

## **VD\_FINDINFO HC / 2022 / 615 vom 14. Juli 2022**

VD Tribunal cantonal, 2022-07-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2022\\_\\_\\_615](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___615)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2022 / 615 du 14 juillet 2022

IT: VD\_FINDINFO HC / 2022 / 615 del 14 luglio 2022

### **Regeste**

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, AUTORISATION PRÉALABLE, QUALITÉ POUR AGIR ET RECOURIR, ASSEMBLÉE GÉNÉRALE | 712t al. 2 CC, 132 al. 1 CPC (CH)

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

Le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles 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, à savoir la Chambre des recours civile, dont la compétence découle de l'art. 73 LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 321 al. 1 CPC). Le tribunal peut rendre une décision incidente lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable (art. 237 al. 1 CPC). La décision incidente est sujette à recours immédiat ; elle ne peut être attaquée ultérieurement dans le recours contre la décision finale (art. 237 al. 2 CPC).

#### **E. 1.2**

En l'espèce, la décision querellée porte sur la validité des pouvoirs de représentation de l'administratrice, qui a déposé, en date du 8 mai 2018, une requête de conciliation pour l'intimée. Elle statue donc sur la question de la recevabilité de cette requête, de sorte que, l'autorité de première instance ayant considéré que l'administratrice représentait valablement l'intimée, il s'agit d'une décision incidente, puisqu'une décision contraire mettrait fin au procès. Pour le reste, formé en temps utile 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, écrit et motivé, est recevable.

#### **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 Zivilprozess-ordnung, 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 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) (Jeandin, op. cit., nn. 4 et 5 ad art. 320 CPC et les références citées). Le pouvoir d'examen de la Chambre des recours civile 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. 3.1**

Le recourant relève que le vote effectué lors de l'assemblée générale du 11 février 2022 porte sur la confirmation et la ratification d'une autorisation d'agir qui aurait été donnée à l'administratrice en 2017. Il fait valoir qu'une telle autorisation n'aurait toutefois jamais été votée et donnée à cette époque et qu'elle ne serait pas établie par une pièce au dossier. Il considère ainsi que l'assemblée générale ne pouvait pas confirmer et ratifier une autorisation inexistante, de sorte qu'il y aurait lieu de constater l'absence de pouvoir de représentation de l'administratrice.

### **E. 3.2**

La représentation civile est régie par les art. 32 ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) (TF 4A\_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 5.2). Est représentant au sens de ces règles générales celui qui reçoit des pouvoirs de représentation pour s'occuper d'une affaire bien déterminée et limitée dans le temps (TF 4A\_187/2018 du 21 février 2019 consid. 3.1.4.2 et les références citées). 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 notamment deux 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) (ATF 131 III 511 consid. 3.1).

### **E. 3.3**

En l'espèce, le procès-verbal de l'assemblée générale du 11 février 2022 relève que les copropriétaires confirment pas vote et ratifient l'autorisation donnée à l'administratrice en 2017 d'agir en justice dans les causes les opposant au recourant et la faculté de l'administratrice de comparaître en leur nom à toute audience, que ce soit sous l'autorité du juge de paix ou du Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, selon l'art. 30 let. h du Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE et l'art. 712t CC. Nonobstant les termes utilisés dans ce procès-verbal, il apparaît que le vote effectué à cette occasion avait pour objectif de valider rétroactivement, en matière d'autorisation de procéder, toutes les démarches judiciaires engagées depuis 2017 par l'administratrice pour l'intimée contre le recourant. Il convient donc de considérer que le vote précité, qui tendait à remédier à l'absence d'autorisation, constitue une ratification des pouvoirs du représentant par le représenté au sens de l'art. 38 al. 1 CO. Cette solution est en outre, comme on le verra ci-dessous (cf. consid. 4.2 infra), admise par la doctrine majoritaire relative à l'art. 712t al. 2 CC. Par ailleurs, les prétentions pécuniaires présentées par l'intimée dans la procédure de conciliation correspondent aux contributions réclamées au recourant pour les années 2016, par 3'996 fr. 80, et 2017, par 4'912 fr. 95. Or, selon les extraits des procès-verbaux retranscrits dans l'arrêt rendu le 16 février 2022 par l'autorité de céans, ces montants constituent des soldes après bouclement au 31 décembre 2016, respectivement au 31 décembre 2017. Ainsi, force est de constater qu'en 2017, l'intimée ne pouvait pas encore

autoriser l'administratrice à engager des démarches judiciaires pour recouvrer les montants en question, ceux-ci n'étant, à cette époque, ni déterminés ni exigibles, dès lors qu'en 2017 en particulier, le compte annuel n'était pas encore bouclé. Dans ces conditions, la validité du vote effectué lors de l'assemblée générale du 11 février 2022 ne pouvait pas dépendre d'un vote préalable ou d'une décision datant de 2017. Le moyen est donc infondé.

#### **E. 4.1**

Le recourant, qui invoque l'art. 712t al. 2 CC, relève que l'administrateur ne peut agir sans autorisation préalable qu'en cas d'urgence et qu'une telle urgence ne serait en l'occurrence par réalisée. A cet égard, il fait valoir que la requête de conciliation a été déposée trois mois après l'assemblée générale du 16 février 2018 et que l'administratrice aurait dès lors pu demander une autorisation durant ce laps de temps, ce d'autant plus que les montants réclamés dans ce procès auraient été évoqués au cours de cette assemblée. Il reproche dès lors au premier juge d'avoir considéré que la jurisprudence lui permettait d'admettre la ratification des pouvoirs de représentation par l'intimée en dehors des situations d'urgence.

#### **E. 4.2.1**

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, 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 (al. 2).

#### **E. 4.2.2**

Toutefois, la question de savoir si, malgré le texte de l'art. 712t al. 2 CC, le juge peut accorder un délai supplémentaire pour permettre à un administrateur sans pouvoirs de requérir l'autorisation de l'assemblée après coup est controversée (Piccinin, op. cit., n. 643). Selon l'opinion minoritaire, exposée par certaines jurisprudences cantonales, il convient d'interpréter l'art. 712t al. 2 CC de manière stricte. A moins qu'il ne s'agisse d'un cas d'urgence, l'administrateur ne peut pas plaider sans autorisation préalable de l'assemblée des propriétaires et l'art. 712t al. 2 CC l'empêche de requérir postérieurement l'accord de l'assemblée, car il est une *lex specialis* qui prime les règles de procédure qui accordent un délai supplémentaire à un représentant sans pouvoirs afin d'obtenir la ratification ultérieure du représenté (Piccinin, op. cit., n. 644 et les références citées). En revanche, selon l'opinion majoritaire, si l'administrateur agit sans autorisation de l'assemblée alors qu'il ne s'agit pas d'un cas d'urgence, le juge doit lui accorder un délai raisonnable pour lui permettre d'obtenir l'approbation subséquente de l'assemblée. Si l'administrateur obtient l'autorisation dans le délai imparti, le vice qui affecte les actes de procédure déjà accomplis est réparé et la demande ou le recours est recevable. Ne pas laisser à l'administrateur le droit d'apporter la preuve de son pouvoir de représentation contrevient au principe de la proportionnalité et à l'interdiction du formalisme excessif. Conformément à l'art. 38 al. 1 CO, si l'administrateur agit sans pouvoirs ou dépasse les pouvoirs qui lui appartiennent effectivement, ses actes sont valables lorsque l'assemblée les ratifie (Piccinin, op. cit., n. 645 et les références citées). Les règles de procédure qui autorisent un représentant sans pouvoirs à requérir une ratification ultérieure du représentant ne sont pas en contradiction avec l'art. 712t al. 2 CC. Leur but n'est pas de permettre à un représentant d'agir sans l'accord du représenté, mais d'éviter, pour des raisons d'économie de procédure et de

proportionnalité, qu'une action soit déclarée irrecevable pour ce seul motif, alors que le représenté est d'accord d'entreprendre l'action. Même en laissant un délai supplémentaire à un administrateur sans pouvoirs pour requérir a posteriori, l'assemblée demeure la seule habilitée à juger s'il est opportun d'agir en justice (Piccinin, op. cit., n. 648). Ainsi, même si une affaire n'est pas urgente, l'octroi d'un délai supplémentaire à l'administrateur sans pouvoirs pour obtenir postérieurement l'autorisation de l'assemblée n'est pas contraire au but de l'art. 712t al. 2 CC. Cette possibilité doit toutefois être prévue, à tout le moins ne pas être exclue, par les règles de procédure applicables (Piccinin, op. cit., n. 649 ; cf. ég. Wermelinger, La propriété par étages, 4 e éd., Rothenburg 2021, nn. 79, 109 et 110 ad art. 712t CC ; Böhnet, PPE 2015, PPE contre propriétaire d'étage, Bâle 2015, n. 9 p. 5, note infrapaginale n. 11).

### **E. 4.3**

En l'espèce, le 8 mai 2018, l'administratrice a déposé la requête de conciliation litigieuse. Elle ne disposait à cette époque pas de l'autorisation préalable de l'intimée, dès lors qu'aucune décision de l'assemblée générale n'avait été prise sur ce point. Le 27 décembre 2021, le juge de paix lui a imparté un délai pour qu'elle produise une décision l'autorisant à représenter l'intimée, avant de suspendre à nouveau la cause pour un autre motif. Le 3 mars 2022, l'intimée a produit le procès-verbal de son assemblée générale du 11 février 2022, dans lequel elle a autorisé l'administratrice à la représenter dans les procédures engagées depuis 2017. Au regard des motifs exposés par la doctrine majoritaire, il convient de suivre le raisonnement de celle-ci et de considérer qu'en l'espèce, l'administratrice a pu obtenir la ratification des actes de procédure qu'elle a déposés et l'autorisation de représenter l'intimée dans le cadre de la présente cause. A cet égard, on relève que le but de l'art. 712t al. 2 CC a été respecté. La ratification a en effet établi que les intérêts des propriétaires d'étages n'avaient pas été compromis par l'administratrice, la procédure de recouvrement des contributions réclamées au recourant engagée par l'intéressée visant au contraire manifestement à sauvegarder les intérêts de l'intimée. Par ailleurs, comme l'exige la doctrine pour admettre la validité de la ratification, le procès-verbal de l'assemblée générale du 11 février 2022, contenant l'autorisation de représenter, a été produit dans le délai imparté à cet effet. Dans ces circonstances, c'est à juste titre que le premier juge a estimé que l'administratrice pouvait valablement représenter l'intimée dans le cadre de la présente procédure.

### **E. 5**

En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 322 al. 1 in fine CPC et la décision entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La décision est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge du recourant R.\_\_\_\_\_. IV. L'arrêt est exécutoire. Le président : \_\_\_\_\_ Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Jérôme Bénédic, avocat (pour R.\_\_\_\_\_), ■ M. Youri Diserens, aab (pour J.\_\_\_\_\_. La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 : ■ M. le Juge de paix du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut.  
Le greffier :

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