COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 octobre 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Abrecht
Greffier : Mme Michod Pfister

*****

Art. 712l et 712t CC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **L._____**, à Genève, et la **COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES, PPE X._____**, à St-Cergue, demanderesse, contre le jugement rendu le 8 février 2012 par la Cour civile du Tribunal cantonal vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **S._____**, à Wuppertal (Allemagne), défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. **a)** Par jugement du 8 février 2012, dont le dispositif a été communiqué aux parties par pli du 20 février 2012 et la motivation par pli du 17 août 2012, la Cour civile du Tribunal cantonal a déclaré irrecevable la demande déposée le 21 août 2009 par L._____ au nom de la Communauté des copropriétaires de la PPE X._____ contre le défendeur S._____ (I), arrêté les frais de justice à 7'500 fr. (sept mille cinq cents francs) pour L._____ et à 4'000 fr. (quatre mille francs) pour le défendeur (II) et dit que L._____ versera au défendeur le montant de 19'750 fr. (dix-neuf mille sept cent cinquante francs) à titre de dépens (III).

b) En droit, les premiers juges ont retenu que L._____ avait, au nom de la Communauté des copropriétaires de la PPE X._____, ouvert action en contestation d'un état des charges dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier pour non-paiement de charges de copropriété par étages. Cette action relevant de l'administration commune de l'immeuble, la communauté était assurément habilitée à agir en son propre nom. Il s'agissait dès lors d'examiner si L._____ disposait ou non des pouvoirs pour la représenter.

Etant donné que la cause était soumise aux règles de la procédure ordinaire du droit vaudois (art. 257 ss CPC-VD), par opposition à une procédure de type sommaire, l'administrateur de la copropriété par étages n'était pas en mesure d'agir sans autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Celle-ci n'avait toutefois pas besoin d'être obtenue avant l'ouverture d'action, vu le caractère urgent de l'affaire (cf. art. 712t al. 2 CC). En effet, la Communauté des copropriétaires de la PPE X._____ disposait d'un délai légal de vingt jours pour ouvrir action en contestation de la créance du défendeur (art. 108 al. 2 LP par renvoi de l'art. 140 al. 2 LP) et ce délai était manifestement trop court pour qu'une assemblée des copropriétaires d'étages puisse être convoquée à temps ou qu'une décision écrite (subordonnée à l'unanimité) soit obtenue ; de plus, faute d’action dans ce délai, la communauté risquait de subir un inconvénient

juridique et financier, à savoir que le droit du défendeur soit considéré comme reconnu par elle pour la poursuite en cause.

En cours de procédure, L._____ avait produit une copie du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des propriétaires du 19 avril 2011. Ce document indiquait uniquement que "*les copropriétaires remercient vivement le travail de suivi effectué à bien plaire par Me L._____*". Il ne mentionnait en revanche pas que décision aurait été prise d'autoriser rétroactivement L._____ à procéder en justice et ne relatait *a fortiori* pas le résultat précis d'un scrutin. Interpellé lors de l'audience de jugement sur la question de la justification de ses pouvoirs, L._____ avait produit, par l'intermédiaire de son conseil, treize pièces, dont aucune ne correspondait à un procès-verbal d'assemblée des propriétaires ; il avait en outre renoncé à la fixation d'un délai pour produire d'autres documents.

Dans ces circonstances, force était selon les premiers juges de constater que L._____ n'avait pas établi que l'assemblée des copropriétaires aurait, à un quelconque moment, approuvé son action conformément à l'art. 712t al. 2 CC. N'ayant ainsi pas justifié de ses pouvoirs, il devait être éconduit d'instance (art. 69 al. 2 CPC-VD).

B. Par acte du 18 septembre 2011, remis à la poste le même jour, la Communauté des copropriétaires de la PPE X._____ ainsi que L._____ ont interjeté appel auprès de la Cour d’appel civile du Tribunal cantonal contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions prises au pied de la demande du 21 août 2009 soient admises (I) et que L._____ soit libéré de toute condamnation en frais et dépens (II), et subsidiairement à son annulation, la cause étant renvoyée à la Cour civile pour nouveau jugement au fond.

Les appelants se sont acquittés de l’avance de frais de 5’000 fr. qui leur a été demandée.

Une réponse à l’appel n’a pas été requise.

En droit :

1. **a)** Le jugement attaqué ayant été communiqué après le 1er janvier 2011, les recours sont régis par les dispositions du code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 (CPC ; RS 272), conformément à l’art. 405 al. 1 CPC.

b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l’autorité précédente dépasse 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) – cet intérêt devant être reconnu non seulement à la Communauté des copropriétaires de la PPE X._____, qui a un intérêt digne de protection à obtenir le cas échéant l’adjudication des conclusions prises en son nom par L._____, mais aussi à ce dernier, qui a été considéré comme *falsus procurator* et condamné à payer les frais et dépens de l’instance dont il a été éconduit – contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est très largement supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. **a)** 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance.

b) 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 spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43).

En l'espèce, les appelants se réfèrent pour l'essentiel aux faits qui ont été retenus par la Cour civile. Ils produisent une copie du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la PPE X._____ du 19 mai 2010 et de ses annexes (liste des présences et note de L._____ lue lors de cette assemblée générale), pièces qui n'avaient pas été produites en première instance et dont il résulterait selon les appelants que les copropriétaires avaient été mis au courant de manière circonstanciée par L._____ de la situation et de l'existence du procès et qu'aucun membre de la copropriété n'avait objecté quoi que ce soit au sujet des démarches entreprises par L._____. En outre, fondés sur le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la PPE X._____ du 19 avril 2011 et de son annexe (liste des présences) qu'ils avaient déjà produits le 11 octobre 2011, les appelants exposent certains faits déjà retenus par la Cour civile et allèguent par ailleurs des faits nouveaux, à savoir en substance que si l'on excluait la débitrice [...] qui n'était pas présente, tous les copropriétaires étaient présents ou représentés lors de cette assemblée générale au cours de laquelle aucune objection ni aucune contestation n'avaient été soulevées quant à l'ouverture de l'action et aux pouvoirs de L._____ d'intervenir dans ce sens.

La question de la recevabilité de ces pièces et allégués nouveaux peut rester indécise, dans la mesure où même en admettant qu'ils sont recevables, l'appel doit être rejeté, comme on le verra ci-dessous.

3. **a)** La Cour civile paraît avoir considéré comme établi le fait – contesté par l'intimé – que L._____ était l'administrateur de la PPE X._____. Elle a examiné s'il avait justifié de ses pouvoirs et a conclu que tel n'était pas le cas.

b) aa) Bien que dépourvue de la personnalité juridique, la communauté des copropriétaires d'étages est dotée d'une certaine autonomie juridique par la loi (ATF 125 II 348, RNRF 81 p. 262; Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Vorbemerkungen 42-51 ad art. 712a-712t CC; Wermelinger, La propriété par étages, 2e éd., n. 4 ad art. 712l CC; Steinauer, Les droits réels, t. I, 4e éd., nn. 1302 ss, p. 454). En effet, l'art. 712l CC lui confère une capacité restreinte pour l'acquisition de droits et d'obligations (al. 1) et en cas de procédure judiciaire (al. 2). Cette capacité est restreinte dans la mesure où elle n'existe que pour les questions relevant de la gestion de la sphère commune de l'immeuble (ATF 109 II 423; FF 1962 II 1473-1474; Wermelinger, loc. cit.). Tel est notamment le cas de l'encaissement des contributions des copropriétaires d'étages, y compris les mesures d'exécution forcée ou de rétention (art. 712i et 712k CC) (Wermelinger, op. cit., n. 8 ad art. 712l CC).

La communauté n'a qu'un organe nécessaire : l'assemblée des copropriétaires d'étages, qui est la réunion physique régulière des copropriétaires. Elle peut cependant avoir en outre un administrateur, savoir une personne physique ou morale, nommée par l'assemblée des copropriétaires d'étages ou par le juge (art. 712q CC), voire d'autres organes, par exemple un comité (Steinauer, op. cit., n. 1305, p. 455; Wermelinger, op. cit., nn. 24 et 27 ad art. 712l CC).

L'assemblée des copropriétaires d'étages est habilitée à représenter la communauté des copropriétaires d'étages dans toutes les questions, sans qu'elle doive se faire attribuer des pouvoirs particuliers (Wermelinger, op. cit., n. 44 ad art. 712l CC). Ses pouvoirs de représentation ne peuvent être restreints que par la loi (compétences impératives du copropriétaire d'étages) ou par l'assemblée des copropriétaires d'étages elle-même (nomination d'un administrateur ou d'un représentant doté de pouvoirs correspondants) (ibidem). Le système de représentation par le biais de l'assemblée des copropriétaires d'étages étant cependant très lourd, il est rarement adopté. La communauté est donc, en règle générale, représentée par l'administrateur (TF 5P.270/2003 du 23 décembre 2003; Wermelinger, n. 47 ad art. 712l CC).

bb) Aux termes de l'art. 712t al. 1 CC, l'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales. Ce pouvoir de représentation légale autorise l'administrateur à agir au nom et pour le compte de la communauté, même sans attribution conventionnelle expresse de pouvoirs de représentation au sens des art. 32 ss CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [Livre cinquième: Droit des obligations], RS 220) (Wermelinger, op. cit., n. 1 ad art. 712t CC).

L'art. 712t al. 2 CC régit toutefois le cas particulier de la représentation par l'administrateur dans les procédures judiciaires. Selon cette disposition, sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement.

En règle générale, avant le 1er janvier 2011, le champ d'application et le contenu concret de la procédure sommaire étaient définis par les codes de procédure civile cantonaux (Wermelinger, op. cit., n. 64 ad art. 712t CC). Dans le cadre des procédures sommaires, doté d'un pouvoir de représentation légal, l'administrateur est habilité à agir même

sans procuration spéciale de l'assemblée des copropriétaires d'étages (Wermelinger, op. cit., n. 68 ad art. 712t; Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 41 ad art. 712t). Il faut comprendre par procédure sommaire au sens de cette disposition les procédures civiles et les procédures de poursuite et faillite désignées comme telles (cf. art. 25 ch. 2 LP et 346 ss CPC-VD); a contrario, toutes les procédures judiciaires ne répondant pas aux critères de la procédure sommaire – qu'il s'agisse de la procédure ordinaire (cf. art. 257 ss CPC-VD) ou de la procédure accélérée (cf. art. 25 ch. 1 LP et 344 CPC-VD) – ne peuvent être intentées par l'administrateur qu'avec l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires d'étages (Wermelinger, op. cit., n. 71 ad art. 712t CC).

Ouvrir un procès, ou y résister, constitue un acte d'administration au sens de l'art. 712g al. 1 CC, disposition qui déclare applicables, en matière de copropriété par étages, les règles de la copropriété simple sur la compétence pour procéder à ce genre d'actes (art. 647 ss CC) (Gillioz, L'autorisation d'ester en justice au nom de la communauté des copropriétaires par étage, in RSJ 1984 p. 284). Nécessaire en procédure ordinaire, l'autorisation de procéder de l'art. 712t al. 2 CC constitue un acte d'administration plus important au sens de l'art. 647b CC. Par conséquent, elle doit être décidée à la double majorité des copropriétaires d'étages et des quotes-parts (art. 647b al. 1 CC; Wermelinger, op. cit., n. 74 ad art. 712t CC; Gillioz, op. cit., p. 284). De surcroît, en vertu de l'art. 712n al. 2 CC, la décision d'autorisation doit faire l'objet d'une mention au procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires, à défaut de quoi elle est purement et simplement inexistante et produit les effets – ou l'absence d'effets – d'une décision nulle (et non annulable) (ATF 127 III 506, JT 2002 I 306). Le procès-verbal ne doit d'ailleurs pas seulement comprendre l'adoption ou non de cette décision mais doit aussi relater le résultat précis du scrutin (Wermelinger, op. cit., n. 129 ad art. 712n CC).

cc) En cas d'urgence, l'administrateur est en mesure de procéder avant d'obtenir l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires.

Deux critères permettent de déterminer le caractère urgent de l'affaire (Wermelinger, op. cit., n. 78 ad art. 712t CC) :

- une assemblée des copropriétaires d'étages ne peut pas être convoquée à temps et une décision écrite (subordonnée à l'unanimité, cf. art. 66 al. 2 CC par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC) ne peut pas être obtenue;

- faute d'une action rapide, la communauté des copropriétaires d'étages risque de subir un inconvénient financier ou juridique.

L'instance judiciaire fixe alors un délai à l'administrateur afin d'apporter la preuve de son pouvoir de représentation, à savoir qu'il a obtenu l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires (Wermelinger, op. cit., n. 79 ad art. 712t CC; Gillioz, op. cit., pp. 286-287).

dd) En procédure ordinaire, à défaut d'autorisation préalable ou, en cas d'urgence, a posteriori, la demande est jugée irrecevable et l'administrateur, comme *falsus procurator*, doit en supporter les frais (Wermelinger, op. cit., n. 111 ad art. 712t CC ; Gillioz, op. cit., p. 287). En effet, la constatation par le juge de l'inexistence d'un pouvoir de représentation ne peut pas aboutir à un jugement sur le fond contre la communauté demanderesse; son défaut de représentation valable ne justifie qu'une décision d'éconduction ou d'invalidation d'instance, ou encore de refus d'entrer en matière sur ses conclusions (Gillioz, op. cit., p. 286). Cette décision demeure sans effet sur l'existence de la prétention litigieuse et le demandeur est réputé n'avoir jamais été partie au procès ouvert par son *falsus procurator* (Gillioz, loc. cit.; Bonnard, De la classification des exceptions et des exceptions de procédure en droit vaudois, Lausanne 1948, p. 180).

ee) En droit de procédure civile vaudoise, le mandataire doit, selon l'art. 68 al. 1 CPC-V, justifier sa vocation par la production des pouvoirs et des autorisations nécessaires. L'art. 69 CPC-VD précise que le juge doit l'inviter à le faire dans le délai qu'il fixe ou au plus tard à l'ouverture de l'audience de jugement (al. 1) et qu'à défaut de cette

justification, le mandataire est éconduit d'instance et condamné aux dépens (al. 2). En d'autres termes, si le juge exige la justification des pouvoirs, il doit accorder un délai à cette fin (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e éd., n. 1 ad art. 69 CPC-VD). Toutefois, si elle est requise à l'audience de jugement, la justification doit intervenir séance tenante, sauf de la part de mandataires professionnels qui sont dispensés par l'art. 69 al. 3 CPC-VD d'une telle justification (ibidem).

c) En l'espèce, L._____ a, au nom de la Communauté des copropriétaires de la X._____, ouvert action par demande du 21 août 2009 en contestation d'un état des charges dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier pour non-paiement de charges de copropriété par étages. Cette action relevant de l'administration commune de l'immeuble, la communauté était assurément habilitée à agir en son propre nom. Il s'agit dès lors d'examiner si L._____ disposait ou non des pouvoirs pour la représenter. La Cour civile a considéré que tel n'était pas le cas. Il convient d'examiner à nouveau la question à la lumière des moyens soulevés par les appelants.

4. **a)** Les appelants soutiennent d'abord que L._____, en tant qu'administrateur de la PPE, avait le pouvoir, en vertu de l'art. 712s CC, d'entreprendre toutes démarches nécessaires pour procéder à l'encaissement des contributions dues par les copropriétaires et donc d'ouvrir action en contestation de l'état des charges ; celle-ci constitue en effet un incident de la poursuite devant être tranché dans une procédure qui est une procédure simplifiée, même si elle n'est pas littéralement désignée comme sommaire par la loi.

Dans la mesure où les appelants entendraient soutenir qu'une autorisation de l'assemblée des copropriétaires ne serait jamais nécessaire lorsque l'administrateur effectue des démarches, y compris l'ouverture d'action, pour procéder à l'encaissement des contributions dues par les copropriétaires, ils ne pourraient être suivis. En effet, si l'administrateur exécute tous les actes d'administration commune et a

notamment pour mission, selon l’art. 712s CC, de répartir les charges et frais communs entre les copropriétaires, de leur adresser les factures et d’encaisser leurs contributions, la représentation par l’administrateur dans les procédures judiciaires est régie spécialement par l'art. 712t al. 2 CC, qui dispose que, sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement.

b) L’action ouverte par demande du 21 août 2009 par L._____ au nom de la Communauté des copropriétaires de la X._____ devant la Cour civile n’est pas soumise aux règles de la procédure sommaire. Le fait que la contestation de l’état des charges dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage immobilier soit un incident de la poursuite n’est pas pertinent. Il s’agit d’une action judiciaire dont l’art. 109 al. 4, 2e phrase, LP (applicable au vu du renvoi de l’art. 140 al. 2, 2e phrase, LP) indique uniquement qu’elle est instruite en la forme accélérée. Avant le 1er janvier 2011, les dispositions nécessaires pour organiser la procédure civile accélérée étaient édictées par les cantons (art. 25 ch. 1 LP). Selon l’art. 344 CPC-VD, les causes dans la compétence de la Cour civile qui doivent être instruites en la forme accélérée sont instruites selon les règles de la procédure ordinaire (art. 257 ss CPC-VD), sauf les dérogations posées aux chiffres 1 à 4 de cette disposition. On n’est donc clairement pas en présence d’une procédure sommaire, dans laquelle l'administrateur de la copropriété par étages serait en mesure d'agir sans autorisation de l'assemblée des copropriétaires en vertu de l’art. 712t CC (cf. c. 3b/bb supra).

Il s’ensuit que, contrairement à ce que soutiennent les appelants, l'administrateur de la copropriété par étages n'était pas en mesure d'agir sans autorisation de l'assemblée des copropriétaires. La Cour civile devait alors interpeller l'administrateur afin qu’il apporte la preuve de son pouvoir de représentation, à savoir qu'il avait obtenu l'autorisation de l'assemblée des copropriétaires (Wermelinger, op. cit., n. 79 ad art. 712t CC; Gillioz, op. cit., pp. 286-287). Interpellé lors de

l'audience de jugement, en application des art. 68 al. 1 et 69 al. 1 CPC-VD, sur la question de la justification de ses pouvoirs, L._____ a produit, par l'intermédiaire de son conseil, treize pièces, et a renoncé à la fixation d'un délai pour produire d'autres documents.

c) Il convient dès lors d'examiner si les documents produits à l'audience de jugement ou ceux produits auparavant, voire ceux produits en appel, apportent la preuve d'une autorisation de l'assemblée des copropriétaires d'étages, au sens de l'art. 712t CC. A cet égard, les appelants soutiennent qu'à supposer qu'une autorisation de l'assemblée générale ait été nécessaire pour mener le procès, cette autorisation n'avait pas besoin de faire l'objet d'une décision formelle et résulterait en l'espèce manifestement des procès-verbaux des assemblées générales des 19 mai 2010 et 19 avril 2011 ; selon eux, il apparaîtrait d'un formalisme excessif d'exiger que la ratification fasse l'objet d'une procédure formelle, avec un vote, alors que le vote positif est manifestement acquis.

En l'espèce, ces griefs sont infondés. Aucune des pièces produites par les appelants n'établit en effet qu'une décision autorisant l'administrateur L._____ à procéder devant la Cour civile ainsi qu'il l'a fait par demande du 21 août 2009 aurait été prise à la double majorité des copropriétaires d'étages et des quotes-parts, ni portée au procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires (cf. c. 3b/bb supra). L'absence d'une telle décision ne peut pas être remplacée par la production de procès-verbaux de l'assemblée générale de propriétaires d'étages au motif qu'il en ressort que les copropriétaires avaient été mis au courant de manière circonstanciée par L._____ de la situation et de l'existence du procès et qu'aucun membre de la copropriété n'avait objecté quoi que ce soit au sujet des démarches entreprises par L._____.

d) Les appelants font enfin valoir qu'à côté de la capacité de la communauté des copropriétaires d'étages, qui est dotée d'une certaine autonomie juridique par la loi dans la mesure où l'art. 712l CC lui confère une capacité restreinte pour l'acquisition de droits et d'obligations et en

cas de procédure judiciaire, il resterait toujours une capacité originaire appartenant aux copropriétaires ; selon eux, la Cour civile aurait ainsi dû se préoccuper de savoir si ces copropriétaires, eux-mêmes, avaient mandaté L._____ pour qu'il agisse en leur nom, dans la mesure où la procédure comportait précisément dans son libellé, après « Communauté des propriétaires, X._____ », le nom de tous les membres de la communauté ; or il résulterait des procès-verbaux des assemblées générales des 19 mai 2010 et 19 avril 2011 que tous les copropriétaires présents auxdites assemblées générales auraient tacitement mandaté L._____ pour les représenter dans le cadre de la présente procédure.

Ce grief est mal fondé. En effet, même si la procédure détaille les noms des membres de la communauté, L._____ n'a pas agi au nom des copropriétaires individuellement, mais au nom de la communauté des propriétaires, qui a une capacité propre en cas de procédure judiciaire. Il n'a d'ailleurs pas justifié de pouvoirs l'autorisant à agir au nom des copropriétaires individuellement, étant précisé que des documents dont résulterait une manifestation tacite de volonté de la part des prétendus mandants ne sont pas suffisants au regard de l'art. 68 CPC-VD, qui exige la production d'une procuration expresse signée par le mandant (cf. art. 68 al. 2 CPC-VD).

e) En définitive, force est de constater à l'instar des premiers juges que L._____ n'a pas établi que l'assemblée des copropriétaires aurait, à un quelconque moment, autorisé celui-ci à agir en justice conformément à l'art. 712t al. 2 CC. Dès lors que L._____ n'a pas justifié de ses pouvoirs, c'est à juste titre que la Cour civile l'a éconduit d'instance, frais à sa charge (art. 69 al. 2 CPC-VD).

5. **a)** En conclusion, l'appel, mal fondé, doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

b) Les appelants L._____ et la Communauté des copropriétaires de la X._____ supporteront, solidairement entre eux, les

frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels doivent être fixés à 5’000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC ; RSV 270.11.5) et seront compensés avec l’avance fournie (art. 111 al. 1 CPC).

c) Il n’y a pas lieu d’allouer de dépens, dès lors que l’intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel et n’a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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.

II. Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, par 5'000 fr. (cinq mille francs), sont mis à la charge des appelants L._____ et Communauté des copropriétaires, X._____, solidairement entre eux.

IV. Il n'est pas alloué de dépens.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président : La greffière :

Du 290 octobre 2012.

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 Henri Baudraz (pour L._____ et Communauté des copropriétaires, X._____),
- Me Antoinette Haldy (pour S._____).

La Cour d’appel civile considère que la valeur litigieuse est de 400'000 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 :