

## NE\_GERICHTE CACIV.2017.66 vom 21. März 2018

NE Tribunal cantonal, 2018-03-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_CACIV.2017.66](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_CACIV.2017.66)

FR: NE\_GERICHTE CACIV.2017.66 du 21 mars 2018

IT: NE\_GERICHTE CACIV.2017.66 del 21 marzo 2018

### Volltext

Arrêt du Tribunal Fédéral

Arrêt du 31.05.2018 [5A\_399/2018]

A. Par acte du 11 juillet 1975, une propriété par étages (PPE) ■ comportant neuf unités d'étages ■ a été constituée sur le bien-fonds no \*\*\*\* du cadastre, sis à la rue [aaaa]. Lors d'une assemblée générale extraordinaire du 20 août 2015, A. \_\_\_\_\_ SA, à Z. \_\_\_\_\_, a été désignée comme nouvelle administratrice de la propriété par étage. A l'occasion d'une assemblée générale ultérieure du 2 décembre 2015, il a été considéré que les comptes pour la période 2007/2008 à 2014/2015 étaient approuvés et que décharge était donnée à l'ancien administrateur B. \_\_\_\_\_.

B. Le 1er avril 2016, l'une des copropriétaires, Y. \_\_\_\_\_ a ouvert action en contestation des décisions de cette assemblée des propriétaires d'étages devant le Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers en concluant principalement à ce que la nullité de la décision prise sous chiffre 2 de l'ordre du jour de l'assemblée générale du 2 décembre 2015 soit constatée, subsidiairement à ce que cette décision soit annulée, en tout état de cause, sous suite de frais et dépens, y compris de l'audience de conciliation. Dans sa réponse du 20 septembre 2016, la défenderesse a conclu implicitement au rejet de la demande.

C. A l'issue de la procédure, par jugement du 11 mai 2017, expédié le 27 juin 2017, le tribunal saisi a annulé la décision prise par l'assemblée générale du 2 décembre 2015 de la propriété par étages X. \_\_\_\_\_ sous chiffre 2 de l'ordre du jour du 13 novembre 2015 ; il a arrêté les frais à 3'500 francs (3'700 francs en cas de demande de motivation) et il a alloué à la demanderesse une indemnité de dépens fixée à 3'000 francs. Par décision rectificative du 13 juillet 2017, il a rectifié le chiffre du dispositif relatif aux frais judiciaires, a arrêté ceux-ci à 4'100 francs et les a mis à charge de la défenderesse.

D. Le 4 septembre 2017, A. \_\_\_\_\_ SA, agissant prétendument au nom de PPE X. \_\_\_\_\_, a interjeté appel contre ce jugement sans prendre de conclusions formelles.

E. Par lettre du 20 septembre 2017 adressée au juge instructeur de la Cour de céans, l'intimée a fait savoir qu'elle contestait la faculté de A. \_\_\_\_\_ SA d'appeler du jugement, celle-ci n'y ayant pas été autorisée par une assemblée générale des propriétaires d'étages. Elle ajoutait que, selon un constat authentique du 27 juillet 2017, reçu Me C. \_\_\_\_\_, notaire à Neuchâtel ■ qu'elle déposait en copie ■ lors d'une assemblée des copropriétaires du 26 juillet 2017, A. \_\_\_\_\_ SA avait démissionné avec effet immédiat de son poste d'administratrice, dont elle avait au surplus été révoquée avec effet immédiat. Dans sa nouvelle détermination du 12 octobre 2017, l'intimée a conclu principalement à ce que l'appel soit déclaré irrecevable, subsidiairement à ce qu'il soit rejeté, les frais et dépens de la procédure d'appel étant mis à la charge de A. \_\_\_\_\_ SA, très subsidiairement au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens. Concernant

l'irrecevabilité de l'appel, elle reprenait l'argumentation de sa lettre du 20 septembre 2017.

F. Le 6 novembre 2017, A. \_\_\_\_\_ SA a prétendu être toujours administratrice de la PPE, en contestant que les choses se soient passées comme indiqué par l'intimée lors de l'assemblée des copropriétaires du 26 juillet 2017.

G. Le 14 novembre 2017, l'intimée a maintenu que A. \_\_\_\_\_ SA devait être considérée comme un falsus procurator.

H. Le 8 décembre 2017, A. \_\_\_\_\_ SA a confirmé sa prise de position antérieure.

## CONSIDERANT

1. L'appel a été déposé dans le délai légal, compte tenu des fêtes judiciaires (art. 145 CPC).

2. Dans sa lettre du 20 septembre 2017 et dans sa détermination du 12 octobre 2017, l'intimée fait valoir que l'appel est irrecevable notamment parce que, selon constat authentique du 27 juillet 2017, reçu Me C. \_\_\_\_\_, notaire à Neuchâtel, lors de l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble X. \_\_\_\_\_ du 26 juillet 2017, l'administratrice A. \_\_\_\_\_ SA a démissionné avec effet immédiat et a été ensuite révoquée avec effet immédiat, de sorte qu'elle n'avait plus qualité pour représenter la PPE en justice lorsqu'elle a déposé l'appel du 4 septembre 2017. Dans sa réplique du 6 novembre 2017, l'appelante indique que « pour ce qui est de l'assemblée des copropriétaires tenue le 26 juillet 2017, les choses ne se sont pas du tout passées comme le prétend Me D. \_\_\_\_\_. Par conséquent, A. \_\_\_\_\_ SA continue à ce jour à être l'administratrice de cette PPE, ce qui est d'ailleurs appuyé par tous les copropriétaires qui ne sont pas sous l'influence de Me D. \_\_\_\_\_ ». L'appelante a annexé à sa réplique des copies de lettres recommandées qu'elle a adressées au conseil de l'intimée les 27 juillet, 16 août et 20 août 2017, comme apparemment aux autres copropriétaires. Dans la première, A. \_\_\_\_\_ SA, par son représentant E. \_\_\_\_\_, revenant sur l'assemblée de la veille, écrit que « à la suite des attaques ininterrompues et à l'agressivité inacceptable dont Me D. \_\_\_\_\_ a fait preuve à mon égard pendant près d'une heure, j'ai été pris d'un malaise qui m'a obligé à suspendre ladite assemblée et donc à lever la séance pour ce cas de force majeure ! ». Reprenant cette allégation dans son courrier du 16 août 2017, le représentant de l'administratrice de la PPE ajoute que « le contenu du « constat authentique » du notaire amené par Me D. \_\_\_\_\_ ne correspond pas à la réalité de ce que j'ai vu, entendu, et dit, lors de cette assemblée. Vous pourrez le constater avec mon procès-verbal que je vais vous envoyer et qui est le seul qui fait foi, selon la loi, puisqu'il est établi par l'administrateur ». Le procès-verbal en question n'a pas été versé au dossier.

A la duplique de l'intimée du 14 novembre 2017, mentionnant que « la majorité des copropriétaires ont introduit auprès du Tribunal régional des Montagnes et du Val-de-Ruz une requête en nomination d'un administrateur de la « PPE X. \_\_\_\_\_ » (PSOM.2017.84) » et que « les copropriétaires B. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_ et « G. \_\_\_\_\_ Sàrl » n'ont pas déposé leur détermination dans le délai fixé par le Tribunal régional des Montagnes et du Val-de-Ruz », l'administratrice de la PPE a rétorqué, le 8 décembre 2017, que cette dernière affirmation était complètement fautive et elle a annexé à son courrier la copie d'une lettre de B. \_\_\_\_\_ du 28 novembre 2017 adressée au tribunal civil saisi de la cause PSOM.2017.84 lui demandant un délai supplémentaire au 15 décembre 2017 pour lui faire part de leur position dans cette affaire. B. \_\_\_\_\_ indique en

outre dans ce courrier que « nous pouvons d'ores et déjà vous faire savoir que pour nous l'administratrice actuelle est bien A. \_\_\_\_\_ SA et qu'elle continue à ce jour à effectuer son travail, comme le prévoit son contrat qui va jusqu'au 31 mai 2018 ».

Le constat authentique du 27 juillet 2017 mentionne cependant que l'administratrice annonce au cours de l'assemblée générale démissionner de son poste, de suite, car elle n'a « jamais vu une PPE pareille » ; qu'après avoir relevé qu'elle n'avait pas compté toutes les heures effectuées et qu'elle en était à un montant d'honoraires supplémentaires de 11'000 francs, elle avait déclaré qu'elle allait faire une proposition de règlement pour le solde restant de ses honoraires et ajouté : « Vous donnez votre PPE à qui vous voulez et puis je vous souhaite bonne chance » ; qu'après avoir conseillé à B. \_\_\_\_\_ de revoir ce qu'il pourrait reverser à la PPE ■ celui-ci lui rétorquant qu'elle ne se rendait pas compte que tout le travail avait été fait et devait être facturé ■ l'administratrice avait déclaré qu'elle allait fournir ses time-sheets et les quittances ; qu'elle avait reproché ensuite à Me D. \_\_\_\_\_ de ne pas avoir transmis à B. \_\_\_\_\_ les copies des courriers qu'il lui avait adressées, ce qui engendrait du travail supplémentaire facturé à 155 francs l'heure et relevé ensuite que, pour elle, le principal était que les copropriétaires puissent voir les comptes ; qu'elle avait déclaré suspendre l'assemblée et qu'elle ferait parvenir les réponses et documents en lien avec les questions posées, ainsi qu'une proposition ; que Me D. \_\_\_\_\_ ayant proposé de voter sur les comptes et la décharge de l'administratrice, celle-ci avait déclaré qu'elle « en avait marre » des téléphones de part et d'autre et ajouté : « J'arrête là, vous m'avez poussée à bout. Je m'en vais, je ne vous supporte plus ni l'un ni l'autre » ; que B. \_\_\_\_\_ avait dit ensuite à Me D. \_\_\_\_\_ que c'était lamentable et qu'il devrait mourir de honte s'il avait un peu d'amour propre et de respect, l'administratrice ayant quitté la séance suite à ces propos, de même que B. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_.

Selon l'article 9 al. 1 CC, les titres authentiques font foi des faits qu'ils constatent et dont l'inexactitude n'est pas prouvée. En l'occurrence, la thèse d'un malaise qui aurait obligé l'administratrice à suspendre l'assemblée générale ne trouve aucun appui dans le constat authentique et l'intéressée n'a apporté aucune preuve dudit malaise, tel qu'un certificat médical par exemple. De plus, le malaise invoqué n'est pas vraisemblable au vu des circonstances. Certes, lors de cette assemblée générale, la situation était tendue, une grave mésentente régnant de longue date entre certains copropriétaires. Toutefois, à la lecture du constat authentique, même si Me D. \_\_\_\_\_ a fait de nombreuses interventions, il n'apparaît pas que celui-ci se serait livré à des attaques ininterrompues ou aurait manifesté une agressivité inacceptable à l'égard de l'administratrice pouvant engendrer un malaise de la part de son représentant. La situation était loin d'être aussi houleuse que lors de l'assemblée générale extraordinaire du 13 mars 2015 ■ invoquée dans l'arrêt de la Cour de céans du 11 juin 2015 ■ à l'occasion de laquelle certains copropriétaires, ou leurs représentants en étaient venus aux mains et la police avait été appelée. Au surplus, les dérapages verbaux étaient plutôt le fait de B. \_\_\_\_\_ que de Me D. \_\_\_\_\_, le premier ayant notamment traité le second de « chef de secte ». Par ailleurs, la crédibilité de l'administratrice est entachée par le fait qu'elle a menti en prétendant, lors de l'assemblée générale du 26 juillet 2017, avoir déposé un recours contre la décision du tribunal civil du 11 mai 2017, alors que celui-ci n'a été interjeté que le 4 septembre 2017. Ayant démissionné « de suite » lors de l'assemblée générale du 26 juillet 2017, puis quitté la séance, A. \_\_\_\_\_ SA n'avait plus qualité pour agir en justice au nom de la copropriété

et appeler du jugement du 11 mai 2017 en date du 4 septembre 2017. Certes, les propos tenus par l'administrateur avec signature individuelle de A. \_\_\_\_\_ SA semblent avoir été dans un moment d'énervement, mais ils étaient parfaitement clairs et cette démission correspond en soi à l'exercice d'un droit formateur, en principe irrévocable unilatéralement (Engel, Traité des obligations en droit suisse, p. 32). Dans sa lettre du 28 novembre 2017, B. \_\_\_\_\_ fait allusion à un contrat de l'administratrice allant jusqu'au 31 mai 2018 mais celui-ci n'a pas été versé au dossier, de sorte qu'on ignore si un tel contrat existe réellement et quelle en est la nature. Les rapports entre la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur peuvent notamment être réglés par contrat de mandat (Steinauer, Les droits réels, tome I, 2012, N. 1329, p. 469), celui-ci étant résiliable en tout temps (art.404 al. 1 CO). A défaut de production du contrat liant A. \_\_\_\_\_ SA à la communauté des propriétaires d'étages, on doit admettre qu'une démission de l'administratrice avec effet immédiat était pleinement valable. A. \_\_\_\_\_ SA n'avait donc plus qualité d'administratrice de la PPE au moment d'introduire son appel. Elle ne pouvait donc plus représenter la PPE au sens de l'article 712t CC, étant en outre précisé que selon l'alinéa 2 de cette disposition « [s]auf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires ». Or la contestation d'une décision de l'assemblée des copropriétaires ne fait pas partie des contestations soumises à la procédure sommaire (art.249 CPC). Finalement, le défaut de légitimation n'a pas à être relevé par le juge dans le cadre de son devoir d'interpellation de l'article 56 CPC (Bohnet, CPC annoté, n. 1 ad art. 56 CPC), l'administratrice agissant au demeurant ici dans une qualité qu'elle n'avait plus et sans autorisation préalable (art.712t al. 2 CC). L'appel déposé par celle-ci pour la PPE est dès lors irrecevable.

3. Vu l'issue de la cause, les frais judiciaires, avancés par l'appelante à raison de 1'800 francs, pourront être réduits à 1'200 francs, et seront mis à la charge de A. \_\_\_\_\_ SA en tant que « falsus procurator », qui sera, en outre, condamnée à verser une indemnité de dépens en faveur de l'intimée. En effet, lorsque l'administrateur a le statut d'un représentant sans pouvoirs, il revient à celui-ci de prendre en charge les frais de procédure (Piccinin, La propriété par étages en procès, N. 661, p. 308 et la référence jurisprudentielle citée).

Par ces motifs, LA COUR D'APPEL CIVILE

1. Déclare l'appel irrecevable.
2. Arrête les frais judiciaires, avancés par l'appelante à concurrence de 1'800 francs, à 1'200 francs, et les met à charge de A. \_\_\_\_\_ SA.
3. Invite le greffe à restituer à l'appelante le solde de l'avance de frais, soit 600 francs.
4. Condamne A. \_\_\_\_\_ SA à verser à l'intimée une indemnité de dépens de 1'200 francs.

Neuchâtel, le 21 mars 2018

1 Les registres publics et les titres authentiques font foi des faits qu'ils constatent et dont l'inexactitude n'est pas prouvée.

2 La preuve que ces faits sont inexacts n'est soumise à aucune forme particulière.

1 Abrogé par le ch. II 3 de l'annexe 1 au CPC du 19 déc. 2008, avec effet au 1er janv. 2011 (RO20101739; FF20066841).

1L'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.

2Sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement.

3Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des copropriétaires peuvent être notifiés valablement à l'administrateur, à son domicile ou au lieu de situation de la chose.

#### 1. Révocation et répudiation

1Le mandat peut être révoqué ou répudié en tout temps.

2Celle des parties qui révoque ou répudie le contrat en temps inopportun doit toutefois indemniser l'autre du dommage qu'elle lui cause.

Le tribunal interpelle les parties lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets et leur donne l'occasion de les clarifier et de les compléter.

La procédure sommaire s'applique notamment dans les affaires suivantes:

##### a. droit des personnes:

1. fixation du délai de ratification des actes du mineur ou de la personne sous curatelle de portée générale (art. 19aCC2),
2. exercice du droit de réponse (art. 281CC),
3. déclaration d'absence (art. 35 à 38 CC),
4. modification d'une inscription dans les registres de l'état civil (art. 42 CC);

##### b.3

##### c. droit des successions:

1. consignation d'un testament oral (art. 507 CC),
2. dépôt de sûretés en cas de succession d'une personne déclarée absente (art. 546 CC),
3. sursis au partage et mesures conservatoires visant à protéger les droits des cohéritiers d'un insolvable (art. 604, al. 2 et 3, CC);

##### d. droits réels:

1. actes d'administration nécessaires au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose en copropriété (art. 647, al. 2, ch. 1, CC),
2. inscription de droits réels immobiliers acquis par prescription extraordinaire (art. 662 CC),
3. annulation de l'opposition des copropriétaires aux décisions relatives à un étage (art. 712c, al. 3, CC),
4. nomination et révocation de l'administrateur de la propriété par étages (art. 712qet 712rCC),

5. inscription provisoire d'hypothèques légales (art. 712i, 779d, 779k et 837 à 839 CC),
  6. fixation à l'usufruitier d'un délai pour la fourniture des sûretés et retrait de la possession (art. 760 et 762 CC),
  7. ordre de liquidation des dettes grevant des biens sujets à usufruit (art. 766 CC),
  8. mesures en faveur du créancier gagiste (art. 808, al. 1 et 2, et 809 à 811 CC),
  - 9.4 mesures relatives aux fonctions du fondé de pouvoir constitué à la création de la cédule hypothécaire (art. 850, al. 3, CC),
  - 10.5 annulation de la cédule hypothécaire (art. 856 et 865 CC),
  11. annotation de restrictions au droit d'aliéner et inscriptions provisoires en cas de contestation (art. 960, al. 1, ch. 1, 961, al. 1, ch. 1, et 966, al. 2, CC).
- 1 Nouvelle teneur selon le ch. 3 de l'annexe 2, en vigueur depuis le 1er janv. 2013 (RO20101739; FF20066841; RO2011725; FF20066635). 2 RS2103 Abrogée par le ch. 3 de l'annexe 2, avec effet au 1er janv. 2013 (RO20101739; FF20066841; RO2011725; FF20066635). 4 Nouvelle teneur selon le ch. II 3 de la LF du 11 déc. 2009 (Cédule hypothécaire de registre et droits réels), en vigueur depuis le 1er janv. 2012 (RO20114637; FF20075015) 5 Nouvelle teneur selon le ch. II 3 de la LF du 11 déc. 2009 (Cédule hypothécaire de registre et droits réels), en vigueur depuis le 1er janv. 2012 (RO20114637; FF20075015)

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