

## VD\_FINDINFO Jug / 2012 / 73 vom 8. Februar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-02-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_Jug\\_\\_\\_2012\\_\\_\\_73](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Jug___2012___73)

FR: VD\_FINDINFO Jug / 2012 / 73 du 8 février 2012

IT: VD\_FINDINFO Jug / 2012 / 73 del 8 febbraio 2012

### Regeste

POUVOIR DE REPRÉSENTATION, DÉCISION D'IRRECEVABILITÉ, COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES | 712I CC, 712t al. 1 CC, 712t al. 2 CC, 68 al. 1 CPC, 68 CPC, 69 al. 1 CPC, 69 al. 2 CPC, 69 CPC

### Erwägungen

#### E. 12

décembre 1979 (LOJV, RSV 173.01), dans leur teneur au 31 décembre 2010, sont également applicables. III. Dans son mémoire de droit, le défendeur fait tout d'abord valoir que l'existence de la copropriété par étages V.\_\_\_\_\_ n'est pas alléguée, a fortiori pas établie. Il en déduit que la légitimation active de la Communauté des propriétaires, PPE V.\_\_\_\_\_ ferait défaut. a) La propriété par étages est une copropriété de type particulier, constituée sur un bien-fonds ou un droit de superficie distinct et permanent pour laquelle les prérogatives du propriétaire d'étages et l'aspect corporatif ont été spécialement aménagés par le législateur (art. 712a ss CC [Code civil suisse, RS 210]; Wermelinger, La propriété par étages, 2<sup>ème</sup> éd., Terminologie n. 3, p. 38). La communauté des copropriétaires par étages (ci-après : la communauté), qui regroupe tous les copropriétaires d'étages, est automatiquement constituée avec la propriété par étages elle-même et ne suppose pas d'acte constitutif indépendant. (Wermelinger, op. cit., Terminologie n. 38, p. 45 et n. 9 ad art. 712I CC). Ainsi, en règle générale, elle naît et s'éteint respectivement au moment de l'inscription et de la radiation de la propriété par étages au registre foncier ( ibidem ). Un fait implicite est un fait qui est contenu, sans aucun doute, dans un autre allégué de fait expressément invoqué (RFJ 1992 p. 71; Hohl, Procédure civile, t. I, Berne 2001, n. 792, p. 153). La doctrine donne comme exemples de faits implicites : la qualité pour agir, l'exercice des droits civils, l'exactitude d'une date, la capacité civile et la non-péremption du droit (Hohl, loc. cit. ). En vertu du droit fédéral, une partie ne supporte le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve d'un tel fait que si le fait contraire est allégué par sa partie adverse (TF 4A\_283/2008 du 12 septembre 2008 c. 6; RFJ 1992 p. 71 c. 2c et 3a; Hohl, op. cit., n. 793, p. 154). En procédure ordinaire vaudoise, la partie qui désire compléter sa procédure, peut, jusqu'à expiration du délai pour déposer le mémoire de droit, demander l'autorisation de se réformer (art. 153 al. 1, 317a et 317b al. 1 CPC-VD). La faculté de solliciter la réforme jusqu'à la clôture de l'audience de jugement à raison de faits nouveaux survenus postérieurement au dépôt du mémoire de droit est réservée (art. 317b al. 2 CPC-VD). b) En l'espèce, R.\_\_\_\_\_, au nom de la Communauté des copropriétaires, PPE V.\_\_\_\_\_, a notamment allégué que cette dernière avait engagé une poursuite en réalisation de gage immobilier contre [...], qu'elle avait fait opposition à la production de l'hypothèque en premier rang et que l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Nyon-Rolle lui

avait imparti un délai de vingt jours pour ouvrir action en contestation de la créance du défendeur (allégués n° 1, 25 et 28). Manifestement, ces allégations comprennent de façon implicite le fait que la copropriété par étages et la communauté qui en résulte existent. Or, le défendeur n'a pas contesté ce fait implicite dans ses écritures (réponse et duplique) ni allégué le fait contraire. Il s'est prévalu du défaut de qualité pour agir de la Communauté des copropriétaires, PPE V. \_\_\_\_\_, pour la première fois dans son mémoire de droit. A ce stade de la procédure, les parties ne sont plus en mesure de compléter leur procédure par de nouveaux allégués, pas même au moyen de la réforme, la contestation d'un fait implicite ne pouvant être considérée comme un fait nouveau survenu postérieurement au dépôt du mémoire au sens de l'art. 317b al. 2 CPC-VD. Dans la mesure où le défendeur n'a ainsi pas mis en doute le fait implicite en temps voulu, il n'appartenait plus à la partie demanderesse de l'alléguer expressément et d'en offrir la preuve. Le premier moyen soulevé par le défendeur doit dès lors être rejeté. IV. Le défendeur fait ensuite valoir qu'il n'est pas allégué, ni établi que l'assemblée des copropriétaires de la PPE V. \_\_\_\_\_ aurait autorisé son administrateur à procéder en justice. D'après lui, il ne serait pas non plus avéré que R. \_\_\_\_\_ soit l'administrateur de cette copropriété par étages. a) En droit de procédure civile vaudoise, la représentation des parties en justice est réglée aux art. 68 à 72 CPC-VD. Les pouvoirs du mandataire étant une condition de recevabilité de la demande (Hohl, op. cit., n. 697, p. 136), aucune de ces dispositions n'exige que l'identité de celui-ci, qu'il s'agisse d'un mandataire professionnel ou non, soit formellement alléguée. Ainsi, la vérification de l'identité du représentant se confond avec celle de l'existence des pouvoirs de ce dernier. A teneur de l'art. 68 al. 1 CPC-VD, le mandataire doit justifier sa vocation par la production des pouvoirs et des autorisations nécessaires. L'art. 69 CPC-VD précise que le juge doit l'inviter à le faire dans le délai qu'il fixe ou au plus tard à l'ouverture de l'audience de jugement (al. 1) et qu'à défaut de cette justification, le mandataire est éconduit d'instance et condamné aux dépens (al. 2). En d'autres termes, si le juge exige la justification des pouvoirs, il doit accorder un délai à cette fin (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., n. 1 ad art. 69 CPC-VD). Toutefois, si elle est requise à l'audience de jugement, la justification doit intervenir séance tenante, sauf de la part de mandataires professionnels qui sont dispensés par l'art. 69 al. 3 CPC-VD d'une telle justification ( ibidem ). b) aa) Bien que dépourvue de la personnalité juridique, la communauté des copropriétaires d'étages est dotée d'une certaine autonomie juridique par la loi (ATF 125 II 348, RNR 81 p. 262; Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Vorbemerkungen 42-51 ad art. 712a-712t CC; Wermelinger, op. cit., n. 4 ad art. 712l CC; Steinauer, Les droits réels, t. I, 4<sup>ème</sup> éd., nn. 1302 ss, p. 454). En effet, l'art. 712l CC lui confère une capacité restreinte pour l'acquisition de droits et d'obligations (al. 1) et en cas de procédure judiciaire (al. 2). Cette capacité est restreinte dans la mesure où elle n'existe que pour les questions relevant de la gestion de la sphère commune de l'immeuble (ATF 109 II 423; FF 1962 II 1473-1474; Wermelinger, loc. cit. ). Tel est notamment le cas de l'encaissement des contributions des copropriétaires d'étages, y compris les mesures d'exécution forcée ou de rétention (art. 712i et 712k CC) (Wermelinger, op. cit., n. 8 ad art. 712l CC). La communauté n'a qu'un organe nécessaire : l'assemblée des copropriétaires d'étages, qui est la réunion physique régulière des copropriétaires. Elle peut cependant avoir en outre un administrateur, savoir une personne physique ou morale, nommée par l'assemblée des copropriétaires d'étages ou par le juge (art. 712q CC), voire d'autres organes, par exemple un comité (Steinauer, op. cit., n. 1305, p. 455; Wermelinger, op. cit., nn. 24 et 27 ad art. 712l CC). L'assemblée des copropriétaires d'étages est habilitée à représenter la communauté des copropriétaires

d'étages dans toutes les questions, sans qu'elle ne doive se faire attribuer des pouvoirs particuliers (Wermelinger, op. cit., n. 44 ad art. 712l CC). Ses pouvoirs de représentation ne peuvent être restreints que par la loi (compétences impératives du copropriétaire d'étages) ou par l'assemblée des copropriétaires d'étages elle-même (nomination d'un administrateur ou d'un représentant doté de pouvoirs correspondants) ( *ibidem* ). Le système de représentation par le biais de l'assemblée des copropriétaires d'étages étant cependant très lourd, il est rarement adopté. La communauté est donc, en règle générale, représentée par l'administrateur (TF 5P.270/2003 du 23 décembre 2003; Wermelinger, n. 47 ad art. 712l CC). bb) 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 légale 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, op. cit., n. 1 ad art. 712t CC). L'art. 712t al. 2 CC régit toutefois le cas particulier de la représentation par l'administrateur dans les procédures judiciaires. Selon cette disposition, 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. En règle générale, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le champ d'application et le contenu concret de la procédure sommaire étaient définis par les codes de procédure civile cantonaux (Wermelinger, op. cit., n. 64 ad art. 712t CC). Dans le cadre des procédures sommaires, doté d'un pouvoir de représentation légal, l'administrateur est habilité à agir même sans procuration spéciale de l'assemblée des copropriétaires d'étages (Wermelinger, op. cit., n. 68 ad art. 712t; Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 41 ad art. 712t). A contrario, toutes les procédures judiciaires ne répondant pas aux critères de la procédure sommaire ("procédures ordinaires") doivent faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée des copropriétaires d'étages (Wermelinger, op. cit., n. 71 ad art. 712t CC). Ouvrir un procès, ou y résister, constitue un acte d'administration au sens de l'art. 712g al. 1 CC, disposition qui déclare applicables, en matière de copropriété par étages, les règles de la copropriété simple sur la compétence pour procéder à ce genre d'actes (art. 647 ss CC) (Gillioz, L'autorisation d'ester en justice au nom de la communauté des copropriétaires par étage, in RSJ 1984 p. 284). Nécessaire en procédure ordinaire, l'autorisation de procéder de l'art. 712t al. 2 CC constitue un acte d'administration plus important au sens de l'art. 647b CC. Par conséquent, elle doit être décidée à la double majorité des copropriétaires d'étages et des quotes-parts (art. 647b al. 1 CC; Wermelinger, op. cit., n. 74 ad art. 712t CC; Gillioz, op. cit., p. 284). De surcroît, en vertu de l'art. 712n al. 2 CC, la décision d'autorisation doit faire l'objet d'une mention au procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires, à défaut de quoi elle est purement et simplement inexistante et produit les effets – ou l'absence d'effets – d'une décision nulle (et non annulable) (ATF 127 III 506, JT 2002 I 306). Le procès-verbal ne doit d'ailleurs pas seulement comprendre l'adoption ou non de cette décision mais doit aussi relater le résultat précis du scrutin (Wermelinger, op. cit., n. 129 ad art. 712n CC). En cas d'urgence, l'administrateur est en mesure de procéder avant d'obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Deux critères permettent de déterminer le caractère urgent de l'affaire (Wermelinger, op. cit., n. 78 ad art. 712t CC) : - une assemblée des copropriétaires d'étages ne peut pas être convoquée à temps et une décision écrite (subordonnée à l'unanimité, cf. art. 66 al. 2 CC par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC) ne peut

pas être obtenue; - faute d'une action rapide, la communauté des copropriétaires d'étages risque de subir un inconvénient financier ou juridique. L'instance judiciaire fixe alors un délai à l'administrateur afin d'apporter la preuve de son pouvoir de représentation, savoir qu'il a obtenu l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires (Wermelinger, op. cit., n. 79 ad art. 712t CC; Gillioz, op. cit., pp. 286-287). En procédure ordinaire, à défaut d'autorisation préalable ou, en cas d'urgence, a posteriori, la demande est jugée irrecevable et l'administrateur, comme falsus procurator, doit en supporter les frais (Wermelinger, op. cit., n. 111 ad art. 712t CC, Gillioz, op. cit., p. 287). En effet, la constatation par le juge de l'inexistence d'un pouvoir de représentation ne peut pas aboutir à un jugement sur le fond contre la communauté demanderesse; son défaut de représentation valable ne justifie qu'une décision d'éconduite ou d'invalidation d'instance, ou encore de refus d'entrer en matière sur ses conclusions (Gillioz, op. cit., p. 286). Cette décision demeure sans effet sur l'existence de la prétention litigieuse et le demandeur est réputé n'avoir jamais été partie au procès ouvert par son falsus procurator (Gillioz, loc. cit.; Bonnard, De la classification des exceptions et des exceptions de procédure en droit vaudois, Lausanne 1948, p. 180). cc) En l'espèce, au nom de la Communauté des copropriétaires, PPE V. \_\_\_\_\_, R. \_\_\_\_\_ a ouvert action en contestation d'un état des charges dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier pour non-paiement de charges de copropriété par étages. Cette action relevant de l'administration commune de l'immeuble, la communauté était assurément habilitée à agir en son propre nom. Il s'agit dès lors d'examiner si R. \_\_\_\_\_ disposait ou non des pouvoirs pour la représenter. Etant donné que la présente cause est soumise aux règles de la procédure ordinaire du droit vaudois (art. 257 ss CPC-VD), par opposition à une procédure de type sommaire, l'administrateur de la copropriété par étages n'était pas en mesure d'agir sans autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Celle-ci n'avait toutefois pas besoin d'être obtenue avant l'ouverture d'action, vu le caractère urgent de l'affaire. En effet, la Communauté des copropriétaires, PPE V. \_\_\_\_\_ disposait d'un délai légal - non prolongeable - de vingt jours pour ouvrir action en contestation de la créance du défendeur (art. 108 al. 2 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 281.1] par renvoi de l'art. 140 al. 2 LP). Ce délai était manifestement trop court pour qu'une assemblée des copropriétaires d'étages puisse être convoquée à temps ou qu'une décision écrite (subordonnée à l'unanimité) soit obtenue. De plus, faute d'action dans ce délai, la communauté risquait de subir un inconvénient juridique et financier, savoir que le droit du défendeur soit considéré comme reconnu par elle pour la poursuite en cause. En cours de procédure, R. \_\_\_\_\_ a produit une copie du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des propriétaires du 19 avril 2011. Ce document indique uniquement que "les copropriétaires remercient vivement le travail de suivi effectué à bien plaisir par Me R. \_\_\_\_\_". Il ne mentionne en revanche pas que décision aurait été prise d'autoriser rétroactivement R. \_\_\_\_\_ à procéder en justice et ne relate a fortiori pas le résultat précis d'un scrutin. Interpellé lors de l'audience de jugement sur la question de la justification de ses pouvoirs, R. \_\_\_\_\_ a produit, par l'intermédiaire de son conseil, treize pièces, dont aucune ne correspond à un procès-verbal d'assemblée des propriétaires. Il a en outre renoncé à la fixation d'un délai pour produire d'autres documents. Au vu de ce qui précède, force est de constater que R. \_\_\_\_\_ n'a pas établi que l'assemblée des copropriétaires aurait, à un quelconque moment, approuvé son action conformément à l'art. 712t al. 2 CC. N'ayant ainsi pas justifié de ses pouvoirs, il doit être éconduit d'instance (art. 69 al. 2 CPC-VD), frais à sa charge. V. Obtenant gain de cause, le défendeur a droit à des dépens, à la charge de R. \_\_\_\_\_, qui a agi comme représentant sans pouvoirs (art. 69 al. 3

CPC-VD), qu'il convient d'arrêter à 19'750 fr., savoir : a) 15'000 fr. à titre de participation aux honoraires de son conseil; b) 750 fr. pour les débours de celui■ci; c) 4'000 fr. en remboursement de son coupon de justice.

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