

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 28 mars 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mme Bendani et M. Kaltenrieder, juges  
Greffière : Mme Spitz

\*\*\*\*\*

**Art. 68, 204 al. 1 et 206 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **H.\_\_\_\_\_ SÀRL**, à Gilly, contre le jugement incident rendu le 8 décembre 2017 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec l'ensemble des copropriétaires formant la **PPE G.\_\_\_\_\_**, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement incident du 8 décembre 2017, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a dit que la demande déposée le 12 janvier 2017 par l'ensemble des copropriétaires formant la PPE G. \_\_\_\_\_ était recevable (I), a rejeté la conclusion I de la réponse déposée le 29 juin 2017 par H. \_\_\_\_\_ Sàrl (II), a dit que les frais et dépens suivaient le sort de la cause au fond (III) et a rejeté toute autre ou plus ample conclusion (IV).

En droit, les premiers juges ont constaté que les copropriétaires formant la PPE G. \_\_\_\_\_ avaient, lors de leur assemblée générale ordinaire du 16 septembre 2015, décidé à l'unanimité de « poursuivre la procédure à l'encontre du constructeur, et de mandater Me Mathey pour ouvrir action », ainsi que d'autoriser « l'administratrice, à savoir Mme F. \_\_\_\_\_, à les représenter dans le cadre de cette action ». Ils ont ainsi considéré que Me Mathey était fondé à représenter à lui seul l'ensemble des demandeurs, de sorte que la comparution personnelle de chacun des dix-sept copropriétaires à l'audience de conciliation du 30 novembre 2016 n'était ni nécessaire ni requise, ceux-ci y ayant été valablement représentés tant par leur conseil Me Mathey que par l'administratrice F. \_\_\_\_\_. Selon les premiers juges, l'autorisation de procéder du 15 décembre 2016 avait dès lors été valablement délivrée et la demande du 12 janvier 2017 était recevable, de sorte que la conclusion I prise par H. \_\_\_\_\_ Sàrl dans sa réponse du 29 juin 2017 devait être rejetée.

**B.** Par acte du 10 janvier 2018, H. \_\_\_\_\_ Sàrl a formé appel contre ce jugement et a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la demande formulée le 12 janvier 2017 par les copropriétaires de la PPE G. \_\_\_\_\_ à son encontre soit déclarée irrecevable. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation

dudit jugement et au renvoi de la cause devant l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** Le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE G.\_\_\_\_\_ (ci-après : le règlement) prévoit à son article 41 que l'assemblée ne peut se tenir que si elle réunit ou représente la moitié des propriétaires d'étages, mais au moins deux, et la moitié des quotes-parts. Le règlement précise en outre que l'ouverture d'une action judiciaire au nom de la communauté des propriétaires d'étages, en dehors de la compétence accordée à l'administrateur par l'art. 712t al. 2 CC, est subordonnée à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts, étant précisé que celle-ci nécessite, en outre, plus de la moitié de toutes les quotes-parts de la propriété par étages (plus de 50 pour cent ou 500 pour mille) (art. 44 du règlement).

**2.** Le 16 septembre 2015 s'est tenue une assemblée générale ordinaire des copropriétaires des parcelles sises à la route [...] à Oron-la-Ville formant la F.\_\_\_\_\_ y représentait l'administrateur, à savoir X.\_\_\_\_\_ SA, et « 10 copropriétaires sur 12 [étaient] présents ou représentés, totalisant 831 millièmes ». Le procès-verbal de ladite assemblée indique que le quorum était ainsi atteint et l'assemblée valablement constituée. Au cours de la séance, les copropriétaires ont notamment décidé, à l'unanimité, de poursuivre la procédure contre H.\_\_\_\_\_ Sàrl et de mandater Me Mathey pour ouvrir action. A l'unanimité, les copropriétaires ont également autorisé « l'administratrice, à savoir Mme F.\_\_\_\_\_, à les représenter dans le cadre de cette action ».

**3.** Par procuration du 2 septembre 2016, signée par F.\_\_\_\_\_ et un autre représentant de X.\_\_\_\_\_ SA, agissant au nom de « tous les copropriétaires de la PPE G.\_\_\_\_\_ soit les propriétaires des parcelles [...] d'Oron-la-Ville, route [...], 1610 Oron-la-Ville », ces derniers ont déclaré mandater Me Jean-Claude Mathey dans le cadre du litige les divisant d'avec H.\_\_\_\_\_ Sàrl.

**4.** Le 7 septembre 2016, Me Jean-Claude Mathey a déposé, au nom des dix-sept copropriétaires des douze lots constituant la PPE G.\_\_\_\_\_, une requête de conciliation auprès du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. Cette requête était accompagnée de la procuration du 2 septembre 2016 susmentionnée.

Par ordonnance d'instruction du 21 septembre 2016, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a dispensé l'ensemble des copropriétaires formant la PPE G.\_\_\_\_\_ de comparution personnelle à l'audience de conciliation appointée le 30 novembre 2016, pour autant que leur conseil dispose d'une procuration lui permettant de conclure une transaction. Par arrêt du 10 octobre 2016, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal a notamment rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours formé par H.\_\_\_\_\_ Sàrl contre la décision susmentionnée du 21 septembre 2016.

L'audience de conciliation a eu lieu le 30 novembre 2016 devant la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois, en présence, pour les copropriétaires de la PPE G.\_\_\_\_\_, de F.\_\_\_\_\_, représentant X.\_\_\_\_\_ SA, assistée de Me Jean-Claude Mathey, au bénéfice d'une procuration, et, pour H.\_\_\_\_\_ Sàrl, de [...], associé gérant avec signature collective à deux, assisté de Me Mathias Keller. A cette occasion, un délai de 10 jours a été imparti aux propriétaires formant la PPE G.\_\_\_\_\_ pour produire une procuration spéciale de X.\_\_\_\_\_ SA en faveur de F.\_\_\_\_\_. Ladite procuration a été envoyée à la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois par courrier du 7 décembre 2016.

Le 15 décembre 2016, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a délivré aux copropriétaires formant la PPE G.\_\_\_\_\_ une autorisation de procéder dans le cadre de la cause les opposant à H.\_\_\_\_\_ Sàrl.

**5.** Par demande du 12 janvier 2017, l'ensemble des copropriétaires formant la PPE G.\_\_\_\_\_ (ci-après : les demandeurs), représentés par leur administrateur, X.\_\_\_\_\_ SA, et agissant par l'intermédiaire de leur conseil, Me Jean-Claude Mathey, ont ouvert action contre H.\_\_\_\_\_ Sàrl (ci-après : la défenderesse).

Par réponse du 29 juin 2017, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de la demande précitée (I) et subsidiairement à son rejet (II).

Par courrier du 14 juillet 2017, les demandeurs se sont déterminés sur la recevabilité de la demande et ont conclu au rejet des conclusions en irrecevabilité de la demande.

Les parties se sont encore exprimées par mémoire, respectivement plaidoiries écrites, du 25 septembre 2017 et ont maintenu leurs conclusions relatives à la recevabilité de la demande.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance, dans les causes exclusivement patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 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] ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure

civile, in JdT 2010 III 126). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

Entre dans la notion de décision incidente, au sens de l'art. 237 al. 1 CPC, la décision rendue à titre incident ou préjudiciel 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. A teneur de l'art. 237 al. 2 CPC, les décisions incidentes doivent être attaquées immédiatement.

**1.2** Le présent litige porte sur la décision des premiers juges de déclarer la demande recevable. Une décision contraire mettrait fin au procès, de sorte que l'on se trouve en présence d'une décision incidente attaquant immédiatement. La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. Par ailleurs, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il est par conséquent recevable.

**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 (Jeandin, *in* CPC commenté, 2011, nn. 2 *ss ad* art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. ; Jeandin, *op. cit.*, n. 6 *ad* art. 310 CPC).

**3.**

**3.1** Invoquant une violation des art. 68 al. 3, 204 al. 1 et 206 al. 1 CPC, l'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir considéré

que les dix-sept intimés étaient défaillants lors de l'audience de conciliation du 30 novembre 2016. Elle relève d'une part que le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires du 16 septembre 2015 était inconnu du juge conciliateur, et d'autre part que la décision prise lors de cette assemblée émanait de copropriétaires représentant dix des douze lots de propriété par étages, et non pas de la totalité des copropriétaires.

## **3.2**

**3.2.1** L'art. 204 al. 1 CPC impose aux parties de comparaître en personne à l'audience de conciliation. Elles sont autorisées à se faire assister (art. 204 al. 2 CPC). L'art. 204 al. 3 CPC indique dans quels cas les parties sont dispensées de comparution personnelle et habilitées à se faire représenter : la partie doit avoir un domicile hors du canton ou à l'étranger (let. a) ou être empêchée pour cause de maladie, d'âge ou autre juste motif (let. b). En outre, dans la procédure simplifiée, l'employeur ou l'assureur peut déléguer un employé; le bailleur peut déléguer le gérant de l'immeuble. Leur représentant doit être habilité par écrit à transiger (let. c). Le Code règle ainsi exhaustivement les cas où une personne peut se faire représenter à l'audience de conciliation. La comparution personnelle des parties optimise les chances de succès de la conciliation, car il s'agit de la seule possibilité d'engager une véritable discussion (TF 4C\_1/2013 du 25 juin 2013 consid. 4).

L'art. 206 CPC règle les conséquences du défaut. Il dispose notamment qu'en cas de défaut du demandeur, la requête est considérée comme retirée, la procédure devient sans objet et l'affaire est rayée du rôle (al. 1). Le demandeur défaillant peut en principe réintroduire une nouvelle demande. Toutefois, il risque de perdre définitivement son droit lorsque la loi lui impose d'agir dans un délai péremptoire. Est défaillante la partie qui, bien que régulièrement assignée (art. 147 al. 1 CPC), ne comparaît pas personnellement ou, lorsqu'elle dispose d'un motif de dispense, n'est pas valablement représentée (TF 4C\_1/2013 op.cit.).

**3.2.2** En vertu de l'art. 68 al. 1 CPC, toute personne capable d'ester en justice peut se faire représenter au procès. Le choix du représentant n'est limité que lorsque celui-ci porte sur une personne agissant à titre professionnel (art. 68 al. 2 CPC ; Bohnet, in Code de procédure civile commenté, n. 26 ad art. 68 CPC). L'art. 68 al. 2 CPC exige le dépôt d'une procuration par le mandataire, qu'il soit avocat ou non, du moins lorsque le représentant agit à la place de la partie (Bohnet, op.cit., n. 29 ad art. 68 CPC). La problématique de la correction du défaut de pouvoir du mandataire avec effet rétroactif n'étant pas réglée par le CPC, elle doit être résolue à la lumière des principes inscrits aux art. 32 ss CO (Bohnet, op.cit., n. 31 ad art. 68 CPC).

**3.3** Lors de l'audience de conciliation du 30 novembre 2016, les intimés ont été valablement dispensés de comparution personnelle. En annexe à la requête de conciliation du 7 septembre 2016, Me Mathey avait produit une procuration datée du 2 septembre 2016 qui mentionne notamment que tous les copropriétaires de la PPE G.\_\_\_\_\_, à savoir les propriétaires des parcelles sises à la route du [...], à Oron-la-Ville, représentés par l'administrateur de la PPE, soit X.\_\_\_\_\_ SA, à Lausanne, déclarent mandater Me Mathey dans le cadre du litige les divisant d'avec H.\_\_\_\_\_ Sàrl. Cette procuration comporte notamment la signature de F.\_\_\_\_\_.

Par ailleurs, lors de l'Assemblée générale ordinaire de la PPE précitée du 16 septembre 2015, les copropriétaires ont décidé, à l'unanimité, de poursuivre la procédure contre le constructeur, de mandater Me Mathey pour ouvrir action et d'autoriser l'administratrice, à savoir F.\_\_\_\_\_, à les représenter dans le cadre de cette action. Certes, lors de cette assemblée générale, seuls dix copropriétaires sur douze étaient présents ou représentés, totalisant 831 millièmes. Reste que, selon le règlement d'administration et d'utilisation de cette PPE, l'assemblée peut valablement se tenir, dès lorsqu'elle réunit ou représente la moitié des propriétaires d'étages, mais au moins deux, et la moitié des quotes-parts (cf. art. 41 du règlement). Par ailleurs, l'ouverture d'une action judiciaire au nom de la communauté des propriétaires d'étages est

subordonnée à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts (cf. art. 47 let. e et 44 du règlement). Or toutes ces conditions étaient à l'évidence réalisées dans le cas d'espèce.

Partant, F.\_\_\_\_\_ était autorisée à représenter les intimés et à donner procuration à Me Mathey pour l'action en question. Les intimés étaient dès lors valablement représentés lors de l'audience de conciliation.

**4.** En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'748 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'748 fr. (mille sept cent quarante-huit francs), sont mis à la charge de l'appelante H. \_\_\_\_\_ Sàrl.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Mathias Keller (pour H. \_\_\_\_\_ Sàrl),
- Me Jean-Claude Mathey (pour l'ensemble des copropriétaires formant la PPE G. \_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, au :

- Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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), le 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).

La greffière :