

BGer 5A_803/2025 vom 2. Februar 2026

Bundesgericht, 2026-02-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_803_2025

FR: TF 5A_803/2025 du 2 février 2026

IT: TF 5A_803/2025 del 2 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1

Déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans la forme légale (art. 42 al. 1 LTF) par une partie qui a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 let. a et b LTF), le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur recours par une autorité supérieure statuant en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 et 2 LTF), dans une affaire civile (art. 72 al. 1 LTF) de nature pécuniaire (ATF 140 III 571 consid. 1.1), dont la valeur litigieuse requise est atteinte (art. 51 al. 1 let. a, 51 al. 2 et 74 al. 1 let. b LTF) selon les constatations de la cour cantonale. Le recours en matière civile est donc en principe recevable au regard des dispositions qui précèdent.

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués, comme il peut le rejeter en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 150 II 346 consid. 1.5.1; 148 II 73 consid. 8.3.1, 299 consid. 7.4.4). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs soulevés (ATF 148 V 366 consid. 3.1; 142 III 364 consid. 2.4). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 150 III 408 consid. 2.4; 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF ; ATF 150 II 346 consid. 1.5.3; 149 III 81 consid. 1.3; 148 I 127 consid. 4.3).

Lorsque la décision attaquée se fonde sur plusieurs motivations indépendantes, alternatives ou subsidiaires, toutes suffisantes pour sceller le sort de la cause, la partie recourante doit, sous peine d'irrecevabilité, démontrer que chacune d'elle est contraire au droit en se conformant aux exigences de motivation requises (ATF 142 III 364 consid. 2.4; 138 I 97 consid. 4.1.4; 138 III 728 consid. 3.4).

E. 2.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF ; ATF 146 IV 88 consid. 1.3.1 et les références). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. (

ATF 150 II 537 consid. 3.1; 148 IV 39 consid. 2.3.5; 147 I 73 consid. 2.2), doit, sous peine d'irrecevabilité, satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF ; cf. supra consid. 2.1; ATF 150 I 50 consid. 3.3.1; 148 IV 39 consid. 2.3.5; 147 I 73 consid. 2.2).

En l'espèce, la partie du recours intitulée " II. Résumé des Faits " sera ignorée en tant que les éléments qui y sont exposés ne sont pas expressément visés par le grief d'arbitraire dans l'établissement des faits soulevé dans le corps du présent recours (cf. infra consid. 4), s'écartent de ceux contenus dans l'arrêt attaqué et que la recourante n'invoque, ni a fortiori ne démontre, leur établissement arbitraire et que leur correction influencerait sur le sort de la cause.

E. 3

Invoquant les art. 30 Cst. , 6 par. 1 CEDH et 47 al. 1 CPC, la recourante sollicite la récusation de la Cour civile I. Elle considère en substance que cette cour n'offrait pas de garantie suffisante d'impartialité et, partant, qu'elle n'aurait pas dû se saisir de la cause en raison de l'élection comme juge cantonale et de l'affectation en son sein de la magistrate de première instance ayant rendu le jugement contesté du 31 octobre 2023.

La recourante perd de vue qu'un tel moyen n'est recevable dans le cadre d'un recours au Tribunal fédéral que si la partie recourante établit qu'elle n'a appris le motif de récusation qu'après réception de la décision attaquée (ATF 147 I 173 consid. 4.1.1 et les références; arrêts 7B_77/2025 du 1er octobre 2025 consid. 3.2; 9C_318/2013 du 28 juin 2013 consid. 1.3; cf. ég. TAPPY, in Commentaire romand, CPC, 2e éd. 2019, n° 16 ad art. 51 CPC et la référence). Or, en l'occurrence, la recourante admet avoir reçu la lettre du 5 août 2025 l'informant quelle était la cour appelée à statuer sur son appel. Cette lettre est signée au nom de la Cour civile I par la juge cantonale Geneviève Berclaz Coquoz. Que les noms des autres juges de la composition jugeant de l'appel n'y figurent pas ne change rien au fait qu'à réception de cette lettre, la recourante savait que la Cour civile I était en charge du dossier, étant relevé que cette compétence découle déjà de l'art. 5 al. 2

a contrario de la loi valaisanne d'application du code de procédure civile suisse (LACPC/VS; RS/VS 270.1), comme indiqué au consid. 1.4 de l'arrêt attaqué. Par ailleurs, l'affectation de la juge Bénédicte Balet à la Cour civile I avec effet au 1er septembre 2024 a été publiée au Bulletin officiel du canton du Valais du 13 septembre 2024 (RE-VS15-0000000825). La composition des cours du Tribunal cantonal valaisan figure en outre sur le site internet dudit tribunal. La demande de récusation formée à l'appui du présent recours est partant irrecevable pour cause de tardiveté. Il sera en outre rappelé, à toutes fins utiles, qu'une demande de récusation ne saurait viser l'institution comme telle, c'est-à-dire un tribunal ou une cour en bloc; la partie doit justifier de motifs de récusation à l'encontre d'un ou plusieurs magistrats déterminés (cf. ATF 105 Ib 301 consid. 1a; parmi plusieurs: arrêt 9C_269/2025 du 22 septembre 2025 consid. 4.2 et les autres références).

E. 4

La recourante se plaint d'une constatation arbitraire (art. 9 Cst.) des faits en tant que la cour cantonale a retenu que l'assemblée générale avait été ouverte à 17h28 (et non à 17h) et que, partant, aucune décision relative aux pouvoirs de représentation de E._____ n'avait été prise.

E. 4.1

Elle est d'avis que cette constatation est en contradiction avec celle selon laquelle, avant 17h28, une discussion avait porté sur les pouvoirs de représentation de E._____ et que la majorité des propriétaires d'étages avait voté à main levée pour que celui-ci quitte l'assemblée. Il était arbitraire de considérer que tout ce qui s'était passé entre 17h et 17h28 ne participait pas de l'assemblée et, de ce fait, n'avait pas à être documenté au procès-verbal. Il était au surplus artificiel et insoutenable d'opérer une distinction entre ouverture "pure et simple" de l'assemblée et ouverture "formelle" de celle-ci. Le procès-verbal de l'assemblée était donc incomplet et indiquait faussement que l'assemblée n'avait été ouverte qu'à 17h28. Ainsi, conformément au point 1 de l'ordre du jour ("Contrôle des présences"), une décision refusant la représentation par E._____ avait bien été prise après délibérations et vote et aurait dû être mentionnée au procès-verbal, comme le reconnaissait du reste de manière contradictoire la cour cantonale. Une telle décision était " sujette à recours ".

E. 4.2

Par une telle argumentation largement appellatoire (art. 106 al. 2 LTF ; cf. supra consid. 2.2), la recourante laisse intacte la constatation de la juge de première instance, reprise par la cour cantonale (art. 105 al. 1 LTF ; cf. supra consid. 2.2), selon laquelle l'administrateur avait procédé avant l'ouverture de l'assemblée à la vérification des pouvoirs de représentation de E._____ au regard du Règlement, dès lors que la majorité des copropriétaires s'était opposée à sa présence par un vote à main levée. Il résulte de la décision attaquée que cette temporalité a été attestée par tous les témoins entendus, hormis E._____. Or, on ne trouve trace dans le recours d'aucune contestation argumentée de l'appréciation des témoignages recueillis. Les arguments que la recourante entend tirer de la chronologie des faits, à savoir notamment de l'heure exacte de l'ouverture de l'assemblée, ne portent donc pas.

Cela étant, si la vérification des pouvoirs de représentation s'inscrit en principe dans le cadre d'une tâche administrative et de contrôle incombant au président de l'assemblée (cf. WERMELINGER, La propriété par étages, commentaire des art. 712a à 712t du Code civil suisse, 4e éd. 2021, n° 27 ad art. 712m CC et les références), dépourvue de caractère délibératif, force est d'admettre avec la recourante qu'il convient de réserver l'hypothèse particulière où une contestation sur la validité du mandat de représentation a été soulevée et a, comme en l'espèce, été expressément purgée par un vote des propriétaires d'étages présents. Dans ce cas, mention doit en être faite au procès-verbal. Dans la mesure où une telle décision est susceptible d'affecter la validité de l'assemblée, le fait qu'elle soit prise avant l'ouverture "formelle" de l'assemblée ne la soustrait pas à l'obligation d'être inscrite au procès-verbal, contrairement à ce que semble en définitive considérer la cour cantonale.

Cela ne scelle pas pour autant le sort du présent recours. L'arrêt querellé repose en effet sur une double motivation, la cour cantonale ayant confirmé l'avis de la première juge selon lequel, même si l'on devait admettre l'existence d'une décision, la demande aurait dû être rejetée. La recourante s'en prend également à ce raisonnement subsidiaire conformément aux exigences susrappelées (cf. supra consid. 2.1).

E. 5

La cour cantonale a examiné le bien-fondé de la décision refusant les pouvoirs de représentation de E._____, considérant en substance que la limitation prévue à l' art. 5 let . d du Règlement était admissible.

E. 5.1

Relevant que, contrairement à ce qu'elle prétendait, la recourante n'avait fait aucune mention devant la première juge d'une violation de la LLCA, elle a tout d'abord retenu que E. _____ ne s'était, en tout état de cause, pas présenté en tant que mandataire de la recourante, mais en tant que père de sa gérante. Les questions relatives à la LLCA n'étaient dès lors pas pertinentes.

Elle a ensuite rappelé que le règlement d'administration et d'utilisation pouvait restreindre le droit de se faire représenter au sein de l'assemblée des propriétaires d'étages. Prenant appui sur la doctrine, elle a en particulier relevé qu'il était possible de limiter le droit de représenter un propriétaire d'étages aux autres propriétaires d'étages ainsi qu'aux membres de la famille du représenté.

S'agissant du cas d'espèce, elle a estimé que l'on ne pouvait considérer que la représentation était limitée de manière générale et qu'elle portait atteinte au droit de copropriété de la recourante, rendant dite représentation illicite. En effet, l' art. 5 let . d du Règlement prévoyait que chaque copropriétaire pouvait se faire représenter par son conjoint ou un autre copropriétaire. Eu égard à la doctrine citée, une telle restriction apparaissait admissible, notamment au vu du nombre restreint de propriétaires d'étages, à savoir 21, recourante comprise.

E. 5.2

La recourante est d'avis que l' art. 5 let . d du Règlement ne peut pas exclure toute autre représentation que celle qu'il prévoit. Selon elle, cette disposition du Règlement "sembl[ait]" plutôt faire une "proposition sélective", étant rappelé qu'une interdiction totale du droit de représenter un propriétaire d'étages n'était pas licite. E. _____ l'avait du reste déjà représentée à plusieurs reprises auparavant sans contestation. Sa qualité d'avocat lui permettait aussi de se prévaloir de sa qualification selon la LLCA. Le refus des pouvoirs de représentation de E. _____ était donc illicite et constituait en outre une "violation [de son] «

Debattenrecht » rendant également toutes décisions de l'assemblée sinon nulles, tout au moins annulables".

E. 5.3

En tant que la recourante invoque une violation de la LLCA, son argument est d'emblée irrecevable, dès lors qu'elle ne conteste pas qu'une telle violation n'a pas été valablement débattue en instance cantonale et qu'elle ne remet pas en cause, sous l'angle d'un établissement arbitraire des faits (cf. supra consid. 2.2), que E. _____ ne s'était pas présenté en tant que sa mandataire mais en tant que père de sa gérante.

Pour le reste, il y a lieu de retenir ce qui suit.

E. 5.4

La question qui se pose est celle de savoir si une limitation de la représentation d'un copropriétaire aux seuls conjoints et autres copropriétaires doit être considérée comme une restriction excessive du droit de participation à l'assemblée des propriétaires d'étages, respectivement si elle entrave de manière disproportionnée l'exercice des droits du copropriétaire.

E. 5.4.1

Chaque propriétaire d'étages dispose d'un droit de participer à l'assemblée des propriétaires d'étages. La loi ne règle pas expressément la représentation d'un propriétaire d'étages à cette assemblée. L'art. 712p CC présuppose toutefois la possibilité d'une telle représentation ("ou représentés"). Par décision unanime adoptée dans l'acte constitutif ou ultérieurement dans le règlement, la représentation d'un propriétaire d'étages peut être restreinte, mais non totalement exclue (WERMELINGER, in CHK-Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Sachenrecht, 4e éd. 2023, n° 2 ad art. 712m CC ; LE MÊME, in Zürcher Kommentar, Das Stockwerkeigentum, 2e éd. 2019, n° 45 ad art. 712m CC ; LE MÊME, La propriété par étages, op. cit., n° 30 s. ad art. 712m CC ; GÄUMANN/BÖSCH, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7e éd. 2023 n° 9

i.f. ad art. 712m CC et les auteurs cités). En l'absence de disposition contraire dans le règlement, la représentation est dès lors en principe libre. Le propriétaire d'étages peut se faire représenter par toute personne de son choix, que celle-ci soit ou non propriétaire d'étages, qu'il s'agisse de l'administrateur ou d'un membre de sa famille (WERMELINGER, Zürcher Kommentar, op. cit., n° 41 ad art. 712m CC).

Il est difficile de fixer de manière abstraite les limites admissibles à la représentation d'un propriétaire d'étages. Il est en tout cas admis en doctrine que l'on puisse prévoir que seuls les autres propriétaires d'étages, les membres de la famille du copropriétaire concerné ou encore les habitants de la PPE soient habilités à intervenir comme représentants à l'assemblée des copropriétaires. On considère également comme possible de limiter le nombre de mandats de représentation conférés à une seule personne. En revanche, doit être tenue pour inadmissible toute restriction qui entraverait de façon excessive l'exercice du droit de vote dans un cas concret. À cet égard, le critère d'appréciation ne saurait être le même pour une propriété par étages de type familial que pour une propriété par étages où le lien entre les copropriétaires est essentiellement professionnel (centre commercial) ou n'est pas spécialement étroit (lotissement de cinquante appartements et plus) (WERMELINGER, Zürcher Kommentar, op. cit., n° 45 ad art. 712m CC ; LE MÊME, La propriété par étages, op. cit., n° 29 ss ad art. 712m CC ; cf. aussi MARTIN, L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages: organisation, prise de décisions et contestations judiciaires, 2019, § 479 s. p. 197 et les auteurs cités).

E. 5.4.2

En l'espèce, la cour cantonale a constaté que la propriété par étages en cause comptait un nombre restreint de copropriétaires, soit 21 en tout. Il s'agit là typiquement du cas d'une PPE de petite taille où, selon la doctrine, une restriction telle que celle prévue par le Règlement apparaît admissible. Elle ne constitue par ailleurs pas une suppression totale du droit de représentation et il n'est pas allégué qu'elle n'aurait pas fait l'objet d'une décision unanime de l'assemblée. Il n'est pas non plus démontré qu'elle ne serait pas nécessaire pour atteindre les objectifs propres à une petite PPE du type de celle en question.

Cela étant, même si elle est adoptée à l'unanimité, cette restriction réglementaire ne doit pas vider de sa substance le droit de participation du copropriétaire. Or, par son argumentation toute générale, la recourante ne prétend pas qu'elle aurait été concrètement dans l'impossibilité de trouver un représentant dans le cercle restreint imposé par l'art. 5 let. d du Règlement, respectivement qu'elle aurait été totalement empêchée de participer à l'assemblée litigieuse. On ne saurait dès lors considérer que son droit de vote aurait été de facto supprimé, comme elle le plaide en définitive.

Il suit de là que la motivation subsidiaire de l'arrêt attaqué peut être confirmée et que le grief doit en conséquence être rejeté.

E. 6

En définitive, le recours est rejeté dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de la recourante qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimée, qui n'a été invitée à se déterminer ni sur l'effet suspensif ni sur le fond (art. 68 al. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.