

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 15 avril 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Perrot
Greffière : Mme Pache

Art. 712t CC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **M. _____ SA**, à Lausanne, et **K. _____**, à Lausanne, contre le jugement rendu le 26 avril 2013 par la Cour civile du Tribunal cantonal dans la cause divisant les appelantes d'avec **O. _____**, à Pully, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 15 avril 2013, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 26 novembre 2013, la Cour civile du Tribunal cantonal a prononcé que l'action ouverte par K._____ et pour autant que de besoin M._____SA contre O._____ est rejetée (I), que les frais de justice sont arrêtés à 15'605 fr. pour K._____ et M._____SA, solidairement entre elles, et à 3'715 fr. pour O._____ (II) et que K._____ et M._____SA, solidairement entre elles, verseront à O._____ le montant de 19'465 fr. à titre de dépens (III).

En droit, les premiers juges ont considéré que, la demande ayant été déposée au nom de K._____, qui était décrite dans les allégués comme étant la demanderesse, et au nom de M._____SA, qui n'y était pas décrite comme une représentante, il n'y avait pas dans la désignation des demanderesses d'inexactitude à rectifier en ce sens que l'action aurait été ouverte par la communauté des copropriétaires. Celle-ci n'étant pas partie à la procédure, elle ne pouvait réclamer que O._____ soit reconnu son débiteur, comme l'exprimaient pourtant les conclusions précisées par les demanderesses après interpellation en application de l'art. 265 al. 2 CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, aujourd'hui abrogé). Les premiers juges ont estimé qu'il importait peu que F._____ ait ratifié la procédure engagée, dès lors que celle-ci ne l'avait pas été par la communauté des copropriétaires. Ainsi, les demanderesses n'étaient pas légitimées à agir à la place de la communauté des copropriétaires. Dès lors qu'on ignorait si le dommage dont la réparation était demandée avait affecté uniquement la part de K._____ ou également des parties communes, la demande de cette coopérative ne pouvait qu'être rejetée puisqu'un copropriétaire ne pouvait recevoir seul une indemnité d'assurance concernant les parties communes de la PPE, le rapport de copropriété ne créant pas de créance commune.

B. **a)** Par acte du 13 janvier 2014, K._____ et, pour autant que de besoin, M._____ SA en sa qualité d'administrateur des PPE M._____ Q._____ -1, Q._____ -2, Q._____ -3 et Q._____ -4 ont interjeté appel contre le jugement précité, concluant, sous suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que O._____ est reconnu débiteur et doit immédiat paiement à la PPE M._____ Q._____ -1, Q._____ -2, Q._____ -3 et Q._____ -4, alternativement à K._____ d'un montant de 143'871 fr. 45 avec intérêts à 5 % l'an dès le dépôt de la demande, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.

b) Par réponse du 24 mars 2014, O._____ a conclu, sous suite de frais, au rejet de l'appel.

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

1. La demanderesse K._____ est une société coopérative inscrite depuis le 27 septembre 1995 au Registre du commerce du Canton de Vaud.

 Le défendeur O._____ (ci-après O._____) a pour but l'assurance mutuelle et obligatoire contre les pertes résultant de l'incendie et les éléments naturels causés aux bâtiments et biens mobiliers.

2. La parcelle n° Q._____ de la commune de Renens, sise rue [...], est la parcelle de base d'une propriété par étages constituée le 30 juin 2006, comprenant les parts Q._____ -1, Q._____ -2, Q._____ -3 et Q._____ -4.

 La demanderesse K._____ est propriétaire de la parcelle Q._____ -1, représentant une quote-part de 529/1000, avec droit exclusif sur l'entier du bâtiment [...] sis rue [...]. Elle est également propriétaire

des parcelles Q._____-2 et Q._____-3, représentant des quote-parts de 43/1000 et de 382/1000, avec droit exclusif sur le garage souterrain du sous-sol et presque l'entier du bâtiment [...] sis rue [...], correspondant aux lots nos 2 et 3 des plans. F._____ est propriétaire de la parcelle Q._____-4, représentant une quote-part de 46/1000, avec droit exclusif sur une partie du rez-de-chaussée du bâtiment [...], partie qui abrite des locaux destinés à l'accueil des enfants (crèche-garderie).

La demanderesse M._____SA, anciennement F._____SA, à Lausanne, est l'administrateur de la propriété par étages.

Tous les bâtiments précités font l'objet de contrats d'assurance obligatoire auprès du défendeur sous numéros [...], [...] et [...].

Les quatre parts de copropriété sont en outre couvertes par des assurances privées conclues auprès de Z._____, soit une assurance bâtiments et une assurance responsabilité civile propriétaires d'immeubles.

3. Dans la nuit du 26 juillet 2008, un violent orage s'est abattu sur le bassin versant amont de la Mèbre. Il en est résulté de nombreux et importants dégâts causés par plusieurs phénomènes, soit notamment le débordement des cours d'eau, les refoulements dans les canalisations et les ruissellements de surface des eaux. De nombreux immeubles ont été touchés.

Du 26 au 28 juillet 2008, de très nombreuses interventions des pompiers et de particuliers ont été nécessaires sur le territoire de la Commune de Renens à la suite du débordement de la Mèbre et des inondations qui en ont résulté.

De nombreux témoins ont constaté le déferlement des eaux de la Mèbre dans la rampe du parking des immeubles de la demanderesse K._____, ainsi que des entrées d'eau par un saut de loup situé au retour de la façade sud de l'immeuble sis rue [...] et des infiltrations sous la porte

d'entrée de cet immeuble. L'eau avait jailli à l'extérieur des bâtiments, soit d'un regard devant la rampe du parking, avant de s'y engouffrer et de monter à une hauteur de l'ordre de 1 mètre 40.

Les inspecteurs du défendeur se sont rapidement rendus sur place. Selon les témoins C._____, responsable du service des sinistres du défendeur à l'époque des faits, et L._____, responsable du centre régional de traitement des dommages de Lausanne au moment du sinistre, entendus en cours d'instruction, les photos prises sur place concernant les bâtiments en cause démontreraient que l'eau et la boue sont sorties des regards bordant les immeubles et des grilles à l'intérieur des parkings. D'après C._____, il y a eu plusieurs entrées d'eau, soit plusieurs refoulements de sauts de loup dans le parking, un refoulement d'une grille qui se trouve en haut de la rampe d'accès au parking et un refoulement d'une grille qui se trouve en bas de la pente du parking. Il y avait également de la boue provenant de refoulements de grilles autour du bâtiment. Selon L._____, la totalité des dégâts provenait des refoulements sur la propriété et dans le parking, la boue elle-même étant sortie des grilles.

4. M._____SA a été amenée à faire intervenir différents corps de métier pour des travaux urgents ainsi que pour des travaux de réfection. Les dégâts ont eu pour effet de mettre hors service les ascenseurs pendant plusieurs mois.

Les factures suivantes ont été adressées à K._____ ou à M._____SA pour les travaux effectués dans les bâtiments sinistrés :

- facture [...] n° [...] du 8 août 2008 de 1'364 fr. 55;
- facture D._____SA n° [...] du 14 août 2008 de 1'441 fr. 05;
- facture D._____SA n° [...] du 31 juillet 2008 de 2'614 fr. 70;
- facture D._____SA n° [...] du 17 septembre 2008 de 3'276 fr. 40;
- facture [...] SA n° [...] du 3 septembre 2008 de 2'888 fr. 45;
- facture [...] SA n° [...] du 30 juillet 2008 de 6'083 fr. 70;
- facture [...] n° [...] du 29 juillet 2008 de 539 fr. 70;
- facture D._____ n° [...] du 25 novembre 2008 de 22'172 fr. 60;

- facture [...] n° [...] du 9 mars 2009 de 9'403 fr. 15;
- facture [...] SA n° [...] du 26 mars 2009 de 8'906 fr. 60;
- facture [...] Sàrl n° [...] du 1^{er} avril 2009 de 960 fr. 85;
- facture D. _____ n° [...] du 28 avril 2009 de 40'896 fr. 40;
- facture D. _____ n° [...] du 28 avril 2009 de 41'123 fr. 30.

Le 20 août 2008, M. _____ SA a invité l'entreprise D. _____ SA à transmettre directement l'une de ses factures au défendeur.

Le 29 août 2008, M. _____ SA a communiqué les factures ainsi que les devis au défendeur et lui a demandé de se déterminer sur ceux-ci.

Dès les premiers contacts, le défendeur a refusé d'entrer en matière. Il a fait valoir que les dommages occasionnés étaient le fait de la rupture de conduites, d'infiltrations d'eau, d'engorgement ou de refoulement des eaux dans les canalisations, domaine exclu de la couverture d'assurance.

M. _____ SA s'est adressée par deux fois à Z. _____, pour lui demander d'intervenir.

Le 12 août 2008, Z. _____ s'est adressée à M. _____ SA en ces termes :

" (...)

Les eaux qui ont pénétré dans les bâtiments assurés ne provenant pas de conduites desservant uniquement ceux-ci, nous ne pouvons pas intervenir. En outre, nous ne sommes pas davantage en présence d'un refoulement d'eaux d'égouts qui surviendrait à l'intérieur du bâtiment (cf. art. B3 des CGA, rubriques "conduites" et "refoulement").

(...) "

Le même jour, R. _____, dans une lettre adressée à la Fondation P. _____, a écrit ce qui suit:

" (...)

Compte tenu d'un tel débit, le niveau des eaux de la Mèbre est monté jusque dans les chambres et regards de contrôle. Les eaux ont soulevé les plaques et inondé le quartier. Selon le Service hydraulique du SESA, il s'agit de crues suivies de débordements.

D'un point de vue assurance, il s'agit d'un dommage naturel et non d'un refoulement d'égouts.

(...)"

Le 15 août 2008, M. _____ SA s'est à nouveau adressée au défendeur en indiquant que le déchaînement des éléments naturels était la cause de l'inondation et a dès lors exigé son intervention.

Le défendeur a reçu diverses demandes de propriétaires ou d'assureurs privés concernant les immeubles touchés. A ce jour, il refuse d'intervenir financièrement pour la couverture du dommage provoqué par l'inondation de ...]la Mèbre. Il a également refusé d'intervenir dans le cas de la Fondation P. _____ à la rue [...]. De nombreux propriétaires et assureurs privés ont accepté la position de non-intervention du défendeur.

5. Dès le 11 septembre 2008, une expertise privée a été effectuée par l'architecte J. _____, sur mandat des assureurs privés, sans que le défendeur n'ait été consulté. L'expert a recoupé des témoignages pour reconstituer le déroulement des événements. Selon lui, l'essentiel des dégâts s'est produit dans le parking, envahi par l'eau provenant de la rampe.

En cours d'instruction, une expertise a été confiée à X. _____, architecte SIA à [...], qui a déposé son rapport le 29 février 2012.

L'expert a relevé préliminairement que la Mèbre était confinée par un voûtage d'une longueur d'environ un kilomètre sur le territoire de la Commune de Renens, voûtage qui passait entre les immeubles de la rue [...] et [...]. Dans ce secteur, le voûtage était accessible par un regard de huitante centimètres de diamètre avec couvercle en fonte situé au droit de la rampe d'accès du parking de l'immeuble [...]. Au cours de l'orage du

26 juillet 2008, la masse d'eau s'est mise en charge dans le voûtage et la pression a ouvert le couvercle, laissant sortir une grande quantité d'eau boueuse. Selon les documents photographiques, l'expert a constaté que cette eau s'était répandue sur le parking extérieur, autour du bâtiment [...] et s'était principalement déversée dans la rampe d'accès du parking souterrain en inondant ce dernier.

L'expert a indiqué qu'il n'y avait pas de canalisation passant sous les immeubles, puisque la Mèbre récoltait les eaux claires et était située au-dessus du niveau du sous-sol du bâtiment. Il a expliqué que le parking comportait trois grilles de sol sur le même réseau de canalisation que les caniveaux de la rampe d'accès. Dès que le séparateur et la fosse de relevage s'étaient remplis, l'eau des caniveaux de la rampe s'était échappée par les grilles de sol en quantité négligeable. Il a relevé que les eaux usées du bâtiment étaient collectées au niveau du plafond du parking et se déversaient par gravité dans le collecteur communal, mais qu'aucun débordement de ce réseau n'avait été signalé. Les trois grilles de sol du parking intérieur étaient reliées à un séparateur, lequel était raccordé à une fosse de relevage qui recevait également les eaux de drainage et celles des caniveaux de la rampe d'accès au parking. Selon l'expert, le calibrage de l'installation de pompage ainsi que de la fosse était parfaitement dimensionné pour les besoins du parking. Le volume de sécurité dans la fosse de pompage était 1,5 fois supérieur aux directives et recommandations et la conduite de rejet de ces eaux était équipée de clapet anti-retour afin d'éviter tout refoulement possible. Cette installation était régulièrement entretenue. L'expert a donc exclu tout refoulement par ce conduit. S'il a mentionné que la pompe de relèvement n'avait pas fonctionné à la suite de la panne de courant relative à l'inondation, il a expliqué que cette pompe n'était pas dimensionnée pour une telle quantité d'eau provenant du regard du voûtage de la Mèbre. L'expert en a déduit que l'inondation du parking de l'immeuble [...], qui est construit selon la même technique que celui de l'immeuble [...] qui, lui, n'a pas été inondé, provenait principalement de l'eau rejetée par le regard du voûtage de la Mèbre situé au droit de la rampe d'accès du parking intérieur.

Selon l'expert, les pièces au dossier confirment que l'eau, débordant du regard sur la Mèbre, s'est déversée dans la rampe d'accès du parking; elle a probablement également pénétré par un saut de loup dans le parking souterrain, cependant en quantité négligeable par rapport au déversement par la rampe d'accès au parking. La mise sous pression par la montée en puissance de la Mèbre a fait que la gerbe d'eau s'est vue amplifiée - estimée à environ 1,5 mètre de hauteur au plus fort de l'événement -, et une partie des eaux s'est répandue en surface pour inonder le parking en plein air, les chemins d'accès piétonniers et le pourtour de l'immeuble. Quant à l'entrée de l'immeuble au rez-de-chaussée, elle a également été inondée. L'expert a précisé que la chronologie des faits ne pouvait en revanche être confirmée.

Des déversements significatifs se sont produits par-dessus la crête de l'ouvrage - bassin de rétention R8 - et l'immeuble situé juste en amont du voûtage sur la rive droite a également été inondé - 3000 m³ -.

Le temps de retour de l'événement de crue dans la partie rurale de ...]la Mèbre étant estimé à plus de deux cents ans et dans la partie urbaine à deux cents ans, l'expert a confirmé le caractère exceptionnel de l'événement.

S'agissant du montant des factures relatives aux travaux et fournitures en relation avec l'inondation, l'expert a indiqué qu'il s'élevait à 141'671 fr. 45. Il a précisé que l'entreprise D._____ avait facturé pour les trois ascenseurs un montant de 104'192 fr. 30 pour les interventions nécessitées par l'inondation. Le montant des réductions de loyer consenties aux locataires des immeubles de la demanderesse du chef de l'absence d'ascenseurs était de 3'099 fr. 30. Selon l'expert, la totalité des travaux, des fournitures et la perte locative était de 144'770 fr. 75.

L'expert a déposé un rapport d'expertise complémentaire le 12 avril 2012. Il a précisé que l'immeuble inondé en amont du voûtage se situait au droit de la route [...], soit environ 650 mètres au nord des bâtiments litigieux et que le bassin de rétention R8 était au sud de la route

[...]. Les déversements par-dessus la crête du bassin de rétention et l'inondation de cet immeuble en amont du voûtage s'étaient produits lors de l'inondation des bâtiments litigieux.

8. Une demande a été adressée le 22 octobre 2009 à la Cour civile du Tribunal cantonal au nom des demanderesses K._____ et "pour autant que de besoin la société anonyme F._____SA, à Lausanne, devenue M._____SA, en sa qualité d'administrateur des PPE M._____ Q._____ -1, Q._____ -2, Q._____ -3 et Q._____ -4". Elle comporte la conclusion suivante :

"La demanderesse a l'honneur de conclure qu'il plaise à la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois prononcer avec dépens que O._____ 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."

Il y était notamment allégué que la totalité des travaux et la perte locative pour les codemanderesse, respectivement la Coopérative propriétaire, ascendaient à 143'871 fr. 45 et que ce montant correspondait à un dommage subi par la Coopérative demanderesse, respectivement par l'entier des PPE (all. 22 à 23).

Par réponse du 8 avril 2010, le défendeur a conclu, sous suite de frais, à ce que les demanderesses M._____SA et M._____SA soient déboutées de toutes leurs conclusions.

Lors de l'audience de jugement du 26 avril 2013, les demanderesses ont requis qu'un court délai leur soit imparti pour produire une preuve de la ratification des pouvoirs de l'administrateur de la PPE M._____ parcelle Q._____ pour agir dans le cadre de la présente procédure, ainsi que de la ratification des pouvoirs de la demanderesse K._____ pour agir au nom et pour compte de la communauté des copropriétaires d'étages M._____ parcelle Q._____ dans le cadre de la présente procédure. Elles ont produit un courrier de [...] du 26 avril 2013, selon lequel F._____ "ratifie pour autant que de besoin la procédure engagée par demande du 22 octobre 2009 ainsi que les pouvoirs exercés,

au nom de la communauté des copropriétaires de la PPE, par K. _____ et/ou la Société F. _____ SA, devenue M. _____ SA pour agir contre O. _____".

Interpellées en application de l'art. 265 al. 2 CPC-VD, les deman-deresses ont déclaré préciser leurs conclusions en ce sens qu'il plaise à la Cour civile prononcer que O. _____ est débiteur de la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE M. _____, lots Q. _____-1 à 4, de la somme réclamée. Elles ont également précisé que c'était la communauté qui prenait cette conclusion.

En droit :

1. a) Le dispositif du jugement attaqué a été communiqué aux parties le 26 novembre 2013, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 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.

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).

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 codemanderss, 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 demandereses 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 demanderesses, 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._____".

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 interpellé 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 demanderesses 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.

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.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I. L'appel est admis.
- II. Le jugement est annulé et la cause est renvoyée à la Cour civile pour statuer à nouveau dans le sens des considérants.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'438 fr. (deux mille quatre cent trente-huit francs), sont mis à la charge des appelantes K._____ et Communauté des copropriétaires par étages M._____ Q._____-1 à Q._____-4, solidairement entre elles.
- IV. Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 16 avril 2014

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Jean-Daniel Théraulaz (pour K. _____ et M. _____ SA),
- Me Daniel Pache (pour O. _____).

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), 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 :

- Cour civile du Tribunal cantonal.

La greffière :