

C2 15 19

DECISION DU 5 FEVRIER 2016

Tribunal du district de l'Entremont

Le juge du district de l'Entremont

Pierre Gapany, juge ; Sandra Delaloye Vocat, greffière

en la cause

X_____, requérant, représenté par Maître M_____

contre

Communauté des propriétaires d'étages « Y_____ », partie adverse,
représentée par Maître N_____

(révocation de l'administrateur d'une propriété par étages)

Procédure

Le 21 avril 2015, X_____ a introduit, contre la communauté des propriétaires d'étages « Y_____ », une requête tendant à la révocation de Fiduciaire de A_____ SA de sa fonction d'administrateur de la copropriété, avec suite de frais et de dépens. Dans sa détermination écrite du 26 juin 2015, la communauté a conclu au rejet de la requête, avec suite de frais et de dépens.

En audience du 3 novembre 2015, les parties ont confirmé leurs conclusions respectives.

Après l'administration des preuves, les parties ont, le 18 janvier 2016, déposé des plaidoiries écrites, maintenant toutes deux leurs conclusions antérieures.

Faits

A. Il n'est pas contesté que l'immeuble no xxx1 de la commune de B_____, à C_____, est constitué en propriété par étages.

Il n'est pas contesté que le but social de Fiduciaire de A_____ SA est « l'exploitation d'un bureau fiduciaire, tenue de comptabilité, administration de sociétés et de co-propriété, et tous travaux comptables et administratifs s'y rapportant directement ou indirectement. Peut créer des succursales en Suisse et à l'étranger, fonder des entreprises à but analogue ou identique ou y participer, faire toutes opérations et conclure tous contrats de nature à développer son but ou s'y rattachant ».

Il n'est pas contesté que Fiduciaire de A_____ SA est l'administrateur de la propriété par étages constituée sur l'immeuble no xxx1.

Il n'est pas contesté que X_____ est le propriétaire de la PPE no xxx2 (82/1000) et le (co)propriétaire de la PPE no xxx3 (6,15/1000 sur le total de 16/1000).

Ni la date de la constitution de la propriété par étages, ni celle du début des fonctions de Fiduciaire de A_____ SA, ni celle de l'entrée de X_____ dans la copropriété, n'ont été alléguées.

B. Il n'est cependant pas contesté que, « depuis plusieurs années » (soit depuis l'hiver 2001/2002 selon la déclaration écrite du 30 octobre 2015 de D_____ et E_____ dont la production a été admise), X_____ est « en désaccord avec certaines décisions et prises de position de l'administrateur », notamment au sujet de travaux réalisés ou à réaliser. X_____ est également en désaccord avec les autres copropriétaires.

1. A cet égard, il n'est pas contesté que X_____ a interpellé l'administrateur au sujet de l'existence d'un mandat exercé parallèlement pour un autre propriétaire d'étage, D_____. La quote-part de ce dernier, qui exploite dans le bâtiment de la copropriété un restaurant à l enseigne « F_____ », est de 572/1000. Le 2 septembre 2014, répondant au courrier du 25 août 2014 du mandataire de X_____, Fiduciaire de A_____ SA a écrit qu'elle exerçait « un mandat de comptabilité et de fiscalité avec M. D_____ depuis 1988 [en réalité 1998], date de la reprise du restaurant par M. D_____ ». Le 1^{er} octobre 2014, l'avocat de X_____ a écrit à Fiduciaire de A_____ SA, l'invitant à démissionner immédiatement de sa fonction d'administrateur en raison du conflit d'intérêt qui résultait de cette situation. Le 30 octobre 2014, Fiduciaire de A_____ SA a répondu ne pas accepter l'existence d'un conflit d'intérêts. Par courrier du 21 novembre 2014 de son mandataire, X_____ a maintenu son exigence de démission immédiate de l'administrateur. Fiduciaire de A_____ SA n'y a pas donné suite.

Les indications de Fiduciaire de A_____ SA relatives à l'étendue de son mandat en faveur de D_____ ont été confirmées par l'administrateur de la société, G_____, lorsque celui-ci a déposé. L'administrateur a par ailleurs déclaré que Fiduciaire de A_____ SA n'intervenait pas dans les décisions concernant le restaurant et que sa rémunération était forfaitaire. Dans leur déclaration écrite du 30 octobre 2015, D_____ et son épouse ont confirmé que Fiduciaire de A_____ SA s'occupait de leur comptabilité et de la gestion des salaires de leurs employés, sans pouvoir de décision, et que sa rémunération était forfaitaire. La concordance de ces déclarations écrites et orales avec le contenu de la lettre du 2 septembre 2014 conduit le tribunal à retenir qu'elles correspondent à la réalité.

X_____ a allégué que c'est « après avoir pris conscience de ce qu'une modification du règlement de copropriété avantageait [D_____] » qu'il s'est « interrogé sur de possibles liens contractuels spécifiques » entre l'administrateur et celui-ci. La modification dont il est question a été adoptée le 16 février 2006. X_____ n'a pas allégué plus précisément la date à laquelle il aurait conçu des

soupons au sujet de l'existence d'une relation contractuelle entre Fiduciaire de A_____ SA et D_____. Il n'a pas non plus allégué avoir demandé des explications à l'administrateur avant le courrier de son avocat du 25 août 2014.

Il n'est pas contesté qu'en 2006, X_____ a demandé à H_____, qui était à l'époque l'administrateur de Fiduciaire de A_____ SA, de lui faire une offre pour un mandat de fiduciaire en relation avec une promotion immobilière.

2. Il n'est pas contesté que le règlement d'administration et d'utilisation initial de la propriété par étages permettait d'exiger une contribution supplémentaire équitable au copropriétaire occasionnant un accroissement des frais. Le règlement prévoyait aussi la pose de compteurs individuels pour les commerces « utilisant beaucoup d'eau ». L'assemblée du 28 juillet 2004 a décidé de modifier le règlement. Celui-ci a été examiné par les copropriétaires lors de l'assemblée du 10 mars 2005. Les modifications ont été adoptées à l'unanimité lors de l'assemblée du 16 février 2006. Les dispositions précitées ne figurent plus dans le règlement.

X_____ a allégué que le règlement avait été modifié « à l'initiative de l'administrateur », pour favoriser D_____. Sur le premier point, le procès-verbal de l'assemblée du 28 juillet 2004, qui confirme les déclarations de G_____ à ce sujet, ne révèle cependant pas d'autre motif que l'obsolescence du texte qui avait été adopté lors de la constitution de la propriété par étages. Sur le second point, bien qu'il ne soit pas exclu que la nouvelle teneur du règlement soit théoriquement plus favorable à D_____, la preuve de l'obtention d'avantages concrets n'a pas été apportée. En toutes hypothèses, cas échéant, la preuve n'a pas été apportée que c'est dans ce but que le règlement avait été modifié. De plus, il ressort des dépositions des deux parties que l'ancien art. 27 du règlement, qui prévoyait la participation accrue aux charges des propriétaires occasionnant un accroissement des frais communs, n'a jamais été appliqué et que les compteurs d'eau individuels, mentionnés par l'ancien art. 31, n'ont jamais été installés.

X_____ a reconnu, lorsqu'il a déposé, qu'il n'était assidu aux assemblées de copropriétaires que depuis 4 ou 5 ans. Il n'est pas contesté qu'il était personnellement présent lors de l'assemblée qui a adopté le règlement modifié, le 16 février 2006. Il a déclaré qu'il était possible qu'il ait été présent, ou représenté par H_____, en 2004 et 2005. Il ressort des procès-verbaux de ces assemblées et des déclarations de G_____ qu'il était présent ou représenté à l'assemblée du 10 mars 2005, mais pas à celle du 28 juillet 2004.

3. Il n'est pas contesté que les frais et charges communs ainsi que le versement au fond de rénovation se sont élevés à 77'019 fr. 50 en 2014 et que le même montant (77'000 fr.) a été porté au budget de l'année 2015. Il n'est pas contesté que les comptes de la propriété par étages comportent à l'actif du bilan un poste intitulé « copropriétaires », correspondant aux contributions impayées. Au 31 décembre 2014, ce compte s'élevait à 100'444 fr. 25, dont 80'266 fr. 90 dus par D_____. Celui-ci est, depuis plusieurs années, en retard dans le paiement de sa contribution. D_____ n'a jamais été mis en poursuite. Aucune inscription d'hypothèque légale n'a été requise sur ses unités d'étages et aucun droit de rétention n'a été mis en œuvre contre lui.

Fiduciaire de A_____ SA n'a pas donné d'explication au sujet des motifs des retards de D_____. Lorsqu'il a déposé, G_____ a déclaré que les charges étaient, depuis des années, payées régulièrement, mais avec un décalage d'une année, raison pour laquelle Fiduciaire de A_____ SA ne considérait pas que cette situation constituait un danger à l'encaissement. Il a reconnu qu'en tenant compte du taux de 6% l'an qui figure dans le règlement de la propriété par étages, l'intérêt de retard dû par D_____ depuis 2010 représentait 22'000 francs. Il a reconnu que Fiduciaire de A_____ SA ne l'avait jamais réclamé.

Il ressort par ailleurs des décomptes produits par Fiduciaire de A_____ SA qu'au 31 décembre 2014, X_____ devait pour sa part 10'492 fr. 95 à la copropriété. Selon G_____, l'intérêt de retard qui aurait pu être facturé à l'intéressé depuis 2010 s'élève à 2'500 francs.

Fiduciaire de A_____ SA a admis qu'elle n'avait jamais facturé d'intérêt de retard à un copropriétaire. Elle a aussi admis n'avoir jamais requis de poursuite contre un propriétaire en retard dans le paiement de sa contribution.

4. Il n'est pas contesté qu'au cours des assemblées des 6 février 2012 et 13 février 2013, les copropriétaires, dont X_____, ont requis la mise en place, par l'administrateur, d'un processus d'appel d'offres en vue du renouvellement des assurances de la propriété par étages qui expiraient le 31 décembre 2013. X_____, qui n'avait pas été consulté, a appris lors de l'assemblée du 22 mars 2014 la conclusion d'une nouvelle assurance. Il a demandé à Fiduciaire de A_____ SA de lui faire parvenir les offres reçues, en précisant les critères qui avaient guidé le choix de l'administrateur. X_____ a demandé à Fiduciaire de A_____ SA si la conclusion de l'assurance avait donné lieu au paiement d'une

rétrocession à la société ou à l'un de ses employés. Fiduciaire de A_____ SA a admis l'existence d'un contrat cadre la liant à l'assureur choisi, mais a contesté la perception d'une rétrocession.

Fiduciaire de A_____ SA a produit une offre du 12 septembre 2012 de I_____ Assurances, deux offres, des 29 septembre et 10 décembre 2012, de J_____ Assurances SA, une offre du 30 juillet 2013 de K_____ Assurance et une offre du de L_____ Assurances SA, « valable jusqu'au 25.10.2013 ». Fiduciaire de A_____ SA n'a pas allégué avoir présenté les offres à l'assemblée des copropriétaires avant d'accepter celle de I_____. Elle n'a pas non plus allégué la date à laquelle la nouvelle assurance avait été conclue.

Fiduciaire de A_____ SA a en revanche allégué que la proposition la plus intéressante était celle de I_____. Cette conclusion ne peut toutefois pas être tirée de la simple comparaison des offres produites. Fiduciaire de A_____ SA a allégué que les primes étaient plus avantageuses en raison du contrat-cadre la liant à I_____. Cependant, lorsqu'il a déposé, G_____ a admis que c'était Fiduciaire de A_____ SA, et non ses clients, qui bénéficiait de la différence de prime, au titre de frais de facturation et de couverture des risques d'encaissement. A l'inverse, il n'a pas non plus été établi que l'assurance conclue avec I_____ est moins avantageuse pour la propriété par étages que les trois offres concurrentes.

5. Il n'est pas contesté qu'à la requête de X_____, Fiduciaire de A_____ SA a mis à l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires du 21 mars 2015 un point intitulé « nomination ou révocation de l'administrateur ». Lors de l'assemblée, X_____ a voté la révocation de Fiduciaire de A_____ SA qui a toutefois été maintenue dans ses fonctions par la majorité des copropriétaires dont D_____. Celui-ci a par ailleurs proposé l'augmentation de la rémunération de l'administrateur.

G_____ a refusé d'entrer en matière sur cette proposition. Lorsqu'il a déposé, il a expliqué qu'il aurait trouvé maladroit de l'accepter, compte tenu des tensions qui existaient au sein de la copropriété. Interrogé sur les motifs qui avaient conduit D_____ à faire cette proposition, il a supposé que l'intéressé avait voulu « mettre un peu d'huile sur le feu », compte tenu des tensions entre lui et X_____.

Lors de l'assemblée, X_____ a aussi refusé les comptes de la propriété par étages qui ont toutefois été acceptés par la majorité des propriétaires dont D_____.

Droit

1. Le tribunal de district connaît des affaires civiles (art. 4 al. 1 LACPC). Dans le cas particulier, le lieu de situation de l'immeuble constitué en propriété par étages, soit C_____, fonde la compétence du tribunal du district de l'Entremont (art. 97 LDIP). Soumise à la procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 4 CPC), l'action est dispensée du préliminaire de la tentative de conciliation (art. 198 let. a CPC). Elle a été introduite dans le mois qui a suivi l'assemblée qui a refusé de révoquer l'administrateur (art. 75 et 712m al. 2 CC). Il y a par conséquent lieu d'entrer en matière.

2. Le requérant a conclu à la révocation de Fiduciaire de A_____ SA de sa fonction d'administrateur de la partie adverse. Celle-ci a conclu au rejet de la requête.

2.1. Le droit suisse est applicable (art. 99 al. 1 LDIP).

2.2. Inscrit au registre foncier comme copropriétaire de l'immeuble en propriété par étages, le requérant, qui s'est opposé à la décision qu'il conteste, a la qualité pour agir. La communauté des propriétaires d'étages a la qualité pour défendre (ATF 119 II 404 consid. 5 p. 406). Comme la procédure sommaire est applicable, l'administrateur peut représenter en justice la communauté des propriétaires d'étages sans autorisation particulière de l'assemblée (art. 712t al. 2 CC).

2.3. a) Le copropriétaire qui demande la révocation judiciaire de l'administrateur doit avoir préalablement sollicité, en bonne et due forme, la révocation par l'assemblée des copropriétaires, laquelle doit l'avoir refusée au mépris de justes motifs (art. 712r al. 2 CC ; ATF 131 III 297 consid. 2.3.3 p. 299).

La notion de justes motifs s'interprète selon le droit et l'équité (art. 4 CC), ce qui signifie que le juge doit prendre en considération toutes les circonstances du cas d'espèce. Il y a justes motifs lorsque le maintien de l'administrateur ne peut pas être exigé parce que les relations de confiance sont détruites. Un juste motif existe, plus précisément, lorsque l'administrateur, de manière durable ou grossièrement contraire aux règles de la bonne foi, ne remplit pas ses tâches, gère de manière négligente les fonds qui lui sont confiés, passe outre aux décisions de l'assemblée de propriétaires, chicane ou invective ces derniers, délègue indûment des tâches à des tiers ou se comporte de manière contraire à l'honneur (ATF 127 III 534 consid. 3a p. 536). En revanche, de

légères violations des devoirs de l'administrateur (par exemple : de légères hésitations dans la conduite des assemblées, des petites impolites ou des préjugés personnels à l'égard de certains membres de la communauté ; Meier-Hayoz/Rey, Commentaire bernois, n. 20 ad art. 712r CC et les références citées) ne sauraient constituer des justes motifs de révocation (ATF 127 précité). Toutefois, des manquements qui, considérés isolément, ne constituent pas de justes motifs, doivent être pris en considération dans l'appréciation de l'activité globale de l'administrateur. Le cumul de ces manquements peut constituer un juste motif de révocation (ATF 126 III 177 consid. 2 b et c p. 178 ss). En définitive, il doit s'agir de motifs qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent plus d'exiger d'un ou de tous les copropriétaires de faire administrer la propriété par étages par l'administrateur contesté (ATF 127 précité). Par ailleurs, le risque abstrait d'une éventuelle violation du devoir de fidélité ne constitue pas, à lui seul, un juste motif de révoquer l'administrateur (ATF 127 III 534 consid. 3c p. 537). Enfin, celui qui réclame la révocation de l'administrateur pour des justes motifs dont lui-même, un autre copropriétaire ou la communauté dans son ensemble est à l'origine, commet un abus de droit, qui n'est pas protégé par la loi (art. 2 al. 2 CC ; Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 18 ad art. 712r CC).

b) En l'occurrence, à la demande du requérant, la révocation de l'administrateur a été mise à l'ordre du jour de l'assemblée du 21 mars 2015 qui a décidé, contre l'avis du requérant, de maintenir Fiduciaire de A_____ SA à cette fonction. Il s'agit dès lors de déterminer si la décision des copropriétaires a été prise au mépris de justes motifs qui imposaient le départ de l'administrateur. A cet égard, les reproches que le requérant adresse à Fiduciaire de A_____ SA sont de deux ordres : le premier a trait aux relations entretenues par l'administrateur avec le copropriétaire D_____, le second au renouvellement des assurances de la copropriété.

aa) Selon le requérant, le mandat de fiduciaire confié par D_____ à Fiduciaire de A_____ SA n'est pas compatible avec la fonction d'administrateur. Peu importe, contrairement à ce que soutient la partie adverse, que l'objet du contrat entre l'administrateur et D_____ soit limité. C'est à juste titre que le requérant voit dans ce mandat, qui implique un devoir de fidélité de Fiduciaire de A_____ SA envers le copropriétaire concerné, une situation insatisfaisante, qui entraîne un risque accru que la société n'observe pas scrupuleusement son devoir de fidélité envers la partie adverse. Toutefois, ce risque abstrait d'une éventuelle violation du devoir de fidélité ne constitue pas, à lui seul, un juste motif de révoquer l'administrateur. Au reste, en envisageant, en 2006, de confier à Fiduciaire de A_____ SA (ou à H_____ ,

administrateur de la société) un mandat de fiduciaire en relation avec une promotion immobilière, le requérant avait lui-même implicitement admis qu'un tel contrat n'était pas forcément incompatible avec la fonction d'administrateur de la partie adverse.

Le requérant veut pour preuve de la violation concrète par Fiduciaire de A_____ SA de son devoir de fidélité que le règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété a été modifié en faveur de D_____, que ce dernier n'a jamais été sanctionné en raison des retards de paiement de sa contribution aux frais communs et qu'il a proposé d'augmenter la rémunération de l'administrateur. S'agissant du premier argument, il n'a pas été prouvé que la modification du règlement avait été initiée dans le but de favoriser D_____. Bien que cela ne soit théoriquement pas exclu, il n'a pas non plus été démontré que ce copropriétaire avait réellement bénéficié d'une amélioration de sa situation après l'adoption du nouveau texte. Au contraire, il est apparu que, dans les faits, les deux dispositions réglementaires dont le requérant déplore la suppression n'avaient jamais été appliquées. Dès lors, la modification du règlement ne révèle aucune favoritisation indue de D_____ au détriment des autres propriétaires trahissant un manquement de l'administrateur à ses devoirs. Le deuxième aspect soulevé par le requérant est plus délicat. En effet, il est avéré que D_____ paie sa contribution aux frais communs, qui représente plus de la moitié de ceux-ci, certes régulièrement, mais avec un an de retard. Comme cette situation dure depuis de nombreuses années et que l'existence de difficultés financières de la propriété par étages n'a pas été alléguée, on peut suivre l'administrateur lorsque celui-ci justifie sa tolérance par l'absence de risques d'encaissement. En revanche, en renonçant à comptabiliser un intérêt de retard, pourtant prévu par le règlement, l'administrateur a accepté de faire crédit à D_____ aux frais de la partie adverse, ce qui apparaît a priori contraire aux intérêts de cette dernière. La gravité de cette violation par Fiduciaire de A_____ SA de son obligation d'encaisser les contributions (cf. art. 712s al. 2 CC) doit cependant être relativisée, dès lors qu'il n'est pas possible d'en déduire un parti pris favorable à D_____, puisque la bienveillance de l'administrateur n'est pas réservée à celui-ci, mais profite à tous les copropriétaires en retard dans le paiement de leur contribution, y compris du reste au requérant. Au demeurant, le retard systématique des paiements de D_____ perdure depuis des années. Alors même qu'il pouvait être aisément constaté par la lecture des comptes, ce retard n'a suscité aucune réaction des copropriétaires, jusqu'à l'intervention du requérant, en 2014. Dès lors, eu égard à leur longue tolérance, les copropriétaires, y compris le requérant qui en a lui-même bénéficié, ne peuvent pas, de bonne foi, déduire du manque de rigueur dans l'encaissement des contributions aux

frais communs la rupture du lien de confiance avec l'administrateur. S'agissant du troisième argument du requérant, quelle que fût l'intention de D_____ (s'attirer les bonnes grâces de l'administrateur ou provoquer le requérant) lors de l'assemblée du 21 mars 2015, sa proposition d'augmenter la rémunération de l'administrateur ne peut pas être imputée à Fiduciaire de A_____ SA qui l'a refusée. C'est dire finalement que, même dans la situation de conflit d'intérêts potentiel évoquée plus haut, l'attitude de Fiduciaire de A_____ SA à l'égard de D_____ ne saurait être considérée comme un juste motif de révocation de l'administrateur.

bb) A l'occasion du renouvellement des assurances de la propriété par étages, Fiduciaire de A_____ SA n'a pas complètement respecté la volonté des copropriétaires qui était de mettre en concurrence plusieurs assureurs. Outre qu'il n'a sollicité que deux offres en 2012 et deux offres en 2013, l'administrateur a choisi lui-même, sans soumettre les propositions reçues aux copropriétaires. Or il apparaît évident que la demande de ces derniers impliquait qu'ils fussent consultés avant la conclusion du nouveau contrat. La partie adverse n'a pas démontré que l'offre de I_____ était la plus avantageuse pour elle. En réalité, contracter avec I_____ était surtout la solution de facilité pour Fiduciaire de A_____ SA, au bénéfice d'un contrat cadre avec cet assureur. Néanmoins, il n'a pas non plus été établi que l'assurance conclue était moins avantageuse pour la partie adverse que les autres offres. Dès lors, en définitive, Fiduciaire de A_____ SA a bien violé ses devoirs d'administrateur en s'écartant de la volonté des copropriétaires lors du processus de renouvellement des assurances. Toutefois, comme il n'a pas été démontré que ce comportement avait nui aux intérêts de la propriété par étages, ce manquement est mineur, ne justifiant pas la révocation de Fiduciaire de A_____ SA.

cc) Cela étant, même cumulés, les deux manquements avérés de Fiduciaire de A_____ SA, à savoir l'absence de comptabilisation d'un intérêt aux copropriétaires en retard dans le paiement de leur contribution aux frais communs et la conclusion d'une nouvelle assurance sans avoir respecté la procédure d'évaluation voulue par la propriété par étages, ne témoignent pas d'une gestion à ce point déficiente que le maintien de l'administrateur dans ses fonctions ne puisse plus être, de bonne foi, exigé des copropriétaires, en particulier du requérant.

dd) Dans ces circonstances, même si la gestion de la partie adverse par Fiduciaire de A_____ SA n'est pas totalement exempte de reproches, ceux-ci ne constituent pas, isolément ou pris dans leur ensemble, un juste motif qui imposerait la révocation de l'administrateur. La requête doit par conséquent être rejetée.

3. Les frais judiciaires (1'100 fr. ; émoluments [art. 13, 14 al. 1 et 16 al. 1 LTar], pour une valeur litigieuse de 4'860 fr.) sont mis à la charge du requérant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Le requérant payera à la partie adverse une indemnité pour les dépens de 2'000 fr. (honoraires [art. 27 et 32 al. 1 LTar], débours [port, copies] et TVA compris).

Prononce

1. La requête est rejetée.
2. Les frais judiciaires (1'100 fr.) sont mis à la charge de X_____.
3. X_____ payera à la communauté des propriétaires d'étages « Y_____ » une indemnité pour les dépens de 2'000 francs.

Sembracher, le 5 février 2016