

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 31 janvier 2014

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mmes Kühnlein et Crittin Dayen  
Greffière : Mme Bertholet

\*\*\*\*\*

**Art. 712q et 712r CC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.L.**\_\_\_\_\_ et **B.L.**\_\_\_\_\_, à Montreux, contre le jugement rendu le 18 juillet 2013 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec la **COMMUNAUTÉ DES PROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES Z.**\_\_\_\_\_, à Montreux, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 18 juillet 2013, dont la motivation a été notifiée aux parties le 31 octobre 2013, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté la demande déposée le 19 avril 2013 par le demandeur A.L.\_\_\_\_\_ à l'encontre de la défenderesse Communauté des propriétaires d'étages Z.\_\_\_\_\_ (I), mis les frais judiciaires, arrêtés à 1'200 fr., à la charge du demandeur et compensé ces frais avec l'avance versée par celui-ci (II), dit que le demandeur doit immédiat paiement à la défenderesse de la somme de 1'425 fr. 60, débours et TVA compris, à titre de dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le premier juge a examiné si le demandeur, en sa qualité de propriétaire d'étage, disposait de justes motifs au sens de l'art. 712r al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210) pour révoquer l'administrateur. Il a considéré que les trois moyens invoqués par le demandeur devaient être écartés et, constatant que celui-ci avait échoué à apporter la preuve de l'existence de justes motifs, a rejeté sa demande.

**B.** Par acte du 8 novembre 2013, A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ ont fait appel de ce jugement, en concluant, avec suite de frais, à sa réforme en ce sens la demande déposée le 19 avril 2013 est admise et l'administrateur B.\_\_\_\_\_ révoqué.

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

**1.** Le demandeur A.L.\_\_\_\_\_ est copropriétaire par moitié avec son épouse B.L.\_\_\_\_\_ d'une part de copropriété de la propriété par

étages Z.\_\_\_\_\_ à Montreux, laquelle est divisée en six parts de copropriété.

La défenderesse est la communauté des propriétaires d'étages de cette propriété par étages.

La propriété par étages a été administrée par la société [...] jusqu'au 30 septembre 2008, puis par [...].

Lors de l'assemble générale du 7 août 2009, il a été proposé de voter la nomination d'un nouvel administrateur. Tous les copropriétaires, à l'exception du demandeur, ont accepté cette proposition. Il a ensuite été passé au vote sur la nomination de la société [...] qui a été acceptée à l'unanimité. Lors de cette assemblée, une discussion a également été engagée sur les pouvoirs conférés à l'administrateur; cette discussion a été résumée comme suit au procès-verbal:

" A.L.\_\_\_\_\_ aimerait savoir quels seront les pouvoirs de l'administrateur. Aura-t-il uniquement les pouvoirs prévus par la loi? ou des pouvoirs décisionnels ou un droit d'arbitrage lui seront-ils donnés? Il ajoute que, pour sa part, il ne souhaite pas que l'administrateur ait de pouvoirs décisionnels ou un droit d'arbitrage.

A.X.\_\_\_\_\_ trouve la question de A.L.\_\_\_\_\_ intéressante et demande si les autres copropriétaires sont d'accord avec la proposition de A.L.\_\_\_\_\_ de préciser clairement quels sont les pouvoirs que l'on compte donner à l'administrateur. Il demande à l'Assemblée de se prononcer sur la question: est-on d'accord d'attribuer comme pouvoir à l'administrateur les pouvoirs décrits par l'art. 712s CC? et d'autre part de n'attribuer au futur administrateur aucun droit d'arbitrage et aucun pouvoirs décisionnels [sic]?

Il est passé au vote. Cette proposition est acceptée à l'unanimité."

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 3 février 2010, les copropriétaires ont à nouveau décidé de changer d'administrateur et nommé à cette tâche la société [...].

Par lettre du 28 février 2012, la société précitée a résilié son mandat pour le 31 mars suivant.

**2.** Le 9 mars 2012, un contrat de mandat d'administrateur de propriété par étages a été conclu entre l'assemblée des propriétaires de l'immeuble Z.\_\_\_\_\_ à 1820 Montreux, d'une part, et B.\_\_\_\_\_ (ci-après: B.\_\_\_\_\_), d'autre part. Ce contrat porte la signature de cinq copropriétaires, à l'exception de celles du demandeur et de son épouse, et la signature du représentant de B.\_\_\_\_\_.

L'art. 2 du contrat prévoyait qu'il était conclu pour une durée de deux ans, soit du 1<sup>er</sup> avril 2012 au 31 mars 2014. Les honoraires de l'administrateur étaient fixés, selon l'art. 6 du contrat, à 4'200 fr. par an, TVA non comprise.

Il ressort d'un courrier du 3 avril 2012 de la société M.\_\_\_\_\_ SA qu'un copropriétaire avait fait procéder à l'installation d'un détecteur de mouvement infrarouge dans le garage sans l'accord préalable des autres copropriétaires.

Le 5 avril 2012, le demandeur et son épouse ont été conviés par M.\_\_\_\_\_ SA à l'assemblée générale ordinaire du 8 mai 2012. A l'ordre du jour figurait notamment, à la demande de M. A.X.\_\_\_\_\_, sous chiffre 6, la nomination statutaire d'un nouvel administrateur, étant précisé que celle-ci se déroulerait hors présence de M.\_\_\_\_\_ SA.

Il ressort du procès-verbal de cette assemblée établi le 16 mai 2012 par M.\_\_\_\_\_ SA ce qui suit:

"5 copropriétaires sur 6 sont présents ou représentés, totalisant 802 millièmes, conformément à la liste de présence.

Selon procurations fournies, Mme E.\_\_\_\_\_ est représentée par M. R.\_\_\_\_\_ et M. et Mme X.\_\_\_\_\_ sont représentés par Mme T.\_\_\_\_\_.

Le quorum étant atteint, Mme [...] ouvre l'assemblée [...]"

Le procès-verbal de la partie de l'assemblée générale qui s'est déroulée après le départ de l'administrateur M.\_\_\_\_\_ SA indiquait notamment ce qui suit:

"Après le départ du personnel de l'administrateur M. \_\_\_\_\_ SA, nous passons à la nomination d'un(e) Président(e) et d'un(e) secrétaire au PV.

L'assemblée, à l'unanimité des personnes présentes et représentées, nomme Mme T. \_\_\_\_\_ Présidente et M. R. \_\_\_\_\_ secrétaire.

Point 6 Nomination statutaire  
- Administrateur

A ce jour, une seule proposition nous est parvenue. Il s'agit de la Régie B. \_\_\_\_\_, bureau de Montreux.

Mme la Présidente nous propose donc de voter pour ou contre cette proposition.

C'est à l'unanimité que B. \_\_\_\_\_ est accepté comme nouvel administrateur.

La parole n'étant plus demandée, Madame la Présidente met au [sic] terme à cette assemblée, à 16h45.

La Présidente  
[signature]  
T. \_\_\_\_\_

le secrétaire  
[signature]  
R. \_\_\_\_\_"

Par courrier du 6 juillet 2012, le demandeur et son épouse ont prié B. \_\_\_\_\_ de faire enlever dans les meilleurs délais le détecteur infrarouge installé dans le garage de la propriété par étages par un électricien et aux frais de la propriété par étages. Ils ont précisé que cette installation avait été posée d'une manière non conforme au règlement de la propriété par étages et sans l'accord des autres copropriétaires.

Le 14 août 2012, D. \_\_\_\_\_ SA a, par l'intermédiaire de B. \_\_\_\_\_, confirmé à la propriété par étages qu'elle avait assuré son bâtiment auprès d'elle et lui a adressé son contrat d'assurance bâtiment et son décompte de prime.

Par courrier du 29 octobre 2012, D. \_\_\_\_\_ SA a fait savoir à B. \_\_\_\_\_ qu'en égard aux pouvoirs limités octroyés à l'administrateur par la décision prise lors de l'assemblée générale du 7 août 2009, le contrat d'assurance bâtiment en faveur de la propriété par étages n'avait pas été valablement conclu. Elle a exigé que l'assemblée des copropriétaires se détermine sur le maintien ou non du contrat.

Le 6 novembre 2012, B. \_\_\_\_\_ a adressé à tous les copropriétaires un courrier à retourner avec signature aux fins de lui

donner pouvoir de contracter avec D.\_\_\_\_\_ SA selon les conditions actuelles du contrat et de donner leur accord pour la pose d'un interrupteur supplémentaire dans le parking. Cinq copropriétaires ont répondu favorablement s'agissant du contrat d'assurance et quatre copropriétaires s'agissant de la pose d'un interrupteur supplémentaire.

Par courrier du 20 novembre 2012, le demandeur et son épouse ont demandé à B.\_\_\_\_\_ de faire savoir à D.\_\_\_\_\_ SA qu'il fallait immédiatement annuler le contrat d'assurance bâtiment de leur propriété par étages "pour cause de totale illégalité et inadéquation".

Par courrier du même jour, le demandeur et son épouse ont requis la régie précitée d'ordonner immédiatement le démantèlement du détecteur de présence installé en mars 2012 dans le souterrain communautaire de leur propriété par étages "pour cause de totale illégalité", en précisant que des solutions légales et beaucoup plus rationnelles existaient.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 29 janvier 2013, ni le demandeur, ni son épouse ne se sont présentés ou fait représenter. Les cinq autres copropriétaires, représentés par l'administrateur, ont accepté de valider l'offre d'assurance de D.\_\_\_\_\_ SA et de valider la pose du détecteur de mouvement effectuée par M. R.\_\_\_\_\_ dans le parking souterrain à côté de son garage.

**3.** Une assemblée générale extraordinaire a été convoquée le 19 mars 2013 par B.\_\_\_\_\_ ; son ordre du jour prévoyait notamment la révocation de l'administrateur actuel.

Le chiffre 3 du procès-verbal de cette assemblée, établi par B.\_\_\_\_\_ le 12 mai 2013, mentionnait ce qui suit:

"3. REVOCATION DE L'ADMINISTRATEUR

L'administrateur passe la parole à M. A.L.\_\_\_\_\_ qui est à l'origine de cette demande.

Monsieur A.L. \_\_\_\_\_ [sic] relate que l'administrateur est mis en place depuis près d'une année et qu'il est le quatrième administrateur successif. Il précise que B. \_\_\_\_\_ est de loin le plus mauvais et accuse l'administrateur de tricherie, manipulation et d'irrégularité grave dans la tenue de son mandat. Monsieur A.L. \_\_\_\_\_ informe avoir pris contact avec Me [...] et assure qu'il obtiendra la révocation de l'administrateur en justice.

Monsieur E. \_\_\_\_\_ prend la parole et rend attentif Monsieur A.L. \_\_\_\_\_ aux propos inacceptables qu'il tient envers l'administrateur.

Monsieur A.L. \_\_\_\_\_ informe qu'une assurance dégât d'eau a été contractée illégalement par l'administrateur. Monsieur K. \_\_\_\_\_ rappelle qu'une décision d'assemblée du 29 janvier 2013 acceptait l'offre de D. \_\_\_\_\_ SA. Il est également rappeler [sic] que cette offre avait été validée par l'ancien administrateur mais que l'assureur avait demandé une décision d'assemblée pour confirmer ce contrat, ce qui a été fait lors de l'assemblée des copropriétaires du 29 janvier 2013.

Monsieur A.L. \_\_\_\_\_ poursuit et reviens [sic] sur la pose d'un détecteur de mouvement dans le parking souterrain effectuée par Monsieur Jost. Une fois encore, il accuse l'administrateur de tricherie. Monsieur K. \_\_\_\_\_ rappelle qu'une décision d'assemblée du 29 janvier 2013 valide la pose de ce détecteur à l'unanimité des copropriétaires présent [sic] ou représentés à l'assemblée précitée.

MM R. \_\_\_\_\_, T. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ prennent successivement la parole, demande à l'administrateur de mettre un terme à cette discussion et de passer au vote, ce qui est fait. Cinq copropriétaires sur 6 refusent la révocation de l'administrateur proposée par Monsieur A.L. \_\_\_\_\_."

**4.** Par demande du 19 avril 2013, A.L. \_\_\_\_\_ a conclu à ce que la régie B. \_\_\_\_\_ soit révoquée de sa fonction d'administrateur de la propriété par étages Z. \_\_\_\_\_ et à ce qu'un nouvel administrateur soit nommé.

Dans sa réponse du 3 juillet 2013, la défenderesse a conclu au rejet de la demande.

Lors de l'audience du 10 juillet 2013, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a procédé à l'audition du demandeur, non assisté, et de la défenderesse, représentée par K. \_\_\_\_\_, administrateur, assisté de l'avocat Me Denis Sulliger.

**En droit :**

**1. a)** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions s'élève à 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]). Selon la doctrine et la jurisprudence, la valeur litigieuse d'une demande en révocation judiciaire d'un administrateur d'une propriété par étages équivaut à la capitalisation des honoraires du gérant concerné dus pour une période indéterminée, soit en appliquant la multiplication du montant annuel par vingt (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 74 ad art. 91 CPC). Les honoraires de l'administrateur sont en l'espèce fixés à 4'200 fr. par an, de sorte la valeur du litige s'élève à 84'000 francs.

**b)** La procédure de révocation d'un administrateur est soumise à la procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 4 CPC). Partant, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, en l'occurrence la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]), dans les dix jours à compter de la notification de la motivation (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC).

Formé en temps utile, par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

L'appelante B.L.\_\_\_\_\_ n'est pas concernée par la décision attaquée, prise entre A.L.\_\_\_\_\_ (demandeur) et la Communauté des copropriétaires d'étages (défenderesse). En cela, on ne saurait dire qu'elle a un intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC; l'appel est dès lors irrecevable en ce qui la concerne.

**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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés.

**3. a)** Les appelants considèrent que le premier juge a retenu à tort que le contrat de mandat d'administrateur avait été valablement conclu. D'une part, ce contrat n'aurait fait l'objet d'aucune validation lors de l'assemblée générale ordinaire du 8 mai 2012. D'autre part, ils exposent que, pour être valable, un tel contrat pouvait être conclu soit, lors d'une assemblée générale dûment convoquée, par la majorité qualifiée des copropriétaires, soit, en dehors d'une telle assemblée, par l'unanimité de ceux-ci. Compte tenu de ce qu'en l'espèce, le contrat de mandat d'administrateur avait été signé - à leur insu - le 9 mars 2012, savoir en dehors de toute assemblée générale, par seulement cinq des six copropriétaires, il ne saurait être tenu pour valable.

En second lieu, les appelants reprochent au premier juge d'avoir considéré que la nomination de l'administrateur avait été effectuée dans les règles. Ils constatent que le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 8 mai 2012 ne mentionne pas la liste des personnes présentes et représentées et soutiennent que l'on ignore dès lors si le quorum était atteint pour que la décision sur la nomination soit prise valablement.

**b/aa)** Selon l'art. 712r CC, l'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, sous réserve de dommages-intérêts éventuels (al. 1). Si, au mépris de justes motifs, l'assemblée refuse de révoquer l'administrateur, tout copropriétaire peut, dans le mois, demander au juge de prononcer la révocation (al. 2 CC).

Est un juste motif au sens de l'art. 712r al. 2 CC tout événement ou comportement affectant la relation de confiance entre les parties au point de rendre intolérable, selon les règles de la bonne foi, une poursuite des relations contractuelles. Afin de déterminer l'existence d'un juste motif, il convient de prendre en compte toutes les circonstances du cas d'espèce. Une légère violation des devoirs de l'administrateur ne constitue pas un juste motif de révocation (ATF 127 III 534 c. 3a; Wermelinger, *La propriété par étages*, 2<sup>e</sup> éd., Rothenburg 2008, nn. 39 s. ad art. 712r CC). Le juste motif ne doit pas forcément concerner l'ensemble des propriétaires d'étages. Une infraction assez grave de l'administrateur contre un seul propriétaire d'étage suffit à constituer un juste motif de révocation (Wermelinger, *op. cit.*, n. 41 ad art. 712r CC). Le juge saisi d'une demande de révocation doit apprécier s'il y a de "justes motifs" et rendre sa décision en droit et en équité conformément à l'art. 4 CC.

Selon la doctrine, la révocation peut être demandée par un communiste ou le copropriétaire d'une part d'étage. Si les autres membres de la collectivité n'appuient pas cette demande, il agit à titre individuel sans qu'une consorité soit nécessaire. La qualité pour agir suppose que le propriétaire d'étage n'ait pas adhéré au refus de révoquer l'administrateur (Wermelinger, *op. cit.*, nn. 48 s. ad art. 712r CC).

**bb)** L'administrateur est une personne physique ou morale, nommée par l'assemblée des copropriétaires ou par le juge (cf. art. 712q al. 1CC). Son entrée en fonction exige deux actes juridiques distincts: l'acte de nomination par l'assemblée des copropriétaires et la conclusion

d'un contrat entre l'administrateur et la communauté des propriétaires d'étages (Wermelinger, op. cit., n. 8 ad art. 712q CC).

La nomination est subordonnée à une décision de l'assemblée des copropriétaires (art. 712m al. 1 ch. 2 CC), qui doit, sous réserve d'une disposition réglementaire contraire, intervenir à la majorité des propriétaires d'étages (Wermelinger, op. cit., n. 46 ad art. 712q CC).

Le contrat liant la communauté des propriétaires d'étages à l'administrateur n'est pas soumis à des exigences de forme particulières. Il peut être conclu oralement ou par actes concludants (Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Berne 1988, n. 50 ad art. 712q CC; Wermelinger, op. cit., n. 108 ad art. 712q CC).

Les parties au contrat sont la communauté des propriétaires d'étages, d'une part, et l'administrateur, d'autre part. La conclusion du contrat peut intervenir avant ou après la décision de nomination de l'administrateur. Dans cette hypothèse, la communauté des propriétaires d'étages agit en règle générale par l'intermédiaire d'un représentant, dont l'étendue des pouvoirs est régie par l'art. 33 al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220; Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 49 ad art. 712q CC). Lorsque le contrat est conclu en dehors de l'assemblée des copropriétaires, la communauté des propriétaires d'étages doit être valablement représentée. Outre l'hypothèse où l'ensemble des propriétaires d'étages signe au nom de la communauté des propriétaires d'étages, celle-ci pourrait également être valablement représentée par l'administrateur devant être remplacé, si celui-ci est encore en fonction, ou par un propriétaire d'étage autorisé par une décision de l'assemblée générale (Wermelinger, Zürcher Kommentar, Zurich/Bâle/Genève 2010, n. 164 ad art. 712q CC).

La conclusion du contrat avec l'administrateur suppose deux éléments, savoir la nomination par l'assemblée des copropriétaires et la conclusion du contrat d'administration proprement dit. Selon la théorie unitaire, ces deux éléments constituent précisément un ensemble

nécessaire et indissociable. La nomination par l'assemblée générale se voit le plus souvent également attribuer la fonction de manifestation de volonté de la communauté des propriétaires d'étages de se lier contractuellement à l'administrateur (Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 53 ad art. 712q CC). La nomination est ainsi considérée comme une offre faite à l'administrateur. Le contrat est parfait lorsque l'administrateur accepte cette offre (Wermelinger, op. cit., n. 123 ad art. 712q CC). En pratique, ces deux éléments distincts d'une même relation juridique sont rarement réalisés de façon consciente. Très souvent, la communauté des propriétaires d'étages communique la nomination à l'administrateur qui se met au travail sans autre formalisation contractuelle. Son acceptation est alors exprimée par actes concluants (Wermelinger, op. cit., n. 124 ad art. 712q CC; Meier-Hayoz/Rey, op. cit. n. 50 ad art. 712q CC).

Si un des deux éléments (acte de nomination ou contrat) est frappé d'invalidité (nullité ou décision contestée en application de l'art. 75 CC), celle-ci se répercute sur l'ensemble de la relation juridique, même si l'autre élément est incontestable (Wermelinger, op. cit., nn. 123 à 125 ad art. 712q CC).

**cc)** Selon l'art. 712p al. 1 CC, l'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés. Le quorum doit être atteint au début de l'assemblée, pour que celle-ci puisse débiter, et au moment de chaque prise de décision par l'assemblée des copropriétaires (Wermelinger, op. cit., n. 20 et n. 23 ad art. 712p CC).

**c/aa)** En l'espèce, la demande de révocation de l'administrateur a été déposée auprès de l'autorité judiciaire compétente le 19 avril 2013, soit dans le mois suivant le refus de l'assemblée des copropriétaires du 19 mars 2013 de révoquer le mandat de l'administrateur. Copropriétaire avec son épouse d'une part d'étage, l'appelant A.L.\_\_\_\_\_, qui n'avait pas adhéré à ce refus, disposait, eu égard à la doctrine précitée, de la qualité pour agir en son seul nom contre

cette décision de l'assemblée des copropriétaires. Sa demande était ainsi recevable à la forme.

**bb)** Il convient d'examiner si la demande déposée le 19 avril 2013 remplissait les conditions matérielles pour que la révocation judiciaire de l'administrateur soit prononcée, savoir en particulier l'existence de justes motifs. Les appelants reviennent exclusivement sur le premier des trois motifs invoqués en première instance et font valoir que ni le contrat de l'administrateur ni sa nomination ne seraient valables.

La décision de nomination de l'administrateur B.\_\_\_\_\_ est intervenue lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 8 mai 2012. Il ressort du procès-verbal établi pour la première partie de cette assemblée - laquelle se déroulait en présence du précédent administrateur M.\_\_\_\_\_ SA - que cinq copropriétaires sur six étaient présents ou représentés et qu'ils représentaient 802 ‰, étant précisé que Mme E.\_\_\_\_\_ était représentée par M. R.\_\_\_\_\_ et M. et Mme X.\_\_\_\_\_ par Mme T.\_\_\_\_\_. Rien au procès-verbal portant sur la seconde partie de cette assemblée - laquelle avait pour objet la nomination du nouvel administrateur - n'indique que l'un des cinq copropriétaires présents ou représentés jusque-là ne l'était plus, alors qu'il était expressément précisé que le précédent administrateur M.\_\_\_\_\_ SA avait quitté l'assemblée. De plus, on relève que le procès-verbal litigieux porte les signatures de Mme T.\_\_\_\_\_ et de M. R.\_\_\_\_\_, ce qui signifie, compte tenu de ce qu'ils représentaient chacun un autre copropriétaire, qu'à tout le moins quatre copropriétaires sur six étaient présents ou représentés. Force est ainsi de retenir que le quorum était atteint lors du scrutin sur la nomination du nouvel administrateur.

Il s'ensuit que la décision sur la nomination de l'administrateur B.\_\_\_\_\_, que les appelants n'ont au demeurant pas contestée judiciairement conformément à l'art. 712m al. 2 CC, doit être tenue pour valable.

S'agissant du contrat de mandat d'administrateur de propriété par étages du 9 mars 2012, il y a lieu d'admettre, avec les appelants, que la communauté des propriétaires d'étages ne pouvait être valablement représentée, faute de pouvoirs de représentation idoines, que par l'ensemble des copropriétaires d'étages. Or, le contrat litigieux ne comportait la signature que de cinq des six copropriétaires.

En dehors d'une représentation par l'ensemble des copropriétaires, une communauté des propriétaires d'étages peut se faire représenter selon le mécanisme des art. 32 ss CO, c'est-à-dire en autorisant un représentant (personne physique ou personne morale) à effectuer un acte juridique avec un tiers. Lorsqu'un représentant a la volonté d'agir au nom d'autrui, les droits et obligations dérivant de l'acte accompli passent directement au représenté dans trois cas de figure: premièrement si le représentant disposait des pouvoirs suffisants à cet effet en vertu du droit public, de la loi ou de la volonté du représenté; deuxièmement si le représenté ratifie l'acte accompli en son nom (art. 38 CO); troisièmement si le tiers de bonne foi pouvait se fier aux pouvoirs qui lui avaient été communiqués, même tacitement (art. 33 al. 3, 34 al. 3 et 37 CO) (ATF 131 III 511 c. 3.1). Aux termes de l'art. 38 al. 1 CO, lorsqu'une personne contracte sans pouvoirs au nom d'un tiers, celui-ci ne devient créancier ou débiteur que s'il ratifie le contrat. La ratification est un acte juridique unilatéral par lequel le représenté accepte l'acte passé en son nom par un représentant sans pouvoirs. Elle n'est en principe soumise à aucune forme particulière et peut intervenir tacitement ou par actes concluants (Tercier, Le droit des obligations, 5<sup>e</sup> éd., Zurich 2012, n. 438).

Comme cela ressort de ce qui précède, l'assemblée générale de la propriété par étages Z.\_\_\_\_\_ a valablement nommé, le 8 mai 2012, la régie B.\_\_\_\_\_ en qualité d'administrateur. Dès lors que cette nomination doit être considérée, selon la doctrine précitée, comme la manifestation de volonté de la communauté de propriétaires d'étages de se lier contractuellement à l'administrateur désigné, il convient d'admettre qu'elle constitue, en l'espèce, la ratification du contrat qui avait été signé par cinq des six copropriétaires, agissant en qualité de représentants non

autorisés, et la régie B.\_\_\_\_\_. Il y a dès lors lieu de confirmer le point de vue du premier juge selon lequel le contrat de mandat d'administrateur de propriété par étages a été valablement conclu.

Partant, on ne saurait reconnaître aux appelants, qui se fondent dans le cadre de la procédure d'appel exclusivement sur la prétendue invalidité du contrat liant la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur et de la nomination de celui-ci, un juste motif pour révoquer l'administrateur B.\_\_\_\_\_. Leur moyen doit ainsi être rejeté.

On relève au demeurant que l'appelant a agi par le biais d'une action en révocation de l'administrateur. Une telle procédure présuppose qu'un mandat d'administrateur ait été valablement conféré à ce dernier. La révocation est en effet un acte formateur destiné à mettre fin aux relations entre la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur (Wermelinger, op. cit., n. 4 ad art. 712r CC). En plaçant à l'appui de sa requête de révocation que le mandat n'aurait pas été conféré valablement à la gérance B.\_\_\_\_\_, l'appelant agit de manière contradictoire.

**4. a)** En définitive, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

**b)** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'840 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.

**c)** Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée 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 de sa recevabilité.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'840 fr. (mille huit cent quarante francs), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. A.L. \_\_\_\_\_ et Mme B.L. \_\_\_\_\_,
- Me Denis Sulliger (pour la communauté des propriétaires d'étages Z. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 84'000 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 civil de l'Est vaudois.

La greffière :