

# **BGer 5A\_913/2012 vom 24. September 2013**

Bundesgericht, 2013-09-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_913\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_913_2012)

FR: TF 5A\_913/2012 du 24 septembre 2013

IT: TF 5A\_913/2012 del 24 settembre 2013

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le recours a été déposé à temps ( art. 100 al. 1 LTF ) contre une décision finale ( art. 90 LTF ), prise en dernière instance cantonale et sur recours par un tribunal supérieur ( art. 75 LTF ), dans une contestation civile de nature pécuniaire, dont la cour cantonale admet que la valeur litigieuse atteint 30'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. b LTF ); les recourants ont succombé dans leurs conclusions devant l'instance précédente ( art. 76 LTF ) et l'assemblée générale extraordinaire du 10 janvier 2013 a ratifié le dépôt du présent recours, de sorte que celui-ci est par conséquent recevable.

### **E. 2**

L'intimé relève que le recours serait irrecevable ( art. 99 al. 2 LTF ) du fait que les conclusions prises par les recourants - réforme de la décision en ce sens que la qualité pour agir du recourant est admise et la cause renvoyée à la cour cantonale pour nouvelle décision sur le fond - seraient différentes de celle prise devant les instances cantonales - admission de la demande au fond.

Les conclusions prises en l'espèce par les recourants ne tendent pas à élargir l'objet du litige en demandant davantage ou autre chose que ce qui figurait dans les conclusions présentées devant les instances cantonales ( BERNARD CORBOZ in: Commentaire de la LTF, n. 30 ss ad art. 99 LTF ). En principe, le Tribunal fédéral ne peut de surcroît réformer une décision d'irrecevabilité; dès lors que l'arrêt attaqué confirme précisément une décision d'irrecevabilité, les conclusions purement cassatoires prises par les recourants sont ainsi recevables (notamment: ATF 138 III 46 consid. 1.2; arrêt 4A\_330/2008 du 27 janvier 2010 consid. 2.1 non publié aux ATF 136 III 102 ).

### **E. 3**

Le recours en matière civile peut être formé 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 ), sans être lié ni par les motifs de l'autorité précédente, ni par les moyens des parties. Compte tenu des exigences de motivation posées à l' art. 42 al. 2 LTF , sous peine d'irrecevabilité ( art. 108 al. 1 let. b LTF ), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs soulevés; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une juridiction de première instance, toutes les questions juridiques pouvant se poser lorsqu'elles ne sont plus discutées devant lui (134 III 102 consid. 1.1; 133 III 545 consid. 2.2; 131 III 26 consid. 12.3 et les références).

### **E. 4**

La cour cantonale a considéré que la représentation en justice de la communauté des copropriétaires par son administrateur était régie par l' art. 712t al. 2 CC dès lors que celui-ci avait agi au nom des copropriétaires dans le cadre d'une procédure judiciaire. En

tant que celle-ci n'était pas soumise à la procédure sommaire, l'administrateur de la copropriété n'était pas en mesure d'agir sans l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Les juges cantonaux ont ainsi constaté que, conformément aux art. 68 al. 1 et 69 al. 1 CPC/VD (encore applicables en première instance), l'intéressé avait été interpellé à ce propos par la cour civile, produisant différentes pièces et renonçant à solliciter un délai supplémentaire pour présenter des documents complémentaires. Or, aucune des pièces déposées par l'administrateur ne permettait d'établir qu'une décision l'autorisant à déposer la demande en contestation de l'état des charges avait été prise à la double majorité des copropriétaires d'étages et des quotes-parts, puis consignée au procès-verbal de l'assemblée. La juridiction cantonale a par ailleurs jugé qu'elle ne saurait considérer que l'administrateur aurait agi au nom des copropriétaires individuellement, n'ayant pas non plus justifié de pouvoirs l'autorisant à agir en leur nom individuel ainsi que l'exigeait l' art. 68 CPC /VD. Dans ces conditions, la cour cantonale a estimé que l'administrateur avait agi sans pouvoirs et que c'était à juste titre que l'autorité de première instance n'était pas entrée en matière sur la demande en contestation de l'état des charges.

### **E. 5.1**

Les recourants invoquent dans un premier grief l'interdiction du formalisme excessif. Soulignant avant tout le caractère urgent du dépôt de l'action en contestation, ils remarquent que celle-ci constituait la suite logique de la procédure relative à l'inscription de l'hypothèque légale pour laquelle l'administrateur avait obtenu l'accord exprès des copropriétaires. L' art. 712t CC ne prévoirait au demeurant aucune forme spéciale pour autoriser l'administrateur à agir en justice, de sorte que l'exigence de la cour cantonale tendant à la production d'une décision d'autorisation dûment protocolée au procès-verbal était disproportionnée. L'autorisation de représenter la communauté en justice aurait en l'espèce été donnée à l'administrateur soit par oral au cours de l'assemblée, tel que cela ressort des procès-verbaux produits, soit tacitement, dès lors qu'aucun des copropriétaires n'avaient contesté la démarche de l'administrateur, soit enfin par acte concluant, les pièces présentées démontrant le soutien manifeste des copropriétaires à l'action entreprise par l'intéressé. Les recourants relèvent enfin que l'institution de la protection contre le falsus procurator vise à protéger le représenté et non sa partie adverse: or, l'existence de la créance dont l'exécution est poursuivie n'est ici pas contestée et il est manifeste que l'administrateur agit au profit de la communauté.

### **E. 5.2.1**

Selon l' art. 712t CC , l'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales (al. 1). Sauf en procédure sommaire, il ne peut agir en justice sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement (al. 2).

Cette dernière exigence tend à éviter que l'administrateur n'engage un procès susceptible d'entraîner des frais élevés et de compromettre les relations des copropriétaires entre eux ou avec le voisinage sans leur consentement ( ATF 114 II 310 consid. 2a; arrêt 1C\_289/2007 du 27 décembre 2007 consid. 1.2 et la référence au message; Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, n. 39 ad art. 712t CC et les références).

Si une procédure sommaire ne permet pas d'aboutir au résultat souhaité, mais qu'il est possible d'agir par la voie de la procédure ordinaire, le pouvoir de représentation légal de

l'administrateur ne s'étend qu'à la partie sommaire de la procédure. L'intéressé doit en conséquence obtenir l'autorisation de l'assemblée des propriétaires d'étages pour agir par la voie de la procédure ordinaire ( AMEDEO WERMELINGER, *La propriété par étages*, 2e éd. 2008, n. 80 s. ad art. 712t CC ; cf. pour l'inscription de l'hypothèque légale garantie par l' art. 712i CC : MEIER-HAYOZ/REY, *op. cit.*, n. 54 ad art. 712i CC ).

### **E. 5.2.2**

L'autorisation doit faire l'objet d'une décision de la communauté des propriétaires d'étages (arrêt 5A\_364/2011 du 8 juillet 2011 consid. 2.1; cf. WERMELINGER, *op. cit.*, n. 76 ad art. 712t CC ).

Dite décision, comme d'ailleurs toutes celles de la communauté des propriétaires d'étages, doit répondre à certaines exigences de forme: d'une part, pour des raisons liées aux intérêts fondamentaux de la publicité et à la sécurité du droit; d'autre part, pour éviter des difficultés liées au calcul du délai pour contester les décisions ( ATF 127 III 506 consid. 3c; cf. également René Bösch in: *Basler Kommentar, ZGB II*, 4e éd. 2011, n. 9 ad art. 712m CC ).

La décision peut d'abord être prise par oral, à l'assemblée des propriétaires d'étages ( ATF 127 III 506 consid. 3a; Wermelinger, *op. cit.*, n. 121 ss ad art. 712m CC ; MEIER-HAYOZ/REY, *op. cit.*, n. 61 ss ad art. 712m CC ; BÖSCH, *op. cit.*, n. 9 ad art. 712m CC ) et doit être l'objet d'un procès-verbal, qui doit être conservé ( art. 712n al. 2 CC ), sous peine de nullité ( ATF 127 III 506 consid. 3c et 3d). La communauté des propriétaires d'étages peut également prendre une décision par voie de circulation ( art. 66 al. 2 CC en application du renvoi de l' art. 712m al. 2 CC ; ATF 127 III 506 consid. 3a), l'approbation écrite et unanime de tous les propriétaires d'étages étant alors nécessaire (Wermelinger, *op. cit.*, n. 125 ad art. 712m CC ; Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, n. 118 ad art. 712m CC et les références). L'adoption d'une décision par correspondance qui ne requiert pas l'unanimité (Urabstimmung) est admise avec retenue (notamment: MEIER-HAYOZ/REY, *op. cit.*, n. 123 ad art. 712m CC et les références), voire exclue ( WERMELINGER, *op. cit.*, n. 134 ss ad art. 712m CC ) par la doctrine; la question peut demeurer ouverte ( ATF 127 III 506 consid. 3a) dès lors que les conditions n'en sont ici manifestement pas réalisées.

### **E. 5.2.3**

Lorsque l'administrateur ne démontre pas l'existence d'une autorisation préalable ou lorsqu'il a dû agir dans l'urgence, le juge doit lui fixer un délai pour lui permettre d'apporter la preuve de son pouvoir de représentation ( ATF 114 II 310 consid. 2b). Refuser d'entrer en matière sans interpellé l'intéressé à cet égard relève en effet du formalisme excessif, ou constitue du moins une entorse à la règle de la proportionnalité ( VICTOR GILLIOZ, *L'autorisation d'ester en justice au nom de la communauté des copropriétaires par étages in: RSJ 1984, p. 284 ss, p. 287; Jean Gauthier, Copropriété par étages et malfaçons in: Mélanges Guy Flattet, p. 227 ss, p. 233 s.; cf. également Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 49 s. ad art. 712t CC et WERMELINGER, op. cit., n. 79 ad art. 712t CC , ces deux derniers auteurs paraissant toutefois limiter cette possibilité au cas où l'administrateur agit dans des affaires urgentes, où l'autorisation peut être subséquente).*

### **E. 5.3**

En l'espèce, bien qu'il ait été interpellé à cet égard par l'autorité de première instance, l'administrateur n'a pas justifié de ses pouvoirs conformément aux exigences de forme

susmentionnées: il n'a en effet pas produit de décision - orale et verbalisée ou écrite obtenue par voie de circulation - de la communauté des propriétaires d'étages l'autorisant à la représenter dans la procédure en contestation de l'état des charges, procédure dont il est incontesté qu'elle n'est pas régie par les règles de la procédure sommaire. Vu les exigences de forme strictes auxquelles sont soumises les décisions de l'assemblée des copropriétaires, l'autorisation ne saurait être remplacée par la production de procès-verbaux attestant du suivi de la procédure et de l'absence d'objections à cet égard de l'ensemble des copropriétaires. Le juge a par ailleurs satisfait à son devoir d'interpellation puisqu'il a requis de l'administrateur la preuve de ses pouvoirs lors de l'audience de jugement, tout en lui laissant la possibilité supplémentaire de produire d'autres documents, opportunité à laquelle l'intéressé a néanmoins expressément renoncé. Dûment représenté par un mandataire professionnel, l'administrateur ne pouvait ignorer que ses pouvoirs étaient mis en doute par l'intimé dans son mémoire de droit du 22 août 2011; il devait donc s'attendre à devoir les justifier en produisant les documents idoines. Il disposait du temps nécessaire pour ce faire dès lors que le juge l'a interpellé à ce propos lors de l'audience de jugement qui s'est déroulée le 8 février 2012. La ratification de ses pouvoirs par l'assemblée générale extraordinaire du 10 janvier 2013, produite devant le Tribunal de céans, est au demeurant une pièce nouvelle et partant irrecevable ( art. 99 al. 1 LTF ).

Il s'ensuit que le grief de formalisme excessif dont se prévalent les recourants est infondé.

#### **E. 6**

Dans leurs deux derniers griefs, les recourants persistent pour l'essentiel à soutenir que les pouvoirs de représentation de l'administrateur ne seraient soumis à aucune forme et qu'ils pourraient parfaitement être tacites. Ces affirmations, dont le sort est scellé par le considérant précédent, sont sans objet.

#### **E. 7**

En définitive, le recours doit être rejeté aux frais de ses auteurs, solidairement entre eux ( art. 66 al. 1 et 5 LTF ). Ceux-ci verseront en outre, solidairement entre eux, une indemnité de dépens à l'intimé ( art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF ).

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