

VD_FINDINFO HC / 2014 / 484 vom 15. April 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-04-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___484

FR: VD_FINDINFO HC / 2014 / 484 du 15 avril 2014

IT: VD_FINDINFO HC / 2014 / 484 del 15 aprile 2014

Regeste

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, LÉGITIMATION ACTIVE ET PASSIVE, GÉRANT{SENS GÉNÉRAL}, PERSONNE MORALE | 712t al. 1 CC, 712t al. 2 CC

Erwägungen

E. 1

er janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). En revanche, dès lors que la demande a été déposée en 2009, c'est l'ancien droit de procédure qui régit la procédure de première instance (art. 404 al. 1 CPC), notamment le CPC-VD. b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En l'espèce, la demande porte sur un montant de 143'871.45 avec intérêt à 5 % l'an dès le 22 octobre 2009. Dès lors, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs, l'appel est recevable à la forme.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135).

E. 3

a) Les appelantes soutiennent tout d'abord que l'action a été intentée non seulement par K._____, comme cela n'est pas contesté et est indiqué expressément sur la page de garde de la demande, mais aussi par la Communauté des copropriétaires, qui aurait été représentée par M._____SA, dès lors que celle-ci apparaît sur cette même page avec la mention "en sa qualité d'administrateur des PPE M._____ Q._____-1, Q._____-2, Q._____-3 et Q._____-4". b) Aux termes de l'art. 712t al. 1 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. Ce pouvoir de représentation légal autorise l'administrateur à agir au nom et pour le compte de la communauté, même sans attribution conventionnelle expresse de pouvoirs de représentation au sens des art. 32 ss CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse

[Livre cinquième: Droit des obligations], RS 220) (Wermelinger, La propriété par étages, 2 e éd., Rothenburg 2008, n. 1 ad art. 712t CC). 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 c. 2a; TF 1C_289/2007 du 27 décembre 2007 c. 1.2 et la réf. au message; Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Berne 1988, n. 39 ad art. 712t CC et les réf. citées). L'autorisation doit faire l'objet d'une décision de la communauté des propriétaires d'étages (TF 5A_364/2011 du 8 juillet 2011 c. 2.1; Wermelinger, op. cit., n. 76 ad art. 712t CC). c) En l'espèce, la demande a été adressée par K._____ et "pour autant que de besoin la société anonyme F._____ SA, devenue M._____ SA, en sa qualité d'administrateur des PPE M._____ Q._____ -1, Q._____ -2, Q._____ -3 et Q._____ -4". Il y était notamment allégué que la totalité des travaux et la perte locative pour les codemandresses, respectivement la Coopérative propriétaire, ascendaient à 143'871 fr. 45 et que ce montant correspondait au dommage subi par la Coopérative demanderesse (all. 22), respectivement par l'entier de la PPE (all. 23). Ses conclusions étaient rédigées comme suit : "La demanderesse a l'honneur de conclure qu'il plaise à la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois prononcer avec dépens que O._____ contre l'incendie est débiteur de la PPE M._____ Q._____ -1, Q._____ -2, Q._____ -3 et Q._____ -4, soit de K._____ de la somme de CHF 143'871.45 avec intérêt à 5 % l'an dès ce jour". Interpellées à l'audience de jugement, les demandresses ont déclaré préciser leurs conclusions en ce sens que le défendeur est débiteur de la Communauté des propriétaires d'étage de la PPE F._____, lots Q._____ -1 à Q._____ -4 de la somme réclamée. Elles ont également précisé que c'était la communauté qui prenait cette conclusion. Certes, la désignation initiale était imprécise et, à la seule lecture de la page de garde de la demande, on pourrait comprendre, à l'instar des premiers juges, que la demande a été ouverte par K._____ et par M._____ SA. Toutefois, la désignation des parties doit être lue en relation avec les conclusions prises, la procédure formant un tout. M._____ SA, moyennant qu'elle y ait été autorisée à titre préalable par la PPE, avait la faculté d'agir judiciairement en représentant celle-ci. Cela serait apparu clairement si l'appelante avait indiqué expressément qu'elle agissait au nom, pour le compte ou en qualité de représentante de la PPE. Qu'elle se soit toutefois bornée à exposer qu'elle intervenait "en sa qualité d'administrateur des PPE M._____ Q._____ -1, Q._____ -2, Q._____ -3 et Q._____ -4" ne permet pas de supposer qu'elle aurait agi pour son propre compte, cela au vu des autres éléments de la demande. En effet, cette écriture fait apparaître la société M._____ SA "en sa qualité d'administrateur de la PPE" (cf. allégués 9, 16, 25 à 28 et 35) et les conclusions en paiement ont été prises en faveur de la PPE M._____. Il n'était pas possible de présumer que M._____ SA agissait en son nom propre pour prendre des conclusions en faveur d'un tiers, cela d'autant moins que la partie lésée était désignée dans les allégués de la demande comme la K._____, respectivement comme l'entier de la PPE (all. 22 à 23). S'il devait y avoir un doute à ce sujet, il a été levé ensuite de l'interpellation des parties, conformément à l'art. 265 al. 2 CPC-VD, une telle interpellation servant notamment à faire préciser une conclusion ambiguë (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3 e éd., Lausanne 2002, n. 4 ad art. 265 CPC-VD). Il n'y a au surplus pas lieu d'accorder une importance décisive au fait que les conclusions ont été prises par "le demandeur". En particulier, il ne

s'imposait pas de considérer, comme l'ont fait les premiers juges, que cette formulation signifiait que les conclusions avaient été prises par K. _____ seule. Par "demandeur", on peut en effet admettre qu'il s'agit de la partie demanderesse à la procédure, soit la K. _____ et – pour autant que de besoin – de la PPE au nom de qui agissait son administrateur M. _____ SA. Cette interprétation s'imposait d'autant plus que l'on ne saurait présumer que K. _____ ait pris des conclusions en faveur de tiers, ce qui aurait été d'emblée exclu. Il serait également surprenant, alors que deux parties sont désignées comme demanderesse, qu'une seule prenne des conclusions. Quoi qu'il en soit, l'ambiguïté qui aurait pu résulter des écritures a été levée ensuite de l'interpellation à laquelle les premiers juges ont procédé. Par surabondance, si un doute était apparu aux yeux du Juge instructeur de la Cour civile au sujet de l'identité de la partie, il aurait eu la faculté de fixer un délai au sens de l'art. 17 CPC-VD pour corriger l'éventuelle irrégularité avant de transmettre l'acte à la partie adverse; il n'en a toutefois rien fait. Le défendeur n'a quant à lui pas allégué dans la réponse que la société M. _____ SA agissait pour elle-même et n'avait ainsi pas la légitimation active. Il n'a pas non plus réagi dans la duplique, alors même que sur la page de garde de la réplique la société M. _____ SA apparaissait sans l'indication "en sa qualité d'administrateur des PPE M. _____ Q. _____ -1, Q. _____ -2, Q. _____ -3 et Q. _____ -4". Ce n'est que dans son mémoire de droit, alors que l'audience préliminaire et l'expertise avaient déjà eu lieu, qu'il a plaidé que M. _____ SA n'était demanderesse que pour elle-même. On peut se demander si un tel procédé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi. Quoi qu'il en soit, aucun élément ne permet de penser que M. _____ SA a agi en une autre qualité que celle d'administrateur de la PPE, dont la fonction est de représenter celle-ci. Le moyen tiré d'un défaut de légitimité active de la communauté des copropriétaires dans la procédure doit ainsi être rejeté. Que la PPE ait la qualité de partie vaut aussi en procédure d'appel, alors même que, comme dans la demande, elle continue à n'apparaître que sous une formulation maladroite sur la page de garde de l'appel, où il est indiqué que M. _____ SA intervient "en sa qualité d'administrateur des PPE M. _____".

E. 4

a) 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 c. 2b). Refuser d'entrer en matière sans interpellier l'intéressé à cet égard relève en effet du formalisme excessif ou constitue du moins une entorse à la règle de la proportionnalité (Gilloz, L'autorisation d'ester en justice au nom de la communauté des copropriétaires par étages in : RSJ 1984, p. 284 ss, spéc. p. 287; Gauthier, Copropriété par étages et malfaçons in : Mélanges Guy Flattet, p. 227 ss, spéc. p. 233 ss; Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 49 ss. 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). En l'espèce, M. _____ SA n'a produit avec sa demande et sa réplique aucune pièce établissant que la PPE l'avait autorisée à agir. Elle a certes requis à l'audience de jugement du 26 avril 2013 qu'un délai lui soit octroyé pour produire notamment une "ratification des pouvoirs de l'administrateur de la PPE M. _____ parcelle Q. _____ pour agir dans le cadre de la présente procédure" mais n'a pas obtenu satisfaction et s'est bornée à produire une lettre de F. _____ de la même date par laquelle celle-ci ratifiait la procédure engagée par demande du 22 octobre 2009 ainsi que les pouvoirs exercés au nom de la PPE notamment par la société M. _____ SA.

Il s'agit donc de chercher si cette production tardive était recevable et si elle permettait à elle seule d'établir que l'assemblée des copropriétaires d'étages avait chargé M. _____ SA d'agir en son nom. b) L'autorisation préalable à conférer à l'administrateur pour engager une procédure judiciaire doit faire l'objet d'une décision de la communauté des propriétaires d'étages (TF 5A_913/2012 du 14 septembre 2013, c. 5.2.2; 5A_364/2011 du 8 juillet 2011 c. 2.1; Wermelinger, op. cit., n. 76 ad art. 712t CC). Cette 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 c. 3c; cf. également Bösch, Basler Kommentar, ZGB II, 4 e éd., Bâle 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 c. 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 c. 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 c. 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 et les réf. citées). En l'espèce, les premiers juges, qui devaient admettre comme on l'a vu que la PPE apparaissait en procédure comme étant représentée par M. _____ SA, n'ont pas fixé à celle-ci un délai pour démontrer qu'elle était autorisée à agir, contrairement à ce qui est exigé dans l'arrêt précité 5A_913/2012. Dès lors que la PPE ne comprend que deux copropriétaires, à savoir K. _____ et F. _____, que la première était représentée à l'audience de jugement par son avocat et que la deuxième s'était exprimée par lettre datée du jour de cette audience, on ne conçoit pas qu'une autorisation n'ait pas pu être délivrée séance tenante. Il est vrai qu'à la lettre de l'art. 712t al. 2 CC, c'est d'une autorisation "préalable" ("vorgängig") dont l'administrateur doit disposer, alors que les demanderessees n'ont proposé à l'audience de jugement que de produire une ratification des pouvoirs de l'administrateur de la PPE, admettant ainsi implicitement qu'une autorisation formelle n'avait pas été octroyée antérieurement à l'ouverture d'action (dans ce sens Wermelinger, op. cit., n. 109 ss ad art. 712t CC et les réf. citées; cf. également le même auteur, Das Stockwerkeigentum, 2 e éd., Zürich 2014, n. 79 ad art. 712t CC). Mais celle-ci doit désormais être tenue pour effectuée eu égard au contenu de l'appel formé par K. _____. Cela conduit à l'admission de l'appel et à l'annulation du jugement entrepris, la cause étant renvoyée à la Cour civile pour examiner la demande au fond. La désignation de l'appelante PPE doit être modifiée dans le dispositif pour tenir compte de ce qui précède.

E. 5

Selon l'art. 107 al. 1 let. f CPC, les frais peuvent être répartis selon la libre appréciation du juge lorsque des circonstances particulières rendent la répartition en fonction du sort de la cause inéquitable. En l'espèce, si les appelantes obtiennent gain de cause sur leurs conclusions subsidiaires en annulation, il appert que toute la procédure d'appel aurait pu être évitée si la PPE avait été correctement désignée comme demanderesse dans leurs écritures. Il se justifie par conséquent de charger les appelantes des frais judiciaires et de ne pas leur allouer de dépens.

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