par acte du 23 février 2014, R.\_\_\_\_\_ ont fait appel de ce jugement et conclu que « les trois types d'arguments qui ont été avancés par le jugement pour décréter que les conclusions de nos requêtes

devaient être intégralement rejetées n'ont pas passé la rampe de crédibilité au cours de notre analyse ».

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

**1.** R.\_\_\_\_\_ est copropriétaire par moitié avec son épouse R.\_\_\_\_\_, depuis le [...] 1988, d'une part de copropriété de la propriété par étages F.\_\_\_\_\_ à Montreux, laquelle est divisée en six parts de copropriété. Les copropriétaires actuels en sont [...], [...], [...], [...], [...] ainsi que R.\_\_\_\_\_.

F.\_\_\_\_\_ (ci-après : la PPE) est la communauté des propriétaires d'étages de cette propriété par étages.

**2.** La PPE est régie par un Règlement d'utilisation et d'administration du 24 février 1988, dont les art. 5, 8 et 10, dans leur dernière teneur (les modifications successives des art. 5 et 10 ont fait l'objet de réquisitions reçues au registre foncier), sont ainsi libellés :

« Article 5

(...)

*g) Travaux*

*Tous les travaux de réparation des parties communes devront être faits sous la surveillance d'un ou plusieurs copropriétaires ou d'un expert professionnel ou de l'administrateur.*

Article 8

*Les copropriétaires de l'immeuble ont l'obligation d'assurer le bâtiment contre l'incendie et autres dommages, ainsi que de contracter une police dégâts d'eau pour l'immeuble.*

(...)

Article 10

*L'assemblée des copropriétaires a les compétences fixées par l'article 712 m) CCS.*

Administration :

*Sous réserve de la nomination d'un tiers par l'assemblée des copropriétaires, ces derniers administrent en commun la copropriété. Toutes les décisions seront prises par votation à la double majorité, c.à.d. approuvées par au moins 4 copropriétaires. »*

**3.** La PPE a été administrée par la [...] jusqu'au 30 septembre 2008, puis par [...] qui a été mentionné comme tel au registre foncier en date du 22 décembre 2008.

Un nouveau changement dans l'administration de la PPE est intervenu à la suite de l'assemblée générale extraordinaire du 7 août 2009, au cours de laquelle [...] a été nommée en qualité d'administratrice. A cette occasion, les copropriétaires ont accepté à l'unanimité une proposition formulée par R.\_\_\_\_\_ selon laquelle il ne serait attribué à l'administrateur « que les pouvoirs décrits par l'art. 712 s CC (...) et (...) aucun droit d'arbitrage [ni] pouvoirs décisionnels ».

**4.** Par lettre du 20 janvier 2010, [...] a adressé à [...] une offre pour l'administration de la PPE comprenant un contrat de mandat et un cahier des charges.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 3 février 2010, dont l'ordre du jour prévoyait la nomination d'un nouvel administrateur, les copropriétaires ont choisi de changer d'administrateur et nommé à cette tâche la [...] (ci-après : [...]), qui a été inscrite en cette qualité au registre foncier. Le procès-verbal de l'assemblée mentionnait à ce sujet que « Mme [...] de la société [...] est nommée en tant que nouvelle administratrice (...) ».

Par lettre à [...] du 11 février 2010, R.\_\_\_\_\_ a contesté cette désignation, relevant en substance que celle-ci n'avait pas correctement été mise au courant des problèmes rencontrés par la PPE et soulevant plusieurs vices ayant selon lui affecté l'assemblée générale. Par courrier du 26 du même mois, [...] lui a répondu qu'elle avait été mandatée pour administrer la société et lui a communiqué ses coordonnées.

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 18 mai 2010, il a été rappelé aux copropriétaires que [...], qui avait été choisi comme personne de contact au sein de la PPE, avait été chargé d'agir comme « membre unique du comité » et [...] comme suppléant, ces postes n'ayant par ailleurs pas été remis à l'ordre du jour « étant donné que la votation a déjà eu lieu lors de l'assemblée extraordinaire du 3 février 2010 ».

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 28 septembre 2010, R.\_\_\_\_\_ a soumis au vote des copropriétaires la révocation du mandat d'administrateur confié à [...]. A cette occasion, et bien que ce point n'ait pas été porté à l'ordre du jour, les copropriétaires, qui étaient tous présents à l'assemblée, ont unanimement accepté de se prononcer à ce sujet. Par cinq voix contre une, ils ont décidé de reconduire le mandat précité (le procès-verbal mentionne à cet égard que « tous les copropriétaires, sauf M. R.\_\_\_\_\_, renouvellent leur confiance à [...] pour la reconduction du mandat »).

**5.** Par requête du 26 novembre 2010, R.\_\_\_\_\_ ont pris les conclusions suivantes, avec dépens :

« I. La requête est admise.

II. [...], p.a. [...], à Montreux, est révoquée de sa fonction d'administratrice de la copropriété par étages F.\_\_\_\_\_ à Montreux.

III. Un nouvel administrateur à dite propriétés par étages est nommé. »

Dans sa réponse du 20 avril 2011, F.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la requête du 26 novembre 2010.

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2011, R.\_\_\_\_\_ a à nouveau soumis au vote des copropriétaires, qui l'ont refusée à cinq voix contre une, la révocation du mandat d'administrateur confié à [...].

Le 3 juin 2011, R.\_\_\_\_\_ ont déposé des déterminations sur la réponse du 20 avril 2011.

Le 9 juin 2011, R.\_\_\_\_\_ ont déposé une nouvelle requête aux termes de laquelle ils prenaient, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« I. La requête est admise.

II. [...], respectivement [...], sont révoqués de leur mandat d'administrateurs de la F.\_\_\_\_\_ sis sur la parcelle 8'782 de Montreux.

III. Un nouvel administrateur est désigné par le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois. »

Le 24 août 2011, F.\_\_\_\_\_ a déposé une requête dont les conclusions, sous suite de frais et dépens, étaient les suivantes :

« I. Les causes en révocation de l'administrateur de la propriété par étages de la F.\_\_\_\_\_ enregistrées sous codes PPE10.035366 adl et JI11.021680 adl sont jointes.

II. La procédure se poursuit selon les dispositions du Code de procédure civile fédéral du 19 décembre 2008. »

Par courrier du 8 septembre 2011, R.\_\_\_\_\_ se sont opposés aux conclusions de la requête du 24 août 2011.

**6.** Par courrier de leur conseil du 1<sup>er</sup> décembre 2011, R.\_\_\_\_\_ ont requis la récusation du président au motif qu'il serait uni par « *des liens d'amitié étroits avec l'une des parties impliquées dans cette affaires, soit Madame [...]* ».

Lors de l'audience du 10 janvier 2012, R.\_\_\_\_\_ a maintenu sa demande de récusation, de sorte que celle-ci a été suspendue. Par décision rendue le 2 février 2012 par le Tribunal d'arrondissement, composé de trois magistrats autres que le président en cause, la demande de récusation a été rejetée.

**7.** Par lettre du 28 février 2012, [...] a résilié son mandat pour le 31 mars 2012. Elle écrivait que la situation actuelle, « du fait de nombreuses entraves, ainsi qu'une succession de procédures juridiques entamées par un copropriétaire », ne lui permettait plus d'administrer la copropriété de manière efficiente.

De nombreux incidents, décrits ci-après, ont en effet ponctué l'administration de la PPE :

**a)** Selon procès-verbal de l'assemblée générale du 18 mai 2010, à laquelle tous les copropriétaires étaient présents ou représentés, les copropriétaires ont proposé « de faire tailler les talus et les ronces 2 x par année (printemps et automne) » et que « [...] fera le nécessaire », étant précisé qu'un « montant sera également prévu au budget pour ce poste ». Dans ce cadre, [...] a sollicité, dans les mois suivants, un devis auprès de deux entreprises différentes pour des travaux relatifs à la taille, la coupe et le débroussaillage de la végétation et a au final délivré, le 12 août 2010, un bon de commande en faveur de l'entreprise [...] pour des « travaux de taille des arbustes, débroussaillage et nettoyage dans la PPE », d'un montant de 2'242 fr. 40. L'offre, qui avait été faite le 28 juillet 2010 par l'entreprise précitée, portait ainsi sur des travaux d'entretien généraux de la PPE.

Par courrier du 19 août 2010, la Commune de Montreux a informé [...] de ce qu'il avait été constaté, lors d'un contrôle effectué le 17 août précédent, que « les travaux d'émondage de haie bordant la parcelle citée en référence n'[avaient] pas été effectués, gênant ainsi le passage des piétons ». En conséquence, un ultime délai lui était fixé au 9 septembre 2010 pour effectuer les travaux en question, à défaut de quoi un rapport de dénonciation serait « adressé à l'Autorité compétente ». Par lettre du 20 août 2010, [...] a informé R.\_\_\_\_\_ qu'une entreprise paysagiste allait intervenir le lundi 23 août suivant « pour effectuer les travaux de débroussaillage, de taille des petits arbustes et cotonéasters dans votre PPE dans le cadre d'un entretien courant ». Elle mentionnait par ailleurs qu'un point relatif à l'abattage de certains arbres serait soumis à l'approbation des copropriétaires lors de la prochaine assemblée

générale. Le 24 août 2010, [...] a écrit à la commune que les travaux de taille avaient été commandés et seraient exécutés les jours à venir.

L'entreprise est finalement intervenue sur plusieurs parties de la F.\_\_\_\_\_, y compris sur la part dont R.\_\_\_\_\_ disposent de la jouissance exclusive.

**b)** Lors de l'assemblée générale du 18 mai 2010, il a également été porté au procès-verbal qu'il y avait lieu de « prévoir l'abattage de certains arbres qui poussent sur la dalle du parking et dont les racines et la charge risque [sic] d'endommager la dalle », [...] proposant « de demander conseil à un paysagiste et à un étancheur afin de déterminer quels arbres doivent être abattus et de rassembler des offres ».

Selon procès-verbal de l'assemblée générale du 28 septembre 2010, [...] s'est « rendue sur place en compagnie d'un paysagiste afin de constater l'ampleur de la végétation » et, « suite au sondage, l'intéressé préconise l'abattage complet de tous les arbres afin de prévenir l'emmagasinage d'eau dans le sol ».

La question a encore été débattue lors de l'assemblée générale du 10 mai 2011 et le procès-verbal indique, s'agissant de l'abattage de cinq arbres sur les parties communes « derrière les villas 50 à 54 », que « La discussion s'engage et il est relevé qu'il convient tout d'abord d'obtenir l'autorisation de la Commune pour l'abattage de ces arbres. Le cas échéant, rendez-vous sera pris sur place avec un jardinier et les copropriétaires désireux de participer à cette entrevue afin qu'un devis puisse être établi et exposé lors de la prochaine assemblée des copropriétaires. Un élagage de ces arbres serait également devisé, cette solution devant être envisagée en cas de refus de la Communauté d'abattre ces arbres ou par choix des copropriétaires ».

**c)** Par lettre du 18 juin 2010, R.\_\_\_\_\_ ont informé [...] de ce que l'un des copropriétaires exécutait des travaux autour de sa villa et l'ont invitée, en tant qu'administrateur, à contacter directement [...] afin d'attirer son attention sur « la nature illégale de ces travaux ». Ils

joignaient à leur courrier la copie d'un courrier envoyé le même jour à la prénommée.

**d)** Au cours d'une assemblée générale extraordinaire tenue le 28 septembre 2010, les copropriétaires ont été informés des différentes démarches qui avaient été entreprises en vue de contracter une couverture d'assurance pour la PPE et du fait que « à ce jour, malgré les différentes Compagnies contactées, il est impossible de conclure un contrat ». Sur question de R.\_\_\_\_\_, [...] a expliqué dans ce cadre « qu'au vu des nombreux problèmes liés aux bâtiments de la F.\_\_\_\_\_, le risque [était] jugé assez élevé par les compagnies d'assurances pour s'engager dans la conclusion d'un contrat » et a indiqué aux copropriétaires qu'il était « souhaitable, selon elle, de contacter personnellement leur propre compagnie, en suggérant la conclusion d'un contrat individuel ».

**e)** La F.\_\_\_\_\_ présente des problèmes d'étanchéité, en particulier en lien avec la dalle surplombant le parking commun, dont mention a notamment été faite aux assemblées générales des 23 septembre 2009, 18 mai 2010 et 28 septembre 2010.

Lors de la première de ces assemblées, il a été noté au procès-verbal que R.\_\_\_\_\_ disposait de trois expertises indépendantes, qu'il a toutefois refusé de communiquer à l'administrateur de la F.\_\_\_\_\_. Devant ce refus, décision avait alors été prise de solliciter des devis auprès de trois entreprises en lien avec les travaux à effectuer.

Au cours de la deuxième assemblée, R.\_\_\_\_\_ a à nouveau indiqué qu'il était en possession de trois rapports d'étanchéité concernant ces problèmes. [...] a précisé que « le montant global des travaux [était] très élevé », de sorte qu'il était nécessaire de procéder « par étape » ainsi qu'à « l'approvisionnement du fonds de rénovation, en vue de ces importantes dépenses ». Nonobstant la remarque qui précède, R.\_\_\_\_\_ a alors proposé que des « travaux globaux soient entamés, soit l'abattage de tous les arbres, le dégrapage de toute la terre et la rénovation complète de l'étanchéité de la dalle ». Cette proposition a été rejetée par cinq des copropriétaires et il a été décidé de convoquer une assemblée

générale extraordinaire dans le courant du mois de septembre 2010, afin de soumettre les différentes offres aux copropriétaires.

Lors de cette troisième assemblée, [...] a expliqué que, « sur la base du rapport de l'ingénieur [...], et afin de préserver les intérêts des copropriétaires, une séance a[vait] été convoquée sur place avec le bureau d'ingénieurs civils [...], l'entreprise [...], et un paysagiste ». L'ingénieur [...], du bureau précité, a été convié à l'assemblée pour s'exprimer au sujet des travaux envisageables. Il a détaillé les mesures pouvant être prises et celles qui n'étaient pas suffisantes au regard du problème qui semblait relever de l'étanchéité. Il a relevé qu'il était souhaitable qu'une solution soit apportée au problème dans un délai de cinq ans, afin de ne pas courir le risque d'ennuis plus sérieux, et a noté qu'il se justifiait de procéder à des carottages en prévision des analyses. R.\_\_\_\_\_ a une nouvelle fois refusé de produire copie d'un rapport d'expert dont il disait être en possession et même de donner le nom du spécialiste mandaté, ajoutant que l'administratrice le saurait en temps voulu.

A la suite de cette dernière assemblée, le bureau [...] a fait parvenir à la PPE une offre d'honoraires relative aux travaux de carottage et d'analyses nécessaires, pour un montant total de 6'574 fr. 60. Cette offre a été présentée lors d'une assemblée générale ordinaire tenue le 10 mai 2011, à laquelle tous les copropriétaires étaient présents ou représentés. A cette occasion, décision a été prise à l'unanimité de ne pas procéder à l'analyse en question.

Deux des rapports commandés par R.\_\_\_\_\_ et produits en cours d'instruction par la PPE ont fait état de travaux importants nécessaires à l'assainissement de la dalle du parking de la copropriété. Ainsi, et selon un courrier de l'entreprise [...] du 27 octobre 2009, le processus requérait la « dépose de l'ensemble des aménagements par une entreprise spécialisée et rhabillage éventuel avec mortiers spéciaux de la dalle de béton : Nettoyage à la haute pression des supports - Assèchement des supports au brûleur à gaz - Imprégnation des supports par enduit bitumineux à froid - Exécution d'une étanchéité monocouche

antiracine (...) – Protection mécanique de l'étanchéité (...) – Fermeture et protection des relevés visibles contre murs et façades par plinthe en inox ». Des travaux similaires ont été en partie décrits dans le rapport du 22 septembre 2010 établi par le bureau d'ingénieurs [...] également à l'attention de R.\_\_\_\_\_.

**8.** Le 9 mars 2012, un contrat de mandat d'administrateur de propriété par étages a été conclu entre l'assemblée des propriétaires de l'immeuble F.\_\_\_\_\_ à 1820 Montreux, d'une part, et [...] (ci-après:[...]), d'autre part. Ce contrat porte la signature de cinq copropriétaires, à l'exception de celles de R.\_\_\_\_\_, et la signature du représentant de [...]. Il était conclu pour une durée de deux ans, soit du 1<sup>er</sup> avril 2012 au 31 mars 2014. Les honoraires de l'administrateur étaient fixés, selon l'art. 6 du contrat, à 4'200 fr. par an, TVA non comprise.

**9.** Par arrêt du 8 mars 2012, la Cour administrative du Tribunal cantonal a rejeté le recours de R.\_\_\_\_\_ et confirmé la décision du 2 février 2012 rejetant la requête de récusation formée par les prénommés.

**10.** Le 5 avril 2012, R.\_\_\_\_\_ ont été conviés par [...] à l'assemblée générale ordinaire du 8 mai 2012. A l'ordre du jour figurait notamment, à la demande de M. Huguenin, sous chiffre 6, la nomination statutaire d'un nouvel administrateur, étant précisé que celle-ci se déroulerait hors présence de [...].

**11.** Le 3 mai 2012, R.\_\_\_\_\_ ont déposé une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles, dont les conclusions, prises sous suite de frais et dépens, étaient les suivantes :

« I. Interdiction est faite à la Communauté des copropriétaires de la PPE [...], respectivement à chaque copropriétaire personnellement, à savoir [...], [...], sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 du code pénal de tenir une assemblée générale le 8 mai 2012 et jusqu'à droit connu sur les requêtes déposées par les requérants devant le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est-vaudois concluant à la nomination d'un administrateur par dite autorité.

Subsidiairement :

II. Interdiction est faite à la Communauté des copropriétaires de la PPE [...], respectivement à chaque copropriétaire personnellement, à savoir [...], sous la menace de la peine d'amende de l'art. 292 du code pénal de prendre une quelconque décision concernant la nomination d'un administrateur lors de l'Assemblée des copropriétaires convoquée pour le mardi 8 mai 2012 et jusqu'à droit connu sur les requêtes déposées par les requérants devant le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est-vaudois concluant à la nomination d'un administrateur par dite autorité. »

Le 4 mai 2012, le président a rejeté la requête de mesures d'extrême urgence déposée la veille et cité les parties à comparaître, le 16 août 2012, à une audience de mesures provisionnelles.

**12.** Lors de l'assemblée générale du 8 mai 2012, [...] a été nommée en qualité d'administratrice de la F.\_\_\_\_\_. Le quorum était atteint ; cinq copropriétaires sur six étaient présents ou représentés à l'assemblée.

**13.** Par courrier de leur conseil du 24 mai 2012, [...] ont retiré leur requête de mesures provisionnelles déposée le 3 mai 2012, compte tenu du sort réservé à la requête de mesures superprovisionnelles. Ils ajoutaient qu'ils ne voyaient plus d'objection à ce que les deux causes ouvertes et pendantes soient jointes et sollicitaient que l'audience du 16 août 2012 soit transformée en audience de jugement.

**14.** Par dictée au procès-verbal de l'audience du 16 août 2012, les parties ont conclu la convention de procédure suivante, ratifiée sur le siège :

« I. Les causes en révocation de l'administrateur de la Propriété par étage de la F.\_\_\_\_\_ en registrée [sic] sous cotes PP10.035366 et JL11.021680 sont jointes.

II. La procédure se poursuit selon les dispositions du Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966.

III. Un délai au 21 septembre 2012 est imparti à la requérante pour déposer une réponse à la demande du 9 juin 2011.

IV. Chaque partie garde ses frais et ses dépens concernant la procédure incidente. »

Le 4 septembre 2012, F.\_\_\_\_\_ a déposé une seconde réponse aux termes de laquelle elle concluait, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la requête du 9 juin 2011.

**15.** Agissant seul, R.\_\_\_\_\_ a déposé des déterminations, le 8 février 2013, qui, non conformes, lui ont été retournées avec mention d'un délai pour procéder à nouveau.

Par courrier du 5 juin 2013, Me Laurent Schuler a informé le président de céans qu'il n'agissait plus en qualité de conseil de R.\_\_\_\_\_.

**16.** Dans son ordonnance sur preuves du 3 juillet 2013, rendue à la suite de l'audience tenue la veille, le président a constaté que les parties avaient toutes deux renoncé à l'audition de leurs témoins et, les demandeurs, à l'inspection locale ainsi qu'à la preuve par expertise.

Lors de l'audience de jugement du 3 octobre 2013, chacune des parties, présentes ou représentées, s'est vu donner l'occasion de s'exprimer, plaider, répliquer et dupliquer. F.\_\_\_\_\_ a produit dans ce contexte une copie du jugement rendu le 18 juillet 2013 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois, qui rejetait la requête déposée le 19 avril 2013 par R.\_\_\_\_\_ à l'encontre de F.\_\_\_\_\_. Ce jugement a été confirmé par arrêt de la cour de céans du 31 janvier 2014.

### **En droit :**

**1.** Le jugement attaqué a été rendu le 18 octobre 2013, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC ; Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la

nouvelle procédure civile unifiée, JT 2010 III 11, spéc. 30 et 33). En revanche, comme la procédure de première instance était en cours lors de l'entrée en vigueur du CPC (les demandeurs ont fait parvenir au greffe du Tribunal d'arrondissement une première requête datée du 26 octobre 2010), elle restait régie par l'ancien droit, à savoir par le CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966), conformément à l'art. 404 al. 1 CPC. Le fait qu'une seconde requête ait été par la suite formée le 10 juin 2011 et que la procédure ainsi initiée à la première ait été jointe à la première ne change rien à ce constat, d'autant que les parties ont conclu le 16 août 2012 une convention de procédure aux termes de laquelle elles sont convenues que la procédure devait se continuer selon les dispositions du CPC-VD.

## **2.**

**2.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions s'élève à 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). Selon la doctrine et la jurisprudence, la valeur d'une demande en révocation judiciaire d'un administrateur d'une propriété par étages équivaut à la capitalisation des honoraires du gérant concerné dus pour une période indéterminée, soit en appliquant la multiplication du montant annuel par vingt (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 74 ad art. 91 CPC). Les honoraires de l'administrateur étaient en l'espèce fixés à 2'788 fr. par an, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. et que la voie de l'appel est ouverte.

**2.2** Le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas arbitraire de considérer que, le CPC s'appliquant à la procédure de recours, la durée du délai pour interjeter appel, qui dépend du type de procédure auquel la décision attaquée est soumise, se détermine aussi exclusivement selon le nouveau droit. Ainsi, il n'est pas arbitraire, pour déterminer le délai d'appel, de se fonder sur le type de procédure auquel le CPC soumet les mesures provisionnelles ordonnées pour la procédure de divorce, soit la procédure sommaire, et non sur celui que le juge de première instance avait effectivement suivi en vertu de l'ancienne loi cantonale de procédure

pour rendre sa décision (ATF 138 I 49 c. 7.3). On pourrait ainsi retenir que, la procédure de révocation d'un administrateur étant soumise à la procédure sommaire selon le nouveau droit (art. 249 let. d ch. 4 CPC), le délai d'appel n'était pas de trente jours, mais de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). La question peut cependant rester ouverte, dès lors que les appelants, qui ne sont plus assistés, ont pu se fier, de bonne foi, à l'indication des voies de droit figurant au pied du jugement, indiquant un délai d'appel de trente jours (TF 5A\_536/2011 du 12 décembre 2011 c. 4.1, in RSPC 2012 p. 227 ; ATF 135 III 374 c. 1.2.2 ; ATF 134 I 199 c. 1.3.1).

Formé en temps utile, par une partie qui a un intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC, l'appel est recevable.

**2.3** Vu la nature réformatrice de l'appel, l'appelant doit en principe prendre des conclusions sur le fond. Ses conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 c. 4.3 et 6.1 ; TF 4D\_8/2013 du 15 février 2013 c. 4.2 ; TF 4A\_383/2013 du 2 décembre 2013 c. 3.2.1). Il ne saurait être remédié à des conclusions formellement déficientes par la fixation d'un délai de l'art. 132 CPC (ATF 137 III 617 c. 4 et 5) ou de l'art. 56 CPC (TF 5A\_855/2012 du 13 février 2013 c. 5, RSPC 2013 p. 257). Exceptionnellement, il doit être entré en matière sur des conclusions formellement déficientes, lorsqu'on comprend à la lecture de la motivation ce que demande l'appelant, respectivement à quel montant il prétend. Les conclusions doivent en effet être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel (ATF 137 III 617 c. 6.2 ; TF 5A\_855/2012 du 13 février 2013 c. 3.3.2 ; TF 5A\_713/2012 du 15 février 2013 c. 4.1 ; TF 5A\_621/2012 du 20 mars 2013, liquidation du régime matrimonial : TF 4A\_383/2013 du 2 décembre 2013 c. 3.2.1).

En l'espèce, on comprend à la lecture de la motivation que les appelants entendent reprendre leurs conclusions de première instance. S'agissant de conclusions prises par une partie non assistée, elles sont suffisantes pour qu'il soit entré en matière.

### **3.**

**3.1** 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 (Jeandin, op. cit. n. 6 ad art. 317 CPC ; Tappy, op. cit, JT 2010 III 136-137). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit, JT 2010 III 136-137 ; JT 2011 III 43 c. 2).

**3.2** En l'espèce, les appelants ont produit treize « annexes », dont le dispositif de la décision querellée et la motivation de celle-ci (annexes 1 et 2). Au regard des principes rappelés ci-dessus, la question de la recevabilité de celles des autres pièces qui figurent au dossier de première instance ne se pose pas ; quant aux autres pièces, elles sont irrecevables dans la mesure où elles sont antérieures à l'audience du jugement du 3 octobre 2013 et rien n'indique qu'elles ne pouvaient pas être produites en première instance.

### **4.**

**4.1** 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 (Jeandin, CPC commenté, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance.

**4.2** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits

auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, CACI 13 juin 2014/327 c. 2.1.2).

**5.** Les appelants reprochent au premier juge d'avoir considéré que leurs requêtes, dans la mesure où elles tendaient à la révocation de la seule personne de [...], devaient être d'emblée rejetées dès lors que l'administratrice de la PPE était [...]. Ils entendent tirer argument de ce que le procès-verbal de l'assemblée générale du 3 février 2010 rapporte qu'a été nommée comme administratrice « Mme [...] de la société [...] » et concluent de cette formulation que ce n'est pas [...] représentée par [...] qui a été désignée comme administratrice, mais bien [...] elle-même.

Si cette formulation peut prima facie paraître équivoque, il ne fait cependant aucun doute en l'espèce que l'assemblée des copropriétaires a bien entendu nommer [...] et non sa collaboratrice personnellement. L'inscription au registre foncier est claire à cet égard, puisqu'elle indique [...] comme administratrice de la PPE. Par ailleurs, l'offre du 10 janvier 2010 concernant le mandat d'administrateur émanait de [...] et non de [...] personnellement et l'ensemble de la correspondance venant de l'administratrice, rédigée sous l'en-tête et la signature de [...], comporte la double signature de la prénommée et d'une tierce personne pouvant engager la société, sans que les copropriétaires, y compris les appelants destinataires de ces courriers, n'aient émis la moindre réserve. Il en va de même des procès-verbaux des différentes assemblées générales, qui ont été établis par [...] sous la double signature susmentionnée. Les appelants ne s'y sont eux-mêmes pas trompés, puisque, sitôt après la nomination de l'administratrice, ils se sont adressés à [...] pour contester cette désignation et la société leur a répondu en leur confirmant avoir été mandatée pour administrer la copropriété, en

communiquant ses coordonnées. D'ailleurs, dans une lettre du 18 juin 2010, ils s'adressaient à [...] en relevant que « [...], en tant qu'administrateur (...) a le devoir d'attirer l'attention de Mme [...] quant à la nature illégale de ces travaux ». A l'assemblée du 28 septembre 2010 enfin, R.\_\_\_\_\_ a soumis à la votation la révocation du mandat de [...]. Ces éléments démontrent la volonté claire de la PPE de nommer la société et non sa collaboratrice. C'est donc de manière téméraire que les appelants soutiennent aujourd'hui que [...] aurait été nommé à titre personnel et leur moyen est infondé.

**6.** Les appelants font également grief au premier juge d'avoir considéré qu'en tant qu'elle était dirigée contre l'intimée [...], la demande n'avait plus d'objet au moment du jugement, du fait de la démission de l'administratrice contre qui elle était dirigée et, quant à leurs conclusions prises sous chiffre II, d'avoir soutenu que leur rejet s'imposait dans tous les cas du fait de la nomination lors de l'assemblée générale du 8 mai 2012 de la société [...] en tant que nouvelle administratrice.

Selon un principe général (ATF 127 III 41 c. 4c, JT 2000 II 98 et réf.), codifié par l'art. 59 al. 2 let. a CPC, faute d'intérêt pour agir, le juge n'entre pas en matière (Bohnet, CPC commenté, n. 88 ad art. 59 CPC). L'intérêt doit exister au moment du jugement (Bohnet, op. cit. n. 92 ad art. 59 CPC et n. 13 ad art. 60 CPC).

C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont retenu que la requête, qui tendait à la révocation de l'administratrice, n'avait plus d'objet, compte tenu de la démission de cette dernière, et qu'il en allait de même des conclusions relatives à la désignation d'un nouvel administrateur, du fait de la désignation de [...], ce qui scelle le sort de l'appel.

**7.**

**7.1** Les appelants font encore valoir qu'à la suite de cette démission intervenue en cours de procédure, ils ont obtenu gain de cause, de sorte que les frais judiciaires ne sauraient être mis à leur charge.

**7.2** Selon l'art. 72 PCF (Loi fédérale de procédure civile fédérale du 4 décembre 1947 (PCF, RS 273), lorsqu'un procès devient sans objet ou que les parties cessent d'y avoir un intérêt juridique, le tribunal déclare l'affaire terminée et statue sur les frais du procès par une décision sommairement motivée, en tenant compte de l'état des choses existant avant le fait qui met fin au litige.

Cette disposition pose une règle générale de procédure, applicable dans le canton de Vaud pour les litiges soumis en première instance au CPC-VD (cf. désormais l'art. 107 al. 1 let. e CPC, qui prévoit que le juge répartit les frais selon sa libre appréciation), en l'absence d'une réglementation au sujet du procès devenu sans objet (Poudret, note in JT 1990 III 19 ; cf. SJ 1993 p. 200 approuvée par Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., n. 7.2 ad art. 92 CPC-VD]). En pareil cas, le juge peut statuer sur les dépens en application de l'art. 92 CPC-VD, en se fondant sur la situation existant au moment de statuer (JT 2006 III 88).

En l'espèce, la démission de l'administratrice intervenue en cours de procès ne saurait être considérée comme un acte matériel qui équivaut à donner satisfaction à la partie demanderesse. Elle a été donnée en raison des nombreuses entraves et la succession de procédures juridiques entamées par les appelants, qui ne lui ont plus permis d'administrer la copropriété de manière efficiente et n'est dès lors pas assimilable à une reconnaissance implicite du bien-fondé de la demande et de l'existence de justes motifs de révocation.

Les premiers juges ont au contraire considéré que ces justes motifs n'étaient pas établis, de sorte que les frais devaient être mis à la charge des appelants. Cette appréciation ne prête pas à la critique pour les motifs qui suivent.

**7.3.1** Selon l'art. 712r CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), l'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, sous réserve de dommages-intérêts éventuels (al. 1). Si, au mépris de justes motifs, l'assemblée refuse de révoquer l'administrateur, tout copropriétaire peut, dans le mois, demander au juge de prononcer la révocation (al. 2 CC).

Est un juste motif au sens de l'art. 712r al. 2 CC tout événement ou comportement affectant la relation de confiance entre les parties au point de rendre intolérable, selon les règles de la bonne foi, une poursuite des relations contractuelles. Afin de déterminer l'existence d'un juste motif, il convient de prendre en compte toutes les circonstances du cas d'espèce. Une légère violation des devoirs de l'administrateur ne constitue pas un juste motif de révocation (ATF 127 III 534 c. 3a; Wermelinger, *La propriété par étages*, 2<sup>e</sup> éd., Rothenburg 2008, nn. 39 s. ad art. 712r CC). Le juste motif ne doit pas forcément concerner l'ensemble des propriétaires d'étages. Une infraction assez grave de l'administrateur contre un seul propriétaire d'étage suffit à constituer un juste motif de révocation (Wermelinger, *op. cit.*, n. 41 ad art. 712r CC). Le juge saisi d'une demande de révocation doit apprécier s'il y a de "justes motifs" et rendre sa décision en droit et en équité conformément à l'art. 4 CC.

La doctrine est riche en exemples de justes motifs. Ainsi, constitue un juste motif de révocation le cumul de plusieurs manquements qui, pris isolément, ne constituent pas un juste motif (devoir d'établir correctement les décomptes ; refus de porter un sujet à l'ordre du jour ; prise de décision sans permettre une discussion préalable ; erreurs dans le procès-verbal, etc.), l'exécution irrégulière ou lacunaire des obligations incombant à l'administrateur (tenue lacunaire des comptes, des rapports et des procès-verbaux), un refus permanent d'exécuter des obligations contractuelles (tenue de la comptabilité, du procès-verbal ou rédaction des rapports de gestion convenus entre les parties), la violation grave du devoir de fidélité (gestion risquée des fonds de la communauté, violation

des décisions prises en assemblée des propriétaires d'étages), un comportement chicanier et vexant vis-à-vis des propriétaire d'étages, le fait de s'assurer des services d'auxiliaires ou de remplaçants sans autorisation. Un conflit d'intérêt entre l'administration de l'immeuble en PPE et les intérêts privés de l'administrateur constitue également un juste motif de révocation (Revue valaisanne de jurisprudence [RVJ] 2001 p. 282 ; 2002, p. 183).

La seule existence d'un risque abstrait d'une éventuelle violation du devoir de fidélité ne constitue pas, à lui seul, un juste motif de révocation (ATF 127 II 534 c. 3c).

Selon la doctrine, la révocation peut être demandée par un communiste ou le copropriétaire d'une part d'étage. Si les autres membres de la collectivité n'appuient pas cette demande, il agit à titre individuel sans qu'une consorité soit nécessaire. La qualité pour agir suppose que le propriétaire d'étage n'ait pas adhéré au refus de révoquer l'administrateur (Wermelinger, op. cit., nn. 48 s. ad art. 712r CC).

**7.3.2** Lors de l'assemblée générale du 28 septembre 2010, les copropriétaires ont rejeté la requête de révocation de R.\_\_\_\_\_. Les appelants ont saisi le juge dans le délai d'un mois et ont donc agi en temps utile.

**7.3.3** Les appelants font grief à l'administratrice de ne pas avoir pris les mesures nécessaires, s'agissant des problèmes d'étanchéité du bâtiment, en particulier la dalle surplombant le parking commun.

En l'occurrence, il a été noté au procès-verbal de l'assemblée générale du 23 septembre 2009, avant même l'entrée en fonction de [...], que R.\_\_\_\_\_ disposait de trois expertises indépendantes, qu'il a toutefois refusé de communiquer à l'administrateur de la PPE, et que, devant ce refus, il a été décidé de solliciter des devis auprès de trois entreprises en lien avec les travaux à effectuer.

Au cours de l'assemblée du 18 mai 2010, R.\_\_\_\_\_ a à nouveau indiqué qu'il était en possession de trois rapports d'étanchéité concernant ces problèmes et s'est engagé à les faire parvenir à [...] d'ici au 28 mai 2010. Il a proposé la rénovation complète de l'étanchéité, qui a été refusée par les copropriétaires. La prénommée a alors relevé que le montant global des travaux était très élevé, qu'il y avait lieu de procéder par étapes, conseillant aux copropriétaires de procéder à l'approvisionnement du fonds de rénovation, en vue de ces importantes dépenses. Il a été décidé de convoquer une assemblée générale extraordinaire dans le courant du mois de septembre 2010, afin de soumettre les différentes offres aux copropriétaires.

Lors de l'assemblée du 28 septembre 2010, [...] a expliqué que, sur la base du rapport de l'ingénieur [...] et afin de préserver les intérêts des copropriétaires, une séance avait été convoquée sur place avec le bureau d'ingénieurs civils [...], l'entreprise [...] et un paysagiste. L'ingénieur [...], du bureau précité, a été convié à l'assemblée pour s'exprimer au sujet des travaux envisageables. Il a détaillé les mesures qui n'étaient pas adéquates (injections dans certaines parties du béton), précisé qu'il y aurait un défaut d'étanchéité qui restait à vérifier par sondage et qu'il était souhaitable d'apporter une solution au problème dans un délai de cinq ans, afin de ne pas courir le risque d'ennuis plus sérieux. Il a proposé d'effectuer quelques carottages en prévision des analyses. R.\_\_\_\_\_ a une nouvelle fois refusé de produire copie d'un rapport d'expert dont il disait être en possession et même de donner le nom du spécialiste mandaté, ajoutant que l'administratrice le saurait en temps voulu.

A la suite de cette dernière assemblée, le bureau [...] a fait parvenir à la PPE une offre d'honoraires relative aux travaux de carottage et d'analyses nécessaires, pour un montant total de 6'574 fr. 60. Cette offre a été présentée lors d'une assemblée générale ordinaire tenue le 10 mai 2011, lors de laquelle il a été décidé, à l'unanimité, de ne pas procéder à l'analyse en question.

Cela étant, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que l'administratrice n'avait pas commis de violation de ses obligations, encore moins de violation grave dans la gestion du problème d'étanchéité. En raison des relations tendues entre copropriétaires qui n'étaient - dans leur grande majorité - pas disposés à engager des frais importants s'ils n'étaient pas absolument indispensables, il était justifié de faire procéder à une analyse préalable, ce que l'administratrice a fait. Il est résulté de cet examen que le problème devait être résolu dans les cinq ans, de sorte que les travaux n'apparaissaient pas d'une urgence particulière. L'administratrice a requis un devis pour les travaux de carottage et d'analyse nécessaires, travaux qui ont été refusés par l'assemblée générale. Dans ces circonstances, c'est en vain que les appelants font reproche à l'administratrice de ne pas avoir requis de devis concernant le coût des travaux de l'étanchéité elle-même, dès lors que ceux-ci auraient très certainement été refusés en l'état, les copropriétaires n'étant pas même prêts à engager les frais nécessaires à une analyse de la situation. C'est d'autant plus le cas que l'appelant s'est refusé à produire à de réitérées reprises les rapports qu'il avait commandés, rendant ainsi impossible un examen serein et complet de la situation. Pour le surplus, il était adéquat de conseiller aux copropriétaires d'effectuer les travaux par étapes et d'alimenter le fonds de rénovation, au vu du coût présumable des travaux.

Les appelants ne reprennent pour le surplus pas leurs autres griefs en appel, de sorte que l'on peut confirmer les considérations des premiers juges à leur propos.

Partant, on ne saurait reconnaître aux appelants un juste motif pour révoquer l'administrateur [...]. Cela étant, c'est à juste titre que le premier juge a mis les frais et dépens à la charge des appelants, dont l'action aurait été vouée à l'échec si la procédure n'était pas devenue sans objet en raison de la démission de l'administratrice [...].

Quant à leur quotité, elle ne prête pas le flanc à la critique. D'une part, les dépens, fixés à 6'025 fr. comprennent la restitution des

frais de justice de l'intimée par 2'025 francs. La participation aux honoraires d'avocat, par 4'000 fr., est justifiée vu l'ampleur des opérations du dossier et reste dans la fourchette prévue par le Tarif des honoraires d'avocat dus à titre de dépens du 17 juin 1986, compte tenu notamment du dépôt de deux réponses, de deux audiences préliminaires, d'une requête en jonction de causes, d'une audience incidente et d'une audience de jugement.

**8.** En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 64 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

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 du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (mille cinq cents francs), sont mis à la charge des appelants R.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 4 juin 2014

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

Le greffier :

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 :

- M. R.\_\_\_\_\_,
- Mme R.\_\_\_\_\_,
- Me Denis Sulliger (pour F.\_\_\_\_\_).

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 :

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

Le greffier :