

Procès interne à la PPE : répartition des frais

Nicolas Saviaux, docteur en droit, avocat, Lausanne

I. Introduction

Les litiges entre un ou plusieurs copropriétaires d'étages et la communauté de PPE sont toujours plus fréquents. De là, une question récurrente : celle de la répartition interne des frais de procédure. La jurisprudence étant bien peu abondante et la doctrine faisant état d'opinions divergentes, il apparaît nécessaire de faire un point de la situation sur cette question.

Deux cas de figure principaux se présentent : un copropriétaire d'étage, demandeur ou défendeur, est ressorti victorieux de son procès contre la communauté ou au contraire, il a succombé.

II. Le copropriétaire d'étage a gagné son procès contre la communauté de PPE

A La doctrine

WERMELINGER considère que même le propriétaire d'étage qui a remporté la procédure doit participer aux frais de tribunaux et de procédure de façon proportionnelle aux quotes-parts. Il motive son point de vue notamment par le fait que, dans le cadre de la gestion des parties communes, la communauté des propriétaires d'étages serait traitée comme une personne morale. Il ajoute qu'en droit suisse, aucune réglementation légale ne permet à un membre d'une personne morale d'être « récompensé », en cas de victoire judiciaire, par rapport aux autres membres de cette même personne morale. Il en déduit que la personne morale assume seule les frais découlant de sa déconvenue.¹

MARCHAND estime au contraire qu'il y a lieu d'appliquer par analogie l'art. 712h al. 3 CC, afin d'éviter au propriétaire victorieux de payer une part des frais de justice de la communauté, l'idée étant que les actes de la communauté ayant entraîné ces dépens ne sont objectivement pas utiles au propriétaire victorieux, puisqu'il s'agissait d'actes dirigés contre lui.²

REY et MAETZKE considèrent également qu'il serait choquant que le copropriétaire victorieux doive participer à hau-

teur de sa quote-part aux frais et dépens liés à la procédure que la communauté de PPE a perdue contre lui. Ces deux auteurs estiment que c'est à tous les autres copropriétaires d'étages d'assumer ces coûts³.

STEINAUER est d'avis qu'il ne serait pas équitable que la communauté fasse figurer dans les frais communs le montant des frais de justice que le juge a mis à la charge de la communauté.⁴

PICCININ considère également que le propriétaire qui a emporté le procès devrait être exonéré des frais dans les rapports internes, la solution contraire étant insatisfaisante, pour ne pas dire choquante et inéquitable.⁵

B La jurisprudence

1. La jurisprudence cantonale

L'Obergericht d'Obwald a jugé que, comme les frais de procès engagés par la communauté ne sont d'aucune utilité au copropriétaire qui obtient gain de cause, ils ne peuvent pas être mis à sa charge.⁶

Un arrêt valaisan du 24 février 2014⁷ affirme que les frais et dépens d'une procédure judiciaire à laquelle la communauté des copropriétaires d'étages est partie constituent des frais d'administration au sens de l'art. 712h al. 2 ch. 2 CC ; ceux-ci doivent dès lors être supportés par les copropriétaires proportionnellement à la valeur de leur part. Cela vaut également lorsque le litige oppose la communauté à l'un des copropriétaires. Il sied de préciser toutefois que, dans le cas valaisan, le copropriétaire avait perdu son procès contre la communauté.

Dans un arrêt du 14 août 2015, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a considéré que le copropriétaire ayant succombé contre la communauté n'était pas tenu de participer aux frais, par application analogique de l'art. 712h al. 3 CC, dès lors que ces frais avaient été engagés par la communauté des copropriétaires d'étages afin d'obtenir une décision judiciaire allant à l'opposé des intérêts de ce copropriétaire. Les premiers juges avaient considéré qu'autrement, le copropriétaire ayant perdu serait amené à payer deux fois, à savoir par la prise en charge des frais de procédure et des dépens mis à sa charge, puis au titre de la répartition interne

¹ AMÉDÉO WERMELINGER, La propriété par étages, Commentaire des art. 712a à 712t du Code civil suisse, 3^e éd., Rothenbourg 2015, n° 117 ad art. 712h CC p. 515.

² SYLVAIN MARCHAND, Chacun chez soi, factures pour tous : la répartition des frais dans la propriété par étages, in : Michel Hottelier/Bénédict Foëx (éd.), La propriété par étages, Fondements théoriques et questions pratiques, Genève 2003, p. 154.

³ HEINZ REY/LUKAS MAETZKE, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3^e éd, Zurich 2009, n° 578 à 581.

⁴ PAUL-HENRI STEINAUER, Commentaire de l'arrêt 5C.108/1993 du 8.10.1993 du Tribunal fédéral = ATF 119 II 404, PJA 1994 p. 1605 ss spéc. p. 1608

⁵ VALENTIN PICCININ, La propriété par étages en procès, thèse Fribourg, Genève/Zurich/Bâle 2015, n° 743 p. 340 et n° 751 p. 342.

⁶ AbR 1996 74/76 cité par PICCININ, (n. 5), n° 744 p. 340.

⁷ RVJ 2014, p. 270.

à la communauté.⁸ Le Tribunal cantonal vaudois a estimé que, pour la partie qui excède les dépens, il n'y avait aucun motif de s'écarter de la répartition en fonction des millièmes et d'appliquer l'art. 712h al. 3 CC, disposition devant être appliquée avec retenue. Les juges cantonaux vaudois ont estimé qu'il n'était pas choquant qu'un copropriétaire doive assumer sa part des frais de PPE dans un procès qu'il a lui-même initié à tort, obligeant l'ensemble des copropriétaires à se défendre. Toutefois, les juges cantonaux ont estimé que, dans la situation inverse où c'est le copropriétaire qui obtient gain de cause, appliquer par analogie l'art. 712h al. 3 CC se justifierait d'autant plus qu'il pourrait être choquant que le propriétaire gagnant doive participer aux frais.

2. Le Tribunal fédéral

Le Tribunal fédéral a laissé la question indécidée dans un arrêt du 19 novembre 2014.⁹ Cependant, un indice va dans le sens que le copropriétaire victorieux ne doit pas participer aux frais de procédure. Dans une communauté de PPE de cinq membres, deux clans s'opposaient. Un des clans avait agi de manière contraire à la bonne foi et introduit une procédure aux côtés de la communauté de PPE. La Cour cantonale valaisanne avait décidé que la communauté de PPE n'avait pas à s'acquitter des frais de procédure et les avait mis entièrement à la charge des copropriétaires ayant agi à ses côtés. La Haute Cour a considéré que cette solution n'était pas arbitraire. Dans un arrêt du 5 août 2016,¹⁰ le Tribunal fédéral n'a pas non plus tranché la question, mais a rappelé que les auteurs de doctrine restaient partagés sur la question.

C Analyse critique

De notre point de vue, l'opinion majoritaire de la doctrine doit prévaloir. Il serait manifestement choquant qu'un propriétaire, qui a agi avec succès contre la communauté, doive participer en proportion de sa quote-part aux frais judiciaires et dépens que la communauté a été condamnée à lui payer, ainsi qu'à ses propres honoraires d'avocat si elle a recouru aux services d'un homme de loi. Le Tribunal cantonal vaudois est de cet avis¹¹, de même que le Tribunal cantonal d'Obwald.¹²

Les procès en question sont en général des actions en annulation de décisions de la communauté de PPE. Souvent, il peut s'agir d'une/de décision(s) défavorable(s) à un copropriétaire, d'où le fait qu'il a agi en justice pour en obtenir l'annulation. S'il a obtenu gain de cause, le copropriétaire en question a donc démontré que la décision prise était infondée

et que, probablement, elle lui portait préjudice. Cette décision n'était évidemment pas prise dans son intérêt, car, dans le cas contraire, il ne l'aurait pas contestée en justice.

Ce copropriétaire a donc lutté contre une décision lésant ses intérêts et il a obtenu gain de cause. Il serait grossièrement contraire au sentiment de justice et d'équité que ce même copropriétaire victorieux doive participer aux frais découlant de mesures qui lésaient ses intérêts et qu'il a fait annuler (avec succès) par la justice.

L'application analogique de l'art. 712h al. 3 CC s'impose dès lors avec force. Le critère de la faible utilité ou de l'inutilité totale de tel ou tel coût doit être pris en compte dans la répartition des frais. Or, il est évident que les frais, dépens et honoraires engagés par la communauté dans un procès contre le copropriétaire suite à une décision lésant ses intérêts et qu'il a contestée avec succès ne lui étaient d'aucune utilité. Il est donc parfaitement logique et conforme à l'esprit de la loi que ce copropriétaire soit exempté de participer à ces frais.

On peut de surcroît appliquer par analogie les art. 107 et 108 CPC. Cette dernière disposition prévoit que les frais peuvent être mis à la charge de celui qui les a causés inutilement. La doctrine et la jurisprudence admettent qu'il peut également s'agir de frais causés par un comportement extérieur au procès, en particulier lorsque celui-ci a causé le déclenchement de la procédure judiciaire. Il peut même s'agir d'un tiers n'ayant pas la qualité de partie à la procédure.¹³ Un arrêt du 22 septembre 2015 du Tribunal fédéral¹⁴ donne l'exemple d'un actionnaire unique d'une SA ayant conduit une assemblée universelle en violation crasse des dispositions fondamentales du droit de la société anonyme, afin de se nommer comme seul organe exécutif. Il s'est vu imputer les frais du procès qu'il a engendrés entre la société et le conseil d'administration révoqué. Les juges, y compris fédéraux, ont considéré qu'il aurait été choquant et inéquitable de mettre les frais et dépens à charge de la société. Ces derniers ont été mis à la charge de l'actionnaire unique ayant provoqué la procédure.

Par analogie, un tel raisonnement devrait à notre avis s'appliquer en tout cas dans les hypothèses de petites communautés de PPE. Il est fréquent qu'il y ait deux copropriétaires d'étages qui s'affrontent, par exemple dans des maisons mitoyennes où il y a deux lots. Il arrive parfois que, dans ce genre de situation, l'un des copropriétaires détienne une majorité des millièmes, parfois même très minime (501 millièmes contre 499 millièmes). Ce copropriétaire peut dicter sa loi et imposer ses décisions, qui servent en principe ses intérêts et lésent ceux de l'autre copropriétaire minoritaire. Même s'il s'agit de décisions où une majorité qualifiée, voire l'unanimité, est nécessaire, le copropriétaire minoritaire est contraint de contester en justice dans le mois toute décision prise à la majorité simple. À défaut, la décision entrerait en

⁸ Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois, arrêt du 14.8.2015, HC/2015/854 n° de décision 420, cons. 3.2 et 3.3.

⁹ 5A_198/2014, cons. 11.3.

¹⁰ 5A_930/2015.

¹¹ Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois, arrêt du 14.8.2015, HC/2015/854 n° de décision 420, cons. 3.2 et 3.3.

¹² AbR 1996 74/76 cité par PICCININ, (n. 5), n° 744, p. 340.

¹³ DENIS TAPPY. Code de procédure civile commenté, dans: François Bohnet/Jacques Haldy/Nicolas Jeandin/Philippe Schweizer/Denis Tappy (éd.), Bâle 2011, n° 14 ad art. 708 CPC, p. 430. EMILIE JACOT-GUILLARMOD, Les frais judiciaires mis à la charge d'un tiers, (<www.lawinside.ch/102/>).

¹⁴ 4A_93/2015 = ATF 141 III 426 = RSPC 2016, p. 11.

force. Si le copropriétaire minoritaire agit en justice pour faire annuler telle ou telle décision et qu'il obtient gain de cause, il serait clairement insoutenable de prétendre lui faire supporter les frais judiciaires et dépens par le biais des frais communs à concurrence de sa quote-part.

Tel doit aussi être le cas dans des structures où il y a peu de copropriétaires et où l'on trouve souvent deux clans opposés. Si le copropriétaire, personne physique, doit agir contre la communauté des copropriétaires d'étages qui a la qualité pour défendre dans l'action en contestation d'une décision de l'assemblée de PPE¹⁵, il apparaît qu'en réalité un des copropriétaires est opposé à un autre, voire à plusieurs, répartis en deux clans. Il ne ferait aucun sens que le copropriétaire minoritaire victorieux doive participer, par le biais de sa quote-part, aux frais et dépens mis à la charge de la communauté, ainsi qu'aux honoraires de l'avocat qu'elle a consulté cas échéant. Il est au contraire conforme au sentiment de justice que ces frais soient assumés par les copropriétaires d'étage membres du clan opposé, car ce sont en fait eux qui incarnent la communauté dans le procès.

Citons un exemple pour illustrer nos propos : une copropriété par étages est composée de trois lots respectivement de 334 millièmes et deux fois 333 millièmes. Les deux lots de 333 millièmes sont détenus par un couple de copropriétaires, l'autre étant détenu par une copropriétaire seule et âgée. La femme du couple de propriétaires exerce une activité de maman de jour à domicile, accueillant plusieurs enfants dans la journée. La copropriétaire âgée, gênée par les nuisances, en particulier sonores, liées aux enfants, agit en cessation de trouble, en se fondant sur le règlement de PPE prévoyant que les locaux sont destinés à l'habitation et que l'exercice d'une profession n'est autorisé que dans la mesure où il ne nuit pas à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble, qu'il n'apporte aucune gêne aux autres copropriétaires par étages, notamment en raison du bruit, des odeurs ou des trépidations. Les copropriétaires majoritaires ont voté la modification du règlement pour y autoriser l'activité d'accueillante en milieu familial. La copropriétaire minoritaire a agi en annulation de cette décision. Déboutée en première instance, elle a recouru au Tribunal cantonal vaudois et a gagné, le Tribunal fédéral ayant au final rejeté le recours de la communauté¹⁶. Dans cette affaire, la copropriétaire minoritaire a gagné son procès. Elle a obtenu CHF 4800 de dépens de première instance, ainsi que CHF 3650 de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance. Les frais de la communauté de PPE en première instance se sont élevés à CHF 7000. Les frais judiciaires du TF mis à la charge de la communauté se sont élevés à CHF 3000. La communauté a également dû supporter les honoraires de l'avocat mandaté par elle. Au final, le montant dépasse largement CHF 20 000. Il apparaît évident que la copropriétaire minoritaire victorieuse ne doit

pas financer ni les dépens auxquels elle a droit ni les honoraires et frais de la communauté, par le biais de sa quote-part de 334 millièmes. Toute solution contraire serait choquante et inéquitable.

On ajoutera que l'opinion d'AMÉDÉO WERMELINGER soutenant le contraire en s'appuyant sur l'argument que la communauté des propriétaires d'étages serait traitée comme une personne morale n'est pas pertinente. D'ailleurs, ce même auteur affirme que la capacité restreinte de la communauté des copropriétaires d'étages ne lui confère pas la personnalité juridique¹⁷. En outre, comme vu plus haut, il est possible de mettre les frais à la charge d'un tiers extérieur au procès, mais qui les a causés inutilement. L'arrêt publié du Tribunal fédéral a exempté la société anonyme, personne morale, des frais, alors même qu'elle avait succombé, et les a fait supporter par l'actionnaire unique.

Dans un cas de figure où un ou plusieurs copropriétaires majoritaires prennent des décisions dans leurs intérêts et au détriment d'un copropriétaire minoritaire, celui-ci est contraint d'agir en justice contre la communauté de PPE. S'il obtient gain de cause, il apparaît au final que c'est bien le comportement du ou des autres copropriétaires majoritaires qui a provoqué, par une décision injustifiée et victorieusement attaquée en justice, des frais et honoraires. Le copropriétaire minoritaire attaquant une décision agira donc contre la communauté, mais pourrait conclure à ce que les frais et dépens, ainsi que les honoraires d'avocat de la communauté, si elle en a consulté un, soient mis à la charge des autres copropriétaires ayant voté en faveur de la décision annulée (même s'ils ne sont pas formellement parties à la procédure). Mais, selon nous, même en l'absence de telles conclusions, par simple application analogique de l'art. 712h al. 3 CC, les frais judiciaires, dépens et honoraires d'avocat de la communauté ayant perdu le procès ne doivent pas être mis à la charge du copropriétaire victorieux dans la répartition interne en fonction des quotes-parts.

III. Le copropriétaire d'étage ayant succombé

Comme l'ont considéré les juges cantonaux vaudois,¹⁸ il n'est pas choquant qu'un copropriétaire doive assumer sa part proportionnelle des frais de la PPE dans un procès qu'il a lui-même initié à tort, en obligeant l'ensemble des copropriétaires à se défendre. Dans un tel cas de figure, l'application analogique de l'art. 712h al. 3 CC ne se justifie pas. En effet, le copropriétaire ayant succombé par un comportement qui a provoqué la procédure dans laquelle il a été défait, il apparaît justifié que, pour la part de frais non couverts par les dépens qu'il a dû verser à la communauté, il participe également à concurrence de ses millièmes.

¹⁵ ATF 119 II 404, cons. 5 = JdT 1995 I 180; arrêt du 6.2.2006 du TF 5C.246/2005, cons. 2.1.

¹⁶ L'arrêt du Tribunal fédéral est le 5A_98/2017 du 27.6.2017. L'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois date du 10.10.2016 et peut être consulté sur le site internet <www.fidinfor-tc.vd> (réf. HC/2016/1006, n° de décision 559, date de publication le 8.1.2017).

¹⁷ WERMELINGER (n. 1), n° 5 ad art. 7211 CC, p. 593.

¹⁸ Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois; arrêt du 14.8.2015; HC/2015/854 n° de décision 420, cons. 3.2 et 3.3.