

# VD\_FINDINFO HC / 2022 / 186 vom 16. Februar 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-02-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2022\\_\\_\\_186](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___186)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2022 / 186 du 16 février 2022

IT: VD\_FINDINFO HC / 2022 / 186 del 16 febbraio 2022

## Regeste

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, PROCURATION, PROCURATION EXTERNE, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ | 712t al. 1 CC, 712t al. 2 CC, 132 al. 2 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1.1

Le recours est recevable contre les décisions finales de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel (art. 319 let. a CPC), notamment lorsque, dans une cause patrimoniale, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est inférieure à 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC). Ce recours, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance de recours dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC). La décision finale est celle qui met formellement un terme à l'instance ; il s'agit d'un prononcé sur le fond ou d'une décision d'irrecevabilité (cf. art. 236 al. 1 CPC).

### E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile (art. 321 al. 1 CPC) – compte tenu des fêtes judiciaires de fin d'année (art. 145 al. 1 let. c CPC) – contre une décision d'irrecevabilité mettant fin au procès, par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause dont la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., le recours est recevable. Savoir si la société administratrice de la recourante a été valablement autorisée par celle-ci à recourir est une question de recevabilité qui se confond avec celle que pose le recours au fond. S'agissant d'une question de double pertinence, elle sera donc analysée dans le traitement du recours au fond.

### E. 2

Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., Bâle 2019, nn. 2 et 3 ad art. 320 CPC ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], 3 e éd., Bâle 2017, n. 26 ad art. 319 CPC) ; elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Spühler, op. cit., n. 1 ad art. 320 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2 e éd., Berne 2010, n. 2508 p. 452). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus restreint qu'en appel, le grief de la constatation manifestement inexacte des faits se recoupant avec celui de l'arbitraire au sens de l'art. 9 de la Constitution fédérale (Jeandin, op. cit., nn. 4 et 5 ad art. 320 CPC et les références citées). Le pouvoir d'examen de la Chambre des recours est donc limité à l'arbitraire s'agissant des faits retenus par l'autorité précédente (TF 4D\_30/2017 du 5 décembre 2017 consid. 2.2 et les

références citées).

### **E. 3**

La recourante soutient en substance avoir établi que son administratrice, G. \_\_\_\_\_ SA, était autorisée à la représenter dans le cadre de la procédure de conciliation introduite le 18 août 2021. Elle reproche à la juge de paix d'avoir fait preuve de formalisme excessif en exigeant une autorisation d'agir en justice pour chaque procédure successive.

#### **E. 3.1.1**

A teneur de l'art. 59 al. 1 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action. Le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies (art. 60 CPC). Par conditions de recevabilité, on vise les exigences de l'entrée en matière sur le fond par le tribunal. Certaines conditions sont relatives à l'instance – à savoir au respect des règles propres au procès entamé – et d'autres à l'action, entendue comme l'existence d'une prétention considérée comme digne de protection par l'ordre juridique. Seules les conditions de recevabilité propres à l'instance entamée par le dépôt de la requête de conciliation doivent en principe retenir l'attention particulière de l'autorité de conciliation. Si le requérant dépose un acte vicié formellement (absence de signature par exemple), l'autorité lui demandera de régulariser la situation, à défaut de quoi la demande pourrait être déclarée irrecevable (art. 132 al. 2 CPC). La même procédure devrait s'appliquer lorsque le requérant n'est pas représenté par une personne autorisée à intervenir en conciliation ou en cas de doute sur l'exercice des droits civils du requérant (Bohnet, in Commentaire romand CPC, Bâle 2019, 2 e éd., n. 17 ad art. 60 CPC). La non-régularisation d'un vice de forme peut entraîner une irrecevabilité fondée sur un autre motif que le vice de forme. Ainsi, si la procuration n'est pas déposée, c'est l'absence de preuve des pouvoirs de représentation qui justifie le refus d'entrer en matière (Bohnet, op. cit., n. 27 ad art. 132 CPC).

#### **E. 3.1.2**

Selon l'art. 712 t 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). L'autorisation d'agir en justice doit faire l'objet d'une décision de la communauté des propriétaires d'étages (TF 5A\_913/2012 du 24 septembre 2013 consid. 5.2.2 ; TF 5A\_364/2011 du 8 juillet 2011 consid. 2.1). Cette autorisation doit être décidée à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts car elle constitue un acte d'administration plus important au sens de l'art. 647b CC (Wermelinger, La propriété par étages, 4 e éd., n. 74 ss 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 Bösch in : Basler Kommentar, ZGB II, 4 e 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, Berner Kommentar, n. 61ss 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.

### **E. 3.1.3**

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 ; TF 5A\_913/2013 précité consid. 5.2.3). 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 (Gillioz, L'autorisation d'ester en justice au nom de la communauté des copropriétaires par étages in: RSJ 1984, p. 284 ss, p. 287; 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. 3.2**

En l'espèce, la recourante se réfère aux procès-verbaux des assemblées générales de la communauté et soutient qu'il faut en déduire la délivrance à l'administrateur d'une autorisation de la représenter en justice. Elle se rapporte également au règlement d'administration et d'utilisation permettant une prise de décision par écrit et soutient que les procurations délivrées doivent être assimilées à l'autorisation litigieuse. Les procès-verbaux produits par la recourante établissent que l'administrateur, dans son rapport, a informé, année par année, les membres de l'assemblée de ses démêlés avec l'un d'eux portant, d'une part, sur des difficultés à obtenir le versement de ses contributions, ainsi que diverses mesures prises à des fins d'encaissement, et, d'autre part, sur un procès pendant devant le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois au sujet de l'accès à un jardin, litige nécessitant une expertise. En effet, l'autorisation donnée lors de l'assemblée générale ordinaire 2017 porte sur la représentation de la communauté à une audience de conciliation prévue le 9 février 2017, soit manifestement dans le cadre d'une procédure distincte de celle objet du présent recours. Les procès-verbaux 2018 et 2020 se rapportent quant à eux au suivi de l'action légale de la recourante à l'encontre de l'intimé en lien avec cette procédure ouverte au Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois relative à l'accès au jardin. Quant au procès-verbal 2021, il a également trait à la procédure pendante devant le Tribunal d'arrondissement, ainsi qu'à une prise d'inventaire concernant les charges 2020, aux poursuites en validation d'inventaire et à la procédure subséquente de mainlevée des oppositions, dans le cadre de laquelle une audience de conciliation a été fixée le 18 février 2021. En revanche, on ne trouve pas dans les procès-verbaux produits de prise de décision formelle confiant à l'administrateur une représentation particulière en vue d'agir en justice, devant la justice de paix, pour recouvrer l'impayé des charges 2018 d'un montant de 9'852 francs. L'art. 26 du règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété

consacré au droit de vote énonce à son alinéa 5 que « toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires ». Cette règle s'inspire de l'art. 66 al. 2 CC selon lequel « la proposition à laquelle tous les sociétaires ont adhéré par écrit équivaut à une décision de l'assemblée générale ». Les procurations produites, au texte identique, signées par cinq copropriétaires sur six en 2017, se limitent à donner procuration à N. \_\_\_\_\_ pour conclure une transaction au nom de la communauté des copropriétaires par étages PPE « Z. \_\_\_\_\_ dans le cadre de la réclamation pécuniaire Z. \_\_\_\_\_ c/ X. \_\_\_\_\_ ». Manifestement, ces pouvoirs de transiger ne sauraient être assimilés à une décision d'assemblée générale. Non seulement la proposition n'est pas connue au-delà du texte de la procuration, mais il n'y a en plus pas d'unanimité des copropriétaires et les pouvoirs conférés ne concernent pas l'autorisation d'agir en justice pour obtenir le versement des – futures – contributions impayées de 2018 d'un montant de 9'852 fr. en capital. Pour le surplus, bien qu'il ait été interpellé à cet égard par l'autorité de première instance, la première fois par courrier du 25 novembre 2021 et la seconde lors de l'audience de conciliation, 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 de conciliation, 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 la majorité des copropriétaires. La juge de paix a par ailleurs satisfait à son devoir d'interpellation puisqu'elle a requis de l'administrateur la preuve de ses pouvoirs jusqu'à l'audience de conciliation, opportunité que l'intéressé n'a pas mise à profit, bien que la magistrate l'ait encore interpellé à ce sujet à l'ouverture de l'audience de conciliation. Dûment représenté par un mandataire professionnel, l'administrateur ne pouvait ignorer que ses pouvoirs étaient mis en doute par la juge de paix, ce qui ressort par ailleurs expressément de son courrier du 25 novembre 2021 ; il devait donc s'attendre à devoir les justifier en produisant les documents idoines. Il disposait du temps nécessaire pour ce faire, quitte à demander un délai supplémentaire, voire le renvoi, respectivement la suspension, de l'audience. Il s'ensuit que le grief de formalisme excessif dont se prévaut la recourante est infondé.

#### **E. 4.1**

En définitive, le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté et la décision confirmée.

#### **E. 4.2**

Vu l'issue du recours, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. ( art. 6 al. 3 et 69 TFJC ), seront mis à la charge de la recourante (art. 106 al. 1 CPC). Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, en application de l'art. 322 al. 1 CPC, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de la recourante Z. \_\_\_\_\_. IV. L'arrêt est exécutoire. Le président : \_\_\_\_\_ La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction est approuvée à huis clos, est notifié à : ■ M. Youri Diserens (pour Z. \_\_\_\_\_), ■ Me Jérôme Bénédic (pour X. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un

recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ Mme la Juge de paix du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut. La greffière :

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