VD_FINDINFO HC / 2014 / 37 vom 31. Januar 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-01-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___37

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 37 du 31 janvier 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 37 del 31 gennaio 2014

Regeste

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, GÉRANT{SENS GÉNÉRAL}, RÉVOCATION{PERSONNE OU ORGANE}, JUSTE MOTIF | 712q CC, 712r CC

Erwägungen

E. 1

a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions s'élève à 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]). Selon la doctrine et la jurisprudence, la valeur litigieuse d'une demande en révocation judiciaire d'un administrateur d'une propriété par étages équivaut à la capitalisation des honoraires du gérant concerné dus pour une période indéterminée, soit en appliquant la multiplication du montant annuel par vingt (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 74 ad art. 91 CPC). Les honoraires de l'administrateur sont en l'espèce fixés à 4'200 fr. par an, de sorte la valeur du litige s'élève à 84'000 francs. b) La procédure de révocation d'un administrateur est soumise à la procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 4 CPC). Partant, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, en l'occurrence la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]), dans les dix jours à compter de la notification de la motivation (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). Formé en temps utile, par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés.

E. 3

a) Les appelants considèrent que le premier juge a retenu à tort que le contrat de mandat d'administrateur avait été valablement conclu. D'une part, ce contrat n'aurait fait l'objet

d'aucune validation lors de l'assemblée générale ordinaire du 8 mai 2012. D'autre part, ils exposent que, pour être valable, un tel contrat pouvait être conclu soit, lors d'une assemblée générale dûment convoquée, par la majorité qualifiée des copropriétaires, soit, en dehors d'une telle assemblée, par l'unanimité de ceux-ci. Compte tenu de ce qu'en l'espèce, le contrat de mandat d'administrateur avait été signé – à leur insu – le 9 mars 2012, savoir en dehors de toute assemblée générale, par seulement cinq des six copropriétaires, il ne saurait être tenu pour valable. En second lieu, les appelants reprochent au premier juge d'avoir considéré que la nomination de l'administrateur avait été effectuée dans les règles. Ils constatent que le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 8 mai 2012 ne mentionne pas la liste des personnes présentes et représentées et soutiennent que l'on ignore dès lors si le quorum était atteint pour que la décision sur la nomination soit prise valablement. b/aa) Selon l'art. 712r CC, l'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, sous réserve de dommages-intérêts éventuels (al. 1). Si, au mépris de justes motifs, l'assemblée refuse de révoquer l'administrateur, tout copropriétaire peut, dans le mois, demander au juge de prononcer la révocation (al. 2 CC). Est un juste motif au sens de l'art. 712r al. 2 CC 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 contractuelles. Afin de déterminer l'existence d'un juste motif, il convient de prendre en compte toutes les circonstances du cas d'espèce. Une légère violation des devoirs de l'administrateur ne constitue pas un juste motif de révocation (ATF 127 III 534 c. 3a; Wermelinger, La propriété par étages, 2 e éd., Rothenburg 2008, nn. 39 s. ad art. 712r CC). Le juste motif ne doit pas forcément concerner l'ensemble des propriétaires d'étages. Une infraction assez grave de l'administrateur contre un seul propriétaire d'étage suffit à constituer un juste motif de révocation (Wermelinger, op. cit., n. 41 ad art. 712r CC). Le juge saisi d'une demande de révocation doit apprécier s'il y a de "justes motifs" et rendre sa décision en droit et en équité conformément à l'art. 4 CC. Selon la doctrine, la révocation peut être demandée par un communiste ou le copropriétaire d'une part d'étage. Si les autres membres de la collectivité n'appuient pas cette demande, il agit à titre individuel sans qu'une consorité soit nécessaire. La qualité pour agir suppose que le propriétaire d'étage n'ait pas adhéré au refus de révoquer l'administrateur (Wermelinger, op. cit., nn. 48 s. ad art. 712r CC). bb) L'administrateur est une personne physique ou morale, nommée par l'assemblée des copropriétaires ou par le juge (cf. art. 712q al. 1CC). Son entrée en fonction exige deux actes juridiques distincts: l'acte de nomination par l'assemblée des copropriétaires et la conclusion d'un contrat entre l'administrateur et la communauté des propriétaires d'étages (Wermelinger, op. cit., n.

E. 8

ad art. 712q CC). La nomination est subordonnée à une décision de l'assemblée des copropriétaires (art. 712m al. 1 ch. 2 CC), qui doit, sous réserve d'une disposition réglementaire contraire, intervenir à la majorité des propriétaires d'étages (Wermelinger, op. cit., n. 46 ad art. 712q CC). Le contrat liant la communauté des propriétaires d'étages à l'administrateur n'est pas soumis à des exigences de forme particulières. Il peut être conclu oralement ou par actes concluants (Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Berne 1988, n. 50 ad art. 712q CC; Wermelinger, op. cit., n. 108 ad art. 712q CC). Les parties au contrat sont la communauté des propriétaires d'étages, d'une part, et l'administrateur, d'autre part. La conclusion du contrat peut intervenir avant ou après la décision de nomination de l'administrateur. Dans cette hypothèse, la communauté des propriétaires d'étages agit en règle générale par l'intermédiaire d'un représentant, dont l'étendue des pouvoirs est régie par

l'art. 33 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220; Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 49 ad art. 712q CC). Lorsque le contrat est conclu en dehors de l'assemblée des copropriétaires, la communauté des propriétaires d'étages doit être valablement représentée. Outre l'hypothèse où l'ensemble des propriétaires d'étages signe au nom de la communauté des propriétaires d'étages, celle-ci pourrait également être valablement représentée par l'administrateur devant être remplacé, si celui-ci est encore en fonction, ou par un propriétaire d'étage autorisé par une décision de l'assemblée générale (Wermelinger, Zürcher Kommentar, Zurich/Bâle/Genève 2010, n. 164 ad art. 712q CC). La conclusion du contrat avec l'administrateur suppose deux éléments, savoir la nomination par l'assemblée des copropriétaires et la conclusion du contrat d'administration proprement dit. Selon la théorie unitaire, ces deux éléments constituent précisément un ensemble nécessaire et indissociable. La nomination par l'assemblée générale se voit le plus souvent également attribuer la fonction de manifestation de volonté de la communauté des propriétaires d'étages de se lier contractuellement à l'administrateur (Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 53 ad art. 712q CC). La nomination est ainsi considérée comme une offre faite à l'administrateur. Le contrat est parfait lorsque l'administrateur accepte cette offre (Wermelinger, op. cit., n. 123 ad art. 712q CC). En pratique, ces deux éléments distincts d'une même relation juridique sont rarement réalisés de façon consciente. Très souvent, la communauté des propriétaires d'étages communique la nomination à l'administrateur qui se met au travail sans autre formalisation contractuelle. Son acceptation est alors exprimée par actes concluants (Wermelinger, op. cit., n. 124 ad art. 712q CC; Meier-Hayoz/Rey, op. cit. n. 50 ad art. 712q CC). Si un des deux éléments (acte de nomination ou contrat) est frappé d'invalidité (nullité ou décision contestée en application de l'art. 75 CC), celle-ci se répercute sur l'ensemble de la relation juridique, même si l'autre élément est incontestable (Wermelinger, op. cit., nn. 123 à 125 ad art. 712q CC). cc) Selon l'art. 712p al. 1 CC, l'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés. Le quorum doit être atteint au début de l'assemblée, pour que celle-ci puisse débuter, et au moment de chaque prise de décision par l'assemblée des copropriétaires (Wermelinger, op. cit., n. 20 et n. 23 ad art. 712p CC). c/aa) En l'espèce, la demande de révocation de l'administrateur a été déposée auprès de l'autorité judiciaire compétente le 19 avril 2013, soit dans le mois suivant le refus de l'assemblée des copropriétaires du 19 mars 2013 de révoquer le mandat de l'administrateur. Copropriétaire avec son épouse d'une part d'étage, l'appelant A.L._____, qui n'avait pas adhéré à ce refus, disposait, eu égard à la doctrine précitée, de la qualité pour agir en son seul nom contre cette décision de l'assemblée des copropriétaires. Sa demande était ainsi recevable à la forme. bb) Il convient d'examiner si la demande déposée le 19 avril 2013 remplissait les conditions matérielles pour que la révocation judiciaire de l'administrateur soit prononcée, savoir en particulier l'existence de justes motifs. Les appelants reviennent exclusivement sur le premier des trois motifs invoqués en première instance et font valoir que ni le contrat de l'administrateur ni sa nomination ne seraient valables. La décision de nomination de l'administrateur B._____ est intervenue lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 8 mai 2012. Il ressort du procès■verbal établi pour la première partie de cette assemblée – laquelle se déroulait en présence du précédent administrateur M._____ SA – que cinq copropriétaires sur six étaient présents ou représentés et qu'ils représentaient 802 ‰, étant précisé que Mme E._____ était représentée par M. R._____ et M. et Mme X._____ par Mme T._____. Rien au procès-verbal portant sur la seconde partie de

cette assemblée – laquelle avait pour objet la nomination du nouvel administrateur – n'indique que l'un des cinq copropriétaires présents ou représentés jusque-là ne l'était plus, alors qu'il était expressément précisé que le précédent administrateur M._____ SA avait quitté l'assemblée. De plus, on relève que le procès-verbal litigieux porte les signatures de Mme T._____ et de M. R._____, ce qui signifie, compte tenu de ce qu'ils représentaient chacun un autre copropriétaire, qu'à tout le moins quatre copropriétaires sur six étaient présents ou représentés. Force est ainsi de retenir que le quorum était atteint lors du scrutin sur la nomination du nouvel administrateur. Il s'ensuit que la décision sur la nomination de l'administrateur B._____, que les appelants n'ont au demeurant pas contestée judiciairement conformément à l'art. 712m al. 2 CC, doit être tenue pour valable. S'agissant du contrat de mandat d'administrateur de propriété par étages du 9 mars 2012, il y a lieu d'admettre, avec les appelants, que la communauté des propriétaires d'étages ne pouvait être valablement représentée, faute de pouvoirs de représentation idoines, que par l'ensemble des copropriétaires d'étages. Or, le contrat litigieux ne comportait la signature que de cinq des six copropriétaires. En dehors d'une représentation par l'ensemble des copropriétaires, une communauté des propriétaires d'étages peut se faire représenter selon le mécanisme des art. 32 ss CO, c'est-à-dire en autorisant un représentant (personne physique ou personne morale) à effectuer un acte juridique avec un tiers. Lorsqu'un représentant a la volonté d'agir au nom d'autrui, les droits et obligations dérivant de l'acte accompli passent directement au représenté dans trois cas de figure: premièrement si le représentant disposait des pouvoirs suffisants à cet effet en vertu du droit public, de la loi ou de la volonté du représenté; deuxièmement si le représenté ratifie l'acte accompli en son nom (art. 38 CO); troisièmement si le tiers de bonne foi pouvait se fier aux pouvoirs qui lui avaient été communiqués, même tacitement (art. 33 al. 3, 34 al. 3 et 37 CO) (ATF 131 III 511 c. 3.1). Aux termes de l'art. 38 al. 1 CO, lorsqu'une personne contracte sans pouvoirs au nom d'un tiers, celui-ci ne devient créancier ou débiteur que s'il ratifie le contrat. La ratification est un acte juridique unilatéral par lequel le représenté accepte l'acte passé en son nom par un représentant sans pouvoirs. Elle n'est en principe soumise à aucune forme particulière et peut intervenir tacitement ou par actes concluants (Tercier, Le droit des obligations, 5 e éd., Zurich 2012, n. 438). Comme cela ressort de ce qui précède, l'assemblée générale de la propriété par étages Z._____ a valablement nommé, le 8 mai 2012, la régie B._____ en qualité d'administrateur. Dès lors que cette nomination doit être considérée, selon la doctrine précitée, comme la manifestation de volonté de la communauté de propriétaires d'étages de se lier contractuellement à l'administrateur désigné, il convient d'admettre qu'elle constitue, en l'espèce, la ratification du contrat qui avait été signé par cinq des six copropriétaires, agissant en qualité de représentants non autorisés, et la régie B._____. Il y a dès lors lieu de confirmer le point de vue du premier juge selon lequel le contrat de mandat d'administrateur de propriété par étages a été valablement conclu. Partant, on ne saurait reconnaître aux appelants, qui se fondent dans le cadre de la procédure d'appel exclusivement sur la prétendue invalidité du contrat liant la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur et de la nomination de celui-ci, un juste motif pour révoquer l'administrateur B._____. Leur moyen doit ainsi être rejeté. On relève au demeurant que l'appelant a agi par le biais d'une action en révocation de l'administrateur. Une telle procédure présuppose qu'un mandat d'administrateur ait été valablement conféré à ce dernier. La révocation est en effet un acte formateur destiné à mettre fin aux relations entre la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur (Wermelinger, op. cit., n. 4 ad art. 712r CC). En plaidant à l'appui de sa requête de

révocation que le mandat n'aurait pas été conféré valablement à la gérance B._____, l'appelant agit de manière contradictoire. 4. a) En définitive, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé. b) Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'840 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. c) Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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