

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 2 septembre 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. ABRECHT et Mme KÜHNLEIN  
Greffier : Mme Nantermod Bernard

\*\*\*\*\*

**Art. 712q CC ; 312 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.I.**\_\_\_\_\_,  
**R.**\_\_\_\_\_, **B.I.**\_\_\_\_\_, **C.I.**\_\_\_\_\_, **D.I.**\_\_\_\_\_, **A.V.**\_\_\_\_\_ et  
**B.V.**\_\_\_\_\_, défendeurs, contre le jugement rendu le 29 avril 2013 par la  
Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord  
vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **Q.**\_\_\_\_\_ et  
**M.**\_\_\_\_\_, demandeurs, la Cour civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 29 avril 2013, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a nommé [...] en qualité d'administrateur de la propriété par étages (PPE) [...], avec pour mission de gérer et administrer la PPE avec les pouvoirs les plus étendus découlant de la réglementation du Code civil suisse (CC) (I) ; dit que le mandat mentionné sous chiffre I, de durée déterminée, prendra fin le 31 décembre 2014 (II) ; pris acte que, pour ce qui est de la gestion courante administrative et technique de la PPE [...], les prestations d'[...] seront rémunérées sur la base d'un forfait annuel arrêté à 12'000 fr. (douze mille francs) et dit que les prestations supplémentaires sortant de ce cadre seront rémunérées sur la base des tarifs usuels en vigueur (III) ; rappelé que, jusqu'à son terme, le mandat n'est pas révocable sans l'accord du juge, sauf sur décision unanime des propriétaires d'étages ou démission de l'administrateur (IV) ; arrêté les frais judiciaires à 1'800 fr. (mille huit cents francs) à la charge de la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE [...] (V) ; dit qu'en conséquence, la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE [...] est la débitrice de Q.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ solidairement entre ces derniers et leur doit immédiat paiement du montant de 1'800 fr. (mille huit cents francs) à titre de remboursement des avances de frais judiciaires effectuées, y compris celle versée dans le cadre des mesures superprovisionnelles (VI) ; dit que la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE [...] est la débitrice de Q.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ et leur doit immédiat paiement du montant de 1'000 fr. (mille francs), débours et TVA compris, à titre de dépens (VII) et rejeté tout autre ou plus ample conclusion (VIII).

En droit, le premier juge a considéré que la PPE [...] avait choisi de confier depuis plusieurs années déjà la gestion de la communauté à un administrateur. La décision de l'assemblée des copropriétaires du 28 octobre 2011 n'avait jamais été frappée d'invalidité par décision judiciaire, mais tous les protagonistes avaient admis, à tout le moins au début de la procédure, que les rapports contractuels avec

l'administrateur nouvellement nommé avaient été rompus, même si les circonstances dans lesquelles le mandat avait pris fin étaient peu claires. L'organisation préalable d'une nomination ordinaire d'un administrateur était vouée à l'échec dès lors que la communauté des copropriétaires était paralysée par des divergences profondes s'agissant notamment des modalités d'exercice du droit de vote au sein de l'assemblée. Constatant dès lors que l'action en nomination d'un administrateur de la PPE satisfaisait aux conditions de l'art. 712q CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), qu'[...] était d'accord de fonctionner comme administrateur, qu'il avait les connaissances et les compétences requises et que ce choix était approuvé par l'ensemble des parties à la procédure, le premier juge a nommé le prénommé en qualité d'administrateur de la PPE. Compte tenu du climat conflictuel régnant au sein de celle-ci, il a défini les fonctions qui seraient attribuées à [...] et déterminé les conditions contractuelles essentielles du mandat afin d'éviter les dissensions sur ce point. Les honoraires ont ainsi été arrêtés et la fin du mandat fixée au 31 décembre 2014, pour encourager la communauté à retrouver l'autonomie nécessaire à son bon fonctionnement.

**B.** Par acte du 30 mai 2013, A.I.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, B.I.\_\_\_\_\_, C.I.\_\_\_\_\_, D.I.\_\_\_\_\_, A.V.\_\_\_\_\_, et B.V.\_\_\_\_\_ ont formé appel contre le jugement précité et pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« 1. L'appel est admis.

2. Le jugement du 29 avril 2013 du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois est annulé.

3. La nomination judiciaire de Monsieur [...] en qualité d'administrateur de la PPE [...] est annulée.

4. Les frais judiciaires sont mis à la charge de Monsieur Q.\_\_\_\_\_ et de Madame M.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

5. Une juste indemnité est allouée à titre de dépens à Monsieur A.I.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, Madame B.I.\_\_\_\_\_, Monsieur C.I.\_\_\_\_\_, Madame D.I.\_\_\_\_\_, Madame A.V.\_\_\_\_\_ et Monsieur B.V.\_\_\_\_\_. »

A l'appui de leur acte, les appelants ont produit trois pièces, dont les procurations à leur conseil, la décision entreprise et l'enveloppe l'ayant contenue et sur laquelle figure la certification des témoins [...] qu'ils « ont personnellement constaté que la présente lettre adressée au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Palais de Justice de l'Hermitage, Route du Signal 8, 1014 Lausanne a été déposée dans la boîte postale de la Gare de Sion en date du 30 mai 2013 à 23h32 heures. »

Par lettre du 7 juin 2013, le Président de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a imparti aux appelants un délai au 24 juin 2013 pour se déterminer sur l'apparente tardivité de l'appel, l'attestation écrite des stagiaires de l'étude certifiant du dépôt de l'appel dans une boîte aux lettres le 30 mai 2013 à 23h32 ne suffisant en l'état pas à apporter la preuve stricte du respect du délai, qui incombait à la partie appelante.

En annexe à leur courrier du 24 juin 2013, les appelants ont produit cinq pièces, dont le témoignage de [...], domicilié à [...], qui atteste avoir vu Me Patrick Fontana accompagné de ses deux stagiaires déposer une lettre dans la boîte postale de la gare de Sion le 30 mai 2013 aux alentours de 23h30, et quatre photographies indiquant le jour et l'heure à laquelle elles ont été prises, dont il ressort qu'un courrier A à l'adresse du Tribunal cantonal du canton de Vaud a été déposé dans la boîte postale de la gare de Sion le 30 mai 2013 à 23h32.

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

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

1. Les requérants Q.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ sont respectivement copropriétaires des lots n° [...] de la propriété par étages (ci-après : PPE) [...], inscrite le [...] 1993 sur la parcelle n° [...], d'une surface d'environ 14'500 m<sup>2</sup>. Cette propriété par étages est divisée en quarante-deux parts,

réparties entre une vingtaine de copropriétaires. Chacun d'eux possède un lot, à l'exception de la société anonyme R.\_\_\_\_\_, qui en possède plusieurs et dont les copropriétaires [...] et A.I.\_\_\_\_\_ sont respectivement administrateur et directeur.

2. A tout le moins depuis 2010, la communauté des copropriétaires d'étages a recouru aux services d'administrateurs pour gérer la PPE. A.I.\_\_\_\_\_, [...] et [...] ont successivement occupé cette fonction.

Le 11 juin 2011, [...], Directeur Adjoint de [...] a offert les services de la gérance pour la gestion administrative de la copropriété [...], au sens des dispositions du règlement de celle-ci, pour un montant d'honoraires annuels forfaitaires, TVA non comprise.

Le 28 octobre 2011, lors d'une assemblée extraordinaire des copropriétaires de la PPE, [...] a présenté sa démission et a proposé que lui succède [...], directeur de [...]. Sans avoir personne d'autre à proposer, Q.\_\_\_\_\_ s'est opposé à ce que cette régie administre la PPE dès lors que celle-ci gérait déjà les lots détenus par la société R.\_\_\_\_\_ et qu'il y avait un risque de conflits d'intérêts. Après avoir donné à l'assemblée des explications sur la manière de travailler de la fiduciaire et confirmé à Q.\_\_\_\_\_ qu'il n'y aurait aucun conflit d'intérêts dans sa gestion, [...] a été élu administrateur de l'intimée, par trente-sept voix et six abstentions.

Par acte du 28 novembre 2011, Q.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ ont introduit devant le Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois une procédure de conciliation visant principalement à faire annuler toutes les décisions prises lors de cette assemblée.

Le 3 février 2012, [...] a invité les copropriétaires à participer à l'assemblée générale ordinaire de la PPE du 22 février 2012, aux fins de délibérer sur l'ordre du jour annexé, en particulier sur les points 1 à 5 suivants :

1. Constitution de l'assemblée et contrôle des présences

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée
3. Démission de l'administrateur
4. Nomination d'un nouvel administrateur :  
- Propositions : [...].

Faute de conciliation à l'audience du 7 février 2012, la Présidente du Tribunal d'arrondissement du district de la Broye et du Nord vaudois (ci-après la présidente) a délivré à Q. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ une autorisation de procéder.

Par courrier du 15 mars 2012, adressé en copie à tous les copropriétaires d'étages, [...] s'est adressé à la présidente en ces termes :

« Concerne : dossier CC11.048603, [...] »

Madame le Juge,

Lors de notre séance du 7 février 2012, j'avais pris le mandat de tenter une conciliation entre les parties dans le but d'arriver à une division de la PPE précitée.

Après plusieurs tentatives de part et d'autre, je me trouve face à une fin de non recevoir. Je vous prie donc de prendre note par la présente que je cesse toute activité dans ce sens dès ce jour.

Comme l'assemblée générale du 28 octobre 2011, lors de laquelle j'ai été nommé administrateur fait l'objet d'une contestation, ma nomination est en conséquence sans effet et la communauté ne dispose en ce moment d'aucun administrateur.

Je laisse le soin aux parties de poursuivre la procédure dans le but d'un partage mais surtout de la nomination urgente d'un nouvel administrateur.

Les documents de la communauté sont à disposition à mon bureau, [...] et j'attends volontiers vos instructions pour les remises de ces dernières à qui de droit.

[...] »

3. Par requête du 3 avril 2012 introduite à l'encontre de la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE [...], Q. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'un administrateur externe soit nommé pour la PPE avec mission de la gérer,

d'élaborer un nouveau règlement de la PPE, d'analyser les comptes de la PPE depuis 2003 et de proposer une division de la PPE (I) et à ce qu'[...] soit désigné à cette fin (II).

Le 24 avril 2012, [...] a écrit à R. \_\_\_\_\_ ce qui suit :

« [...] ]

Monsieur,

J'ai bien reçu votre courrier du 19 avril dont le contenu est totalement et intégralement contesté et refusé.

Je me permets les remarques suivantes :

- Comme je vous l'ai déjà dit à plusieurs reprises, les comptes de gérance entre [...] et R. \_\_\_\_\_ ont été clos et liquidés. Nous ne vous devons plus rien.
- Toute compensation entre la gérance et l'administration de la PPE, aussi injustifiée que celle que vous invoquez dans votre courrier est caduque.
- Je vous rappelle pour la forme, comme je l'ai d'ailleurs déjà fait lors de l'assemblée, que le mandat d'administrateur juridique dont je dispose, me donne les pouvoirs de commander tous les travaux utiles et nécessaires au bon fonctionnement de votre PPE.

En conséquence, les comptes que je vous ai soumis resteront tel quel. Ils seront approuvés lors d'une prochaine assemblée générale lorsque le mode de vote par lot ou par tête aura été fixé par le juge.

Pour l'instant, vu votre non paiement, je vais immédiatement ouvrir les procédures contre [...] pour l'encaissement des charges.

[...] »

Par courrier de leur conseil du 1<sup>er</sup> juin 2012, Q. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ ont requis qu'il soit statué par voie de mesures superprovisionnelles sur les conclusions I et II de leur requête du 3 avril 2012. Pour justifier de l'urgence, ils faisaient valoir qu'il y avait de nombreuses factures en souffrance, faute de personne disposant des

pouvoirs pour les traiter, et que des décisions urgentes devaient être prises, notamment pour des travaux d'entretien.

Interpellé par courrier de la présidente du 7 juin 2012 pour savoir s'il était disposé à assumer un mandat d'administrateur à titre superprovisoire jusqu'à droit connu au fond, [...] a accepté d'assumer cette fonction.

4. Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 14 juin 2012, la présidente a désigné [...], en qualité d'administrateur provisoire de la PPE (factures en souffrance, travaux nécessaires au maintien de la substance de l'immeuble) à l'exclusion de toute opération visant à analyser rétroactivement les comptes de la PPE, élaborer un nouveau règlement et diviser la PPE.

Le 17 juillet 2012, R.\_\_\_\_\_, A.I.\_\_\_\_\_, B.I.\_\_\_\_\_, C.I.\_\_\_\_\_, D.I.\_\_\_\_\_ ainsi que B.V.\_\_\_\_\_ et A.V.\_\_\_\_\_ se sont déterminés sur la requête du 3 avril 2012 de Q.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_. Ils ont conclu à ce que la désignation d'[...] en qualité d'administrateur soit confirmée, à ce que la rémunération du prénommé soit fixée conformément aux considérations soulevées dans leurs déterminations et à ce qu'il soit fixé à [...], dans les limites de son mandat, la compétence de proposer une division de la PPE.

Par courrier du 23 juillet 2012, [...] a rappelé à la présidente que, conformément à l'offre de [...] du 11 juin 2011, le mandat d'administration ne concernait que la gestion administrative de la PPE, raison pour laquelle le tarif avait été fixé à 7'500 francs.

Par courrier du 27 août 2012, R.\_\_\_\_\_ a demandé que l'ordonnance de mesures superprovisionnelles soit rapportée dès lors que la décision de l'assemblée générale était valable, aucune action au fond n'ayant été introduite dans les délais après l'échec de la conciliation.

Par courrier du 7 septembre 2012, Q.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de ces conclusions au motif qu'[...] avait lui-même dans l'intervalle renoncé à exercer sa fonction d'administrateur.

Par lettre du 25 septembre 2012, la présidente a informé les parties qu'à son sens l'ouverture de la cause n'était pas manifestement mal fondée et, partant, que l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 14 juin 2012 était maintenue jusqu'à droit connu au fond.

Le 28 septembre 2012, [...] a écrit à la présidente que l'offre de FONCIA pour un mandat complet comportant toutes les fonctions d'un administrateur était de 12'000 fr. par an, correspondant à 500 fr. par lot construit. Il ajoutait qu'il accepterait volontiers un mandat d'administration à long terme.

A l'audience de jugement du 24 octobre 2012, [...] a confirmé qu'il avait démissionné au printemps 2012 car il ne se sentait pas légitimé à agir, compte tenu des conflits qui agitaient alors la communauté intimée. Il s'est toutefois déclaré prêt à assumer le mandat d'administrateur s'il obtenait un mandat judiciaire. Il a précisé que les honoraires du mandat de gestion administrative et technique s'élevaient à 12'000 fr. par an, mais que cela ne comprenait pas les autres prestations, comme l'élaboration d'un nouveau règlement de la PPE, la scission de celle-ci ou encore des démarches auprès du Registre foncier, qui feraient l'objet d'une facturation spécifique.

Par dictée au procès-verbal, les requérants ont complété la conclusion I de leur écriture du 3 octobre 2012 comme suit : « Nommer un administrateur externe pour la PPE avec mission de la gérer, d'élaborer un nouveau règlement de la PPE, d'analyser les comptes de la PPE depuis 2003 et de proposer une division de la PPE ; subsidiairement, gérer et administrer la PPE avec les pouvoirs les plus étendus découlant du Code civil ».

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant le tribunal de première instance, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, les appelants ont établi que l'acte d'appel avait été remis dans la boîte postale de la gare de Sion le 30 mai 2013 avant minuit. Dès lors qu'il a été formé en temps utile et qu'il porte sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

Les intimés à la procédure de première instance n'ont pas tous interjeté appel contre le jugement du 29 avril 2013. Les appelants indiquent à cet égard détenir plus de la moitié des parts de la communauté. Peu importe dès lors que les copropriétaires ne sont pas Consorts nécessaires dans l'action en nomination de l'administrateur (art. 712q al. 1 CC), ce qui implique que la remise en cause de la décision finale peut être opérée par l'un d'eux seulement.

**1.2** L'appel n'est recevable que s'il est formé par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Ainsi, celui qui fait valoir une prétention en justice doit démontrer qu'il a un intérêt digne de protection à voir le juge statuer sur celle-ci (Bohnet, Commentaire CPC, n. 89 ad art. 59 CPC). A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a nié l'intérêt d'un actionnaire à obtenir un jugement n'aboutissant qu'à la confirmation d'une décision de la majorité d'une société anonyme, même si celle-ci était simultanément l'objet d'une action en annulation intentée par un autre actionnaire (ATF 122 III 279 , JT 1998 I 605).

En l'espèce, la question d'un tel intérêt se pose. En effet, les appelants ne contestent pas le fait qu'[...] fonctionne comme administrateur de la PPE, mais le fait que son mandat découle d'une décision judiciaire plutôt que de la décision de l'assemblée générale du 28 octobre 2011. Ainsi, en ce qui concerne la désignation de l'administrateur, il est difficile de reconnaître aux appelants un intérêt digne de protection. Certes, dans leur écriture, les appelants contestent également l'étendue du mandat confié à l'administrateur. Ils ne prennent cependant aucune conclusion à cet égard. La question de la recevabilité de l'appel peut néanmoins demeurer ouverte au vu des considérants suivants.

## **2.**

**2.1** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 2399). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489).

**2.2** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer les faits et preuves nouveaux ainsi que les motifs qui les rendent admissibles (JT 2011 III 43 et réf. citées).

En l'espèce, les appelants ont produit un courrier de l'administrateur du 24 avril 2013 dont ils ne pouvaient avoir connaissance avant le jugement contesté. Cette pièce est donc recevable.

### **3.**

**3.1** Les appelants soutiennent qu'[...] n'avait pas valablement résilié son mandat d'administrateur et qu'en présence d'un administrateur, le juge ne pouvait pas en désigner un à forme de l'art. 712q CC.

**3.2.1** L'administrateur d'une propriété par étages est une personne physique ou morale, nommée par l'assemblée des propriétaires d'étages ou par le juge (art. 712q CC), à laquelle sont attribuées des fonctions sur le plan de la gestion interne de l'immeuble et de la représentation de la communauté à l'égard des tiers (Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des art. 712a à 712t du Code civil suisse, 3<sup>e</sup> éd., Rothenburg 2008, n. 1 ad art. 712q CC et réf. ; Rey/Maetzke, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3<sup>e</sup> éd., Zürich 2009, n. 357, p. 92 ; Steinauer, Les droits réels, vol. I, 3<sup>ème</sup> éd., Berne 2007, n°1326). Il est un organe partiellement facultatif de la communauté des copropriétaires d'étages, en ce sens que la loi ne contraint pas l'assemblée des copropriétaires d'étages à en nommer un d'office, mais la nomination peut être exigée par l'un d'eux, voire par certains tiers (Wermelinger, op. cit., n. 1 ad art. 712q CC). L'art. 712q CC indique la voie à suivre lorsqu'une telle nomination est souhaitée, mais ne parvient pas à être imposée en assemblée des propriétaires d'étages. Il s'agit donc d'une disposition subsidiaire, applicable en cas d'échec d'une nomination ordinaire (peu importe si cet échec concerne la nomination initiale d'un administrateur ou s'il intervient à la suite d'une révocation (Wermelinger, n. 52 ad art. 712q CC). Ainsi, la première condition à la nomination d'un administrateur par le juge est l'absence d'un administrateur déjà en fonction. Dans le cas contraire, la voie de l'art. 712q CC n'est pas ouverte (TF 5C\_27/2003 du 22 mai 2003, c. 3.1). En ce sens, cette disposition ne permet pas de procéder à l'éviction d'un administrateur indésirable. La raison de l'absence

d'administrateur ne joue en revanche aucun rôle ; elle peut notamment découler de l'absence d'une nomination préalable, de la révocation ou du décès de l'administrateur préalablement désigné ou encore de la fin des rapports contractuels entre un administrateur et la communauté des propriétaires d'étages (Wermelinger, *ibid.* n. 70 ad art. 712q CC). Enfin, l'art. 712q CC ne peut pas être invoqué lorsqu'un administrateur a été nommé sur la base d'une décision annulable de l'assemblée des copropriétaires d'étages (par exemple la violation des dispositions réglementaires de la majorité) n'ayant pas fait l'objet d'une action en contestation (art. 75 CC). Après le délai de contestation, cette décision est entrée en force, la propriété par étages disposant alors bel et bien d'un administrateur (Wermelinger, *op. cit.* n. 76 ad art. 712q CC).

**3.2.2** La relation juridique entre l'administrateur et la communauté des propriétaires d'étages comporte deux éléments : l'un corporatif (l'administrateur est partie de la communauté des propriétaires d'étages), l'autre contractuel. La révocation au sens de l'art. 712r al. 1 CC (ne devant pas être confondue avec la révocation de l'art. 404 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]) se rapporte à l'élément corporatif de la relation juridique. Elle met fin à l'acte de nomination de l'assemblée des propriétaires d'étages. Cette révocation ne tient compte ni de la nature, ni du contenu, ni de la forme du contrat conclu entre la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur. Elle s'exerce indépendamment des relations contractuelles. La révocation est un acte formateur unilatéral. Elle met fin (avec effet « *ex nunc* ») aux relations entre la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur. Elle ne peut être assortie de conditions et, une fois prononcée, ne peut plus être retirée : la continuation des relations juridiques entre la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur suppose la conclusion d'un nouveau contrat (Wermelinger, *ibid.*, n. 1 ss ad art. 712r CC). La révocation ne produit d'effets que lorsque l'administrateur en a pris connaissance (art. 406 CO). Sous réserve d'abus de droit, tous les actes entrepris antérieurement obligent la communauté des propriétaires d'étages (Wermelinger, *ibid.*, n. 8 ad art. 712r CC).

La révocation met fin *ipso iure* au contrat conclu entre l'administrateur et la communauté des propriétaires d'étages. Une résiliation du contrat n'est plus nécessaire et la révocation produit son effet, même si elle n'en respecte pas les termes. Ainsi, la révocation n'intervient pas seulement sur l'élément corporatif de la relation juridique, mais aussi sur l'élément contractuel. La doctrine largement majoritaire admet toutefois que le contrat ne prend fin qu'après sa liquidation (Wermelinger, *ibid.*, n. 9 ad art. 712r CC).

La démission de l'administrateur est le pendant de la révocation, mais au bénéfice de l'administrateur. Il s'agit d'un acte formateur unilatéral permettant de mettre fin, avec effet immédiat, à la relation juridique entre les parties. Ce droit n'est pas prévu par la loi, mais largement admis par la doctrine pour des raisons d'égalité de traitement (Wermelinger, *ibid.*, n. 14 ad art. 712r CC).

**3.3** En l'espèce, le premier juge a retenu que les copropriétaires d'étages avaient désigné [...] à la fonction d'administrateur lors de l'assemblée générale du 28 octobre 2011 et que cette décision, dont la validité avait été remise en cause par le dépôt d'une requête de conciliation, n'avait finalement jamais été frappée d'invalidité par décision judiciaire. Elle était donc exécutoire, ce qui n'est pas contesté dans le cadre de l'appel. Il reste dès lors à examiner si la relation juridique entre l'administrateur et les copropriétaires d'étage aurait pris fin pour un autre motif. Par courrier du 15 mars 2013, [...] s'est adressé à la Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois, alors en charge de la procédure de conciliation, pour l'informer en substance que bien qu'ayant pris l'engagement à l'audience de conciliation du 7 février 2013 de trouver un arrangement entre les parties, il se trouvait face à une fin de non-recevoir. Sa nomination étant contestée, la communauté ne disposait plus d'administrateur. En bas de page, ce courrier indique qu'il est adressé à tous les copropriétaires. Certes, comme l'invoquent les appelants, cet acte n'a pas été adressé directement aux copropriétaires. La résiliation, acte formateur, est soumise à réception. Les appelants contestent avoir reçu le courrier en question. Or, dans leur procédé écrit

du 13 juillet 2012, ils indiquent que l'administrateur a résilié son mandat à la suite de l'audience de conciliation et en temps manifestement inopportun, compte tenu des échéances financières d'une part et des problèmes qui régnaient entre les copropriétaires d'autre part (all. 29). Dans ces circonstances, le procédé consistant à plaider, devant le premier juge, une absence de résiliation en temps inopportun puis, en appel, l'absence de réception de la résiliation est manifestement contraire à la bonne foi (art. 52 CPC). Ainsi, le raisonnement du premier juge, consistant à dire que peu importait, en réalité, de connaître la cause exacte de la fin des rapports contractuels (jugement p. 22) ne prête pas flanc à la critique dès lors que les parties ont admis dans le cadre de la procédure qu'il n'y avait plus d'administrateur en fonction.

**4.** Les appelants soutiennent ensuite que la décision de l'assemblée générale des copropriétaires d'étages du 28 octobre 2011 n'était pas nulle et qu'[...] était dès lors pleinement en fonction.

Ce moyen est sans incidence sur l'issue du litige dès lors que le premier juge n'a pas considéré que c'était en raison de la nullité de la décision qu'il manquait un administrateur, mais bien en raison de la démission de celui-ci, comme mentionné supra (c. 3.1).

**5.** Les appelants plaident encore qu'au motif que la PPE avait un administrateur au moment de la création de la litispendance de la présente cause, celle-ci aurait d'emblée dû être déclarée comme étant sans objet.

La cour de céans ne décèle pas dans cet argument un moyen différent que celui auquel il a déjà été répondu ci-dessus (c. 3.1).

**6.**

**6.1** Dans un dernier moyen, les appelants font valoir que la formulation du premier jugement « avec pour mission de gérer et administrer la PPE avec les pouvoirs les plus étendus découlant de la réglementation du Code civil suisse (CC) » manquerait de précision et serait sujette à interprétation. Ils en tiennent pour preuve le fait que l'administrateur se pense autorisé à commander tous les travaux utiles et nécessaires au bon fonctionnement de la PPE (pièce nouvelle 3).

**6.2** L'art. 712s CC comporte une énumération d'attributions légales de l'administrateur. Il prévoit que l'administrateur exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires ; il prend de son propre chef toutes les mesures urgentes requises pour empêcher un dommage (al. 1), répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient (al. 2). Il veille à ce que, dans l'exercice des droits exclusifs et dans l'utilisation des parties et installations communes du bien-fonds et du bâtiment, la loi, le règlement de la communauté et le règlement de maison soient observés (al. 3). Par ailleurs, il existe d'autres dispositions qui confèrent des tâches à l'administrateur, lequel peut requérir l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712i al. 2 CC), convoquer et présider l'assemblée générale (art. 712n CC), représenter la communauté auprès des tiers (art. 712t al. 3 CC), réceptionner les courriers adressés à la communauté des propriétaires d'étages et lui transmettre les informations obtenues (art. 712t al. 3 CC). En outre, il appartient à l'administrateur de tenir les dossiers de la propriété par étages (avec conservation de toutes les pièces justificatives), de renseigner les membres de la communauté et d'exécuter les travaux de construction décidés par l'assemblée des propriétaires d'étages (planification, soumission, surveillance des travaux) (Wermelinger, op. cit. n. 26 ad art. 712s CC). L'administrateur est ainsi l'organe exécutif de la propriété par étages.

**6.3** Le mandataire est responsable envers le mandant de la bonne et fidèle exécution du mandat (art. 398 al. 2 CO). Sa responsabilité est

soumise, d'une manière générale, aux mêmes règles que celles du travailleur dans les rapports de travail (art. 398 al. 1 CO). Il doit donc exécuter avec soin la tâche qui lui est confiée et sauvegarder fidèlement les intérêts légitimes de son cocontractant (art. 321a al. 1 CO).

Dès lors que le contrat lie la communauté des propriétaires d'étages à l'administrateur, celui-ci encourt une responsabilité contractuelle uniquement à l'encontre de la communauté, à l'exclusion notamment des propriétaires d'étages individuels (Wermelinger, op. cit., n. 142 ad art. 712q CC ; Fellmann, Der Verwalter und seine zivilrechtliche Verantwortung, in Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, Bern 2012, pp. 138-139 ; Magnenat, La Propriété par Etage, Lausanne 1965, p. 117) ; tel est le cas même lorsqu'une violation contractuelle n'a de conséquence qu'envers un seul propriétaire d'étage (Wermelinger, Zürcher Kommentar, Zürich 2010, n. 179 ad art. 712q CO).

**6.4** En l'espèce, comme relevé par le premier juge, le climat qui règne au sein de la communauté des copropriétaires est extrêmement conflictuel. Il se justifie dès lors de conférer à l'administrateur la mission de gérer et d'administrer la PPE avec les pouvoirs les plus étendus possibles. Compte tenu du fait que l'administrateur n'est qu'un organe exécutif, qui, sauf cas d'urgence, doit s'en tenir aux décisions prises par les copropriétaires, il n'appartient pas au juge de définir sa mission de manière plus précise. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, le mandat de l'administrateur est ainsi suffisamment défini par le cadre légal auquel s'est référé le premier juge. L'allégation selon laquelle [...] aurait accompli des tâches qui ne lui incomberaient pas ne doit pas remettre en cause cette appréciation. Il s'agira plutôt, si tel est le cas, d'examiner si sa responsabilité est engagée. Au demeurant, et comme déjà relevé, bien que contestant l'étendue de la mission conférée à l'administrateur, les appelants ne prennent aucune conclusion à cet égard.

**7.** En conclusion, l'appel doit, dans la mesure où il est recevable (c. 2.1 *supra*), être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires, arrêtés à 1'360 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

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

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance, arrêtés à 1'360 fr. (mille trois cent soixante francs), sont mis à la charge des appelants A.I.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, B.I.\_\_\_\_\_, C.I.\_\_\_\_\_, D.I.\_\_\_\_\_, A.V.\_\_\_\_\_ et B.V.\_\_\_\_\_ solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 2 septembre 2013

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

Le greffier :

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 Patrick Fontana (pour A.I.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, B.I.\_\_\_\_\_, C.I.\_\_\_\_\_, D.I.\_\_\_\_\_, A.V.\_\_\_\_\_, et B.V.\_\_\_\_\_),
- Me Charles Munoz (pour Q.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_),
- M. [...], p.a. [...]

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 36'000 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 Présidente du Tribunal d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois.

Le greffier :