

C2 22 59

DECISION DU 6 OCTOBRE 2022

Le juge du district de l'Entremont

Pierre Gapany, juge

en la cause

X _____, requérante, représentée par Maître Olivia Heinis, avocate, Verbier

contre

Y _____, partie adverse

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

Procédure

Le 28 juillet 2022, X _____ a déposé contre Y _____ une requête tendant à la révocation de celui-ci de sa fonction d'administrateur de la propriété par étages constituée sur l'immeuble no xxx de la commune d'Orsières, avec suite de frais et de dépens. Y _____ s'est déterminé par écrit le 11 septembre 2022.

En audience du 4 octobre 2022, X _____ a confirmé sa requête, au rejet de laquelle a conclu Y _____.

Faits et 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, sur le territoire de la commune d'Orsières, fonde la compétence du tribunal du district de l'Entremont (art. 29 CPC). 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). Il convient par conséquent d'entrer en matière.

2. Il n'est pas contesté que, par acte authentique du 15 février 2022, Y _____ a constitué l'immeuble no xxx de la commune d'Orsières, dont il était l'unique propriétaire, en propriété par étages. Il a par ailleurs adopté le règlement d'administration et d'utilisation de l'immeuble et il s'est désigné en qualité d'administrateur. Ensuite, dans le même acte, Y _____ a vendu une part d'étage (no xxx-2, 240/1000) à X _____ qui en est devenue propriétaire. Il a conservé la propriété les trois autres parts d'étages (xxx-1, 440/1000, xxx-3, 283/1000, et xxx-4, 37/1000).

3. Propriétaire d'une part d'étage, la requérante a la qualité pour agir en révocation de l'administrateur (WERMELINGER, La propriété par étages, 4^e éd., n. 47 ad art. 712r CC). En principe, la demande doit être dirigée contre la communauté des propriétaires d'étages. Toutefois, lorsque cette dernière ne se compose que de deux personnes, c'est l'autre propriétaire qui a la qualité pour défendre s'il s'oppose à la révocation (WERMELINGER, *op. cit.*, n. 50a ad art. 712r CC). Dans le cas particulier, la propriété par étages est composée de deux propriétaires, la requérante et la partie adverse. Comme la seconde s'oppose à sa révocation de la fonction d'administrateur, elle a la qualité pour défendre.

4. Le propriétaire 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). Cependant, si la propriété par étages ne se compose que de deux propriétaires, une assemblée est superflue lorsque, comme c'est le cas en l'occurrence, toute coopération entre les propriétaires apparaît exclue (WERMELINGER, *op. cit.*, n. 52 ad art. 712r CC).

5. a) 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 (ATF 126 III 177 consid. 2a p. 178). Est un juste motif 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 (WERMELINGER, *op. cit.*, n. 39 ad art. 712r CC). Constitue notamment un juste motif de révocation l'existence d'un grave conflit d'intérêts entre l'administration de l'immeuble et les intérêts privés de l'administrateur. Lorsqu'il n'y a que deux propriétaires d'étages et que l'un est simultanément l'administrateur, un grave conflit entre les deux justifie sa révocation, même si les causes de ce conflit ne lui sont pas exclusivement imputable (WERMELINGER, *op. cit.*, n. 46 ad art. 712r CC).

b) En l'occurrence, les allégations respectives des parties suffisent à apporter la preuve qu'elles sont entrées en confrontation dès les premiers mois qui ont suivi la signature de l'acte authentique du 15 février 2022. Le litige a trait, d'une part, aux travaux auxquels la requérante entendait, respectivement entend encore, procéder pour aménager ses locaux, les parties se rejetant la responsabilité des difficultés survenues entre elles. D'autre part, la correspondance produite par la requérante, confirmée par les déclarations des parties lors de l'audience du 4 octobre 2022, démontre qu'il existe des divergences importantes au sujet des charges communes. La partie adverse a établi une proposition de budget de 17'800 fr., le 13 mars 2022, et la requérante une « contreproposition » de 6'850 fr., le 24 mai 2022. Les principales différences résultent des frais de conciergerie (4'800 fr. pour la partie adverse, alors que la requérante n'admet que 400 fr. pour le déblaiement de la neige) et l'entretien des façades (7'500 fr. par an pour la partie adverse, alors que la partie adverse considère cette somme ne doit y être consacrée que tous les 10 ans). La requérante a allégué que le conflit en était arrivé à un point tel que, depuis l'été 2022, elle n'avait plus osé se rendre dans les locaux dont elle est propriétaire, par crainte d'être confrontée à la partie adverse. Bien qu'elle ait contesté les comportements intimidants qui lui sont prêtés, la partie adverse a

déclaré, lors de l'audience du 4 octobre 2022, qu'elle aussi « ne se sentait pas bien » lorsque la requérante venait à A _____ et qu'elle avait pris la décision de vendre ses parts d'étages. Il est ainsi patent que, dès les premiers mois de l'existence de la propriété par étages, les parties ont initié, sans que la responsabilité puisse en être exclusivement imputée à l'une ou à l'autre, un grave conflit touchant des aspects importants de l'administration de leur immeuble, et que ce conflit est durable. De surcroît, il est ressorti des déclarations de la partie adverse lors de l'audience du 4 octobre 2022 qu'elle a un intérêt personnel à l'admission du poste litigieux de 7'500 fr. (ou d'un montant à fixer après consultation d'entreprises spécialisées) pour l'entretien des façades, puisqu'elle prévoit de réaliser elle-même ces travaux contre rémunération. Par ailleurs, ce ne sont pas en priorité des inconvénients pour la propriété par étages dont la partie adverse s'est prévaluée pour expliquer son opposition à la pose de compteurs d'eau individuels réclamée par la requérante, mais de l'augmentation des frais qui lui incomberaient en sa qualité de propriétaire de plusieurs unités d'étages. Il résulte de ces constats que la requérante peut légitimement craindre que la partie adverse ne soit pas à même – consciemment ou non – de toujours faire la distinction entre sa qualité de copropriétaire majoritaire et le rôle d'administrateur qui doit prendre en considération les intérêts de tous. Cela étant, en se combinant, les dissensions manifestes entre les parties et l'attitude ambiguë de la partie adverse constituent un juste motif dont il découle que le maintien de celle-ci comme administrateur ne peut plus, de bonne foi, être exigé de la requérante. La requête est par conséquent admise et la partie adverse révoquée de sa fonction.

6. Eu égard à la valeur litigieuse (qui n'est pas supérieure à 1'000 fr., soit la rémunération annuelle d'un administrateur selon la requérante), à la nature sommaire de la procédure et à la simplicité de l'affaire en fait et en droit, les frais judiciaires sont arrêtés à 300 fr. (émolument de décision ; art. 13 et 16 LTar). Ils sont mis à la charge de la partie adverse (art. 106 al. 1 CPC) et couverts par l'avance de la requérante à laquelle la partie adverse remboursera ce montant (art. 111 CPC).

Pour les mêmes motifs, la partie adverse payera à la requérante, qui y a conclu, une indemnité pour les dépens arrêtée à 1'000 fr. (honoraires [art. 27 et 32 LTar], débours [port, copies, itinéraire] et TVA compris).

Prononce

1. Y _____ est révoqué de sa fonction d'administrateur de la propriété par étages constituée sur l'immeuble no xxx de la commune d'Orsières.
2. Les frais judiciaires (300 fr.) sont mis à la charge de Y _____.
3. Y _____ payera à X _____ 300 fr. au titre de remboursement des avances de frais et une indemnité pour les dépens de 1'000 francs.

Sembrancher, le 6 octobre 2022