

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 juin 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Crittin Dayen et M. de Montvallon, juges
Greffier : M. Magnin

Art. 57 et 59 al. 2 let. a CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 31 août 2021 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelant d'avec **T.**_____, à [...], intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 31 août 2021, dont les considérants écrits ont été adressés pour notification aux parties le 9 mars 2022, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : la présidente ou le premier juge) a dit que la demande en annulation d'une décision de l'assemblée générale déposée le 25 septembre 2020 par N._____ contre la T._____ était irrecevable (I), a dit que la réponse déposée le 1^{er} mars 2021 par cette dernière était irrecevable (II), a dit que la requête en constat de l'absence d'autorisation en faveur de l'administrateur de représenter la communauté PPE en justice et de mandater un avocat pour agir, déposée par la T._____, était irrecevable (III), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 3'233 fr., à la charge du demandeur (IV), a dit qu'il n'y avait pas lieu d'allouer des dépens (V) et a dit que toutes autres écritures ou conclusions déposées dans le cadre de la présente procédure étaient irrecevables (VI).

En droit, le premier juge a relevé que le procès-verbal de l'assemblée générale de la défenderesse, qui s'était tenue le 13 février 2020, mentionnait que le débat aboutissait au vote unanime de tous les copropriétaires présents pour signer le document « consentement - procuration », que le demandeur n'avait pas remis en cause le contenu de ce procès-verbal et qu'il était donc, selon la doctrine et la jurisprudence, déchu du droit de remettre en cause une décision qu'il n'avait pas contestée durant l'assemblée générale au cours de laquelle cette même décision avait été prise. A cet égard, il a précisé que le procès-verbal en question n'indiquait pas que le demandeur se serait immédiatement prévalu d'un vice de procédure dans le mode de convocation de l'assemblée générale ou qu'il se serait plaint de l'ajout d'un objet non annoncé dans la convocation à l'occasion de cette assemblée et que, selon le procès-verbal de l'assemblée générale du 17 juin 2021, celui de l'assemblée du 13 février 2020 avait été adopté à égalité des voix et par majorité des millièmes. De plus, selon le premier juge, les explications fournies par le demandeur selon lesquelles, le 13 février 2020, il n'avait pas compris la question litigieuse n'y changeaient rien, dès lors que

l'intéressé aurait dû se plaindre immédiatement de voir un point nouveau non annoncé dans l'ordre du jour soumis au vote des copro-priétaires ou s'opposer à la proposition faite par l'administrateur. Le premier juge a considéré que, dans ces circonstances, le demandeur n'avait pas la qualité pour agir et que la demande ne satisfaisait pas aux conditions de recevabilité de l'action au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

B. Par acte du 11 avril 2022, N._____ (ci-après : l'appelant) a formé appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'il soit constaté que la T._____ (ci-après : l'intimée) n'a pas valablement décidé d'autoriser son administrateur à la représenter en justice, ni à mandater un avocat, dans le cadre de la procédure intentée selon la demande du 25 septembre 2020, qu'il soit constaté que l'administrateur [...] a agi en qualité de *falsus procurator*, que l'inexistence d'un mandat valablement confié par l'intimée en faveur de Me Carole Wahlen soit constatée, que l'incapacité de postuler tant de l'intimée et de l'avocate dans la procédure intentée le 25 septembre 2020 soit constatée, que les écritures et les pièces déposées le 1^{er} mars 2021 par l'avocate soient déclarées irrecevables et retranchées de la procédure intentée le 25 septembre 2020, que l'intégralité des frais, ainsi que des dépens, liés à la présente requête soient mis à la charge de [...], subsidiairement qu'ils soient mis à la charge des membres de la communauté de la PPE précitée ayant voté favorablement à la représentation en justice de l'intimée, solidairement entre eux, et que les honoraires du conseil soient mis à la charge du prénommé, subsidiairement qu'ils soient mis à la charge des membres de la communauté de la PPE ayant voté favorablement à la représentation en justice de l'intimée. Subsidiairement, l'appelant a conclu à l'annulation du jugement.

Par avis du 3 juin 2022, la juge déléguée de la cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. Par acte du 23 novembre 1989, la parcelle n° [...] de la Commune d' [...] a été constituée en propriété par étages.

L'intimée réunit les copropriétaires des immeubles en PPE sis sur cette parcelle. L'art. 23 du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE prévoit ce qui suit : « L'assemblée est convoquée par l'administrateur dix jours à l'avance, par lettre chargée à chaque copropriétaire ».

Les immeubles sis à la route [...] sont situés en zone artisanale. Ils sont inscrits au Registre foncier comme « bâtiments industriels ».

L'appelant est propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune d' [...], qui représente le lot n° [...] de la PPE, soit une surface commerciale d'environ 126 m² au rez-de-chaussée et d'environ 44 m² à l'étage de l'immeuble situé à l'adresse précitée.

La parcelle n° [...] de l'intimée (174/1000) constituée sur la parcelle de base [...] concerne le droit exclusif, au sous-sol, sur un parking souterrain de 26 places d'environ 800 m².

[...] est l'administrateur de l'intimée.

2. Par courrier du 17 janvier 2020, l'administrateur a convoqué les copro-priétaires à l'assemblée générale ordinaire fixée le jeudi 13 février 2020, à 18h00. L'ordre du jour joint à cet envoi ne mentionne pas de point relatif à l'inscription au Registre foncier d'un acte modificatif concernant les lots n^{os} 14, 15 et 18 de la PPE.

3. a) L'assemblée générale ordinaire de l'intimée pour l'exercice 2019 a eu lieu le 13 février 2020, de 18h05 à 19h22. A cette occasion, sept copropriétaires sur neuf, représentant 917,85 pour mille des parts d'étages, étaient présents. Les deux absents non excusés étaient [...] (40,15 pour mille) et [...] (42,00 pour mille).

b) Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 13 février 2020, signé par l'administrateur, a notamment la teneur suivante :

« - Administration et entretien pour l'année 2020.

Après discussion et explications, il est décidé et verbalisé :

a) Inscription au RF :

Acte modificatif de PPE : Lot 14, 15 & 18 : Il a été constaté fortuitement que l'état descriptif des lots au RF ne concorde pas à la réalité. Dès lors, il s'agit de passer par un notaire pour dresser un acte authentique modifiant **UNIQUEMENT** l'affectation des lots 14, 15 et 18 pour les faire passer de **surface commerciale** en **appartement**. Le coût de cette opération, acte intitulé "Modification partielle de propriété par étages" est estimé entre Fr. 2'000.- et 3'000.- Après un premier contact, l'hoirie [...] renonce à participer à cet acte. Mme [...] et M. [...] confirment leur désir de régulariser ce point et se déclarent d'accord de partager ces coûts entre eux deux. L'administrateur explique ensuite dans le détail cette opération, rappelant la demande de la PPE du 11.07.96 à la Municipalité d' [...], l'accord de la Municipalité du 23.07.96 d'affecter au logement les lots 14, 15, 18 et 20 à l'exclusion de tout autre lot, en l'état de la réglementation communale, ainsi que la décision des copropriétaires prise par voie de circulation en date du 10.03.04.

L'administrateur rappelle que cette opération n'a aucune incidence sur la situation actuelle de la PPE, mais a pour but de se mettre en conformité avec un état de faits [sic] existant depuis plus de 15 ans, ceci ayant notamment pour conséquence pratique que les créanciers hypothécaires accorderont des taux économiquement plus favorables aux emprunteurs.

Après présentation du projet d'acte et d'extrait du RF actuel du lot 18, le débat aboutit au vote unanime de tous les copropriétaires présents pour signer le document "consentement - procuration" demandé par le notaire pour procéder à cette opération. ».

4. Le 16 mars 2020, l'appelant a déposé une requête de conciliation auprès de la présidente à l'encontre de l'intimée. La conciliation n'ayant pas abouti, le 29 mai 2020, la présidente a délivré une autorisation de procéder à l'intéressé.

5. a) Le 25 septembre 2020, l'appelant a déposé une demande auprès de la présidente. Il a pris, avec suite de frais et dépens, la conclusion suivante :

« La décision prise sous lettre a) en pages 2 et 3 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 13 février 2020 de la PPE [...], décision de signer le document "consentement - procuration" en vue de procéder à l'instrumentation par un notaire d'un acte de modification partielle de propriété par étages selon projet du 6 février 2020 modifié le 10 février 2020 du notaire [...], visant à modifier l'affectation des lots 14 et 18 à l'usage d'habitation en lieu et place de surface commerciale, est annulée. ».

Il a notamment allégué qu'il contestait que l'unanimité ait été réunie pour prendre la décision précitée et qu'il n'était pas d'accord de procéder en ce sens (all. 6 et 7). Il a ajouté que la convocation à l'assemblée générale du 17 janvier 2020 n'avait pas, contrairement à ce que prévoit le règlement de la PPE, été adressée par lettre recommandée et que l'ordre du jour produit en annexe à cette convocation ne comportait aucun point ou objet concernant l'inscription au Registre foncier d'un acte modificatif de la PPE concernant les lots n^{os} 14, 15 et 18, soit un objet fondamental et prépondérant, alors que tel aurait dû être le cas (cf. all. 12 à 23). Il a encore allégué que le procès-verbal du 13 février 2020 indiquait qu'il y aurait eu une modification de l'ordre du jour sur cette question, mais que ni lui ni d'autres propriétaires n'auraient donné leur accord à cette modification (cf. all. 34 à 45).

b) Par courriel du 11 décembre 2020, l'administrateur a convoqué les copropriétaires de l'intimée à une assemblée générale extraordinaire le 7 janvier 2021 afin que ceux-ci prennent position sur cette demande. Il a exposé qu'une demande de prolongation de délai avait été faite pour le dépôt de la réponse.

c) Le 27 janvier 2021, l'administrateur a demandé à la présidente une prolongation du délai pour déposer la réponse et a indiqué qu'il était dans l'attente de la fixation d'une assemblée générale. Il a notamment relevé ce qui suit :

« A l'appui de cette requête, je déclare avoir convoqué le 11 décembre 2020 une AG extraordinaire pour le jeudi 7 janvier 2021,

assemblée qui a dû être annulée le 5 janvier en application de l'arrêté du Conseil d'Etat du 12.12.20 en vigueur jusqu'au 22.01.21 et prolongé par la Confédération jusqu'à fin février 2021.

Compte tenu du fait qu'il est impossible de tenir une AG sans présence physique des copropriétaires, eu égard à ce qu'un certain nombre d'entre eux n'ont pas les moyens techniques de la tenir par moyens électroniques, aucune date n'a encore pu être fixée actuellement.

Il faut relever en outre que la demande pendante de M. [...], copropriétaire depuis 30 ans dès le 22.08.1991, n'a aucun caractère d'urgence, la situation de la décision querellée étant en vigueur depuis plus de 20 ans, il n'y a par conséquent aucun péril imminent. ».

d) Par courriel du 12 février 2021, l'administrateur a exposé aux copropriétaires de l'intimée les options possibles afin de poursuivre ou non le procès intenté par l'appelant. Il leur a soumis trois questions écrites, contenant les mentions « oui » et « non ». Ces questions étaient en substance les suivantes : Souhaitez-vous que 1) la communauté des copropriétaires soit représentée ; 2) que le dossier soit pris en charge par Me Carole Wahlen ; 3) respectivement par sa stagiaire. Il a ajouté qu'un délai était imparti au 18 février 2021 à minuit pour se déterminer, en précisant que l'avocate précitée sollicitait le versement d'une provision de 5'000 fr. et qu'en « l'absence de réponse par courriel et/ou lettre reçue avant cette date, il faudrait considérer que [la] détermination [des copropriétaires] est négative ».

e) Par courriels des 17, respectivement 18 février 2021, [...], [...], l'appelant et [...] ont déclaré s'opposer aux trois propositions formulées par l'administrateur.

f) Les 18 février et 1^{er} mars 2021, [...], [...], [...] et [...] ont déclaré accepter les trois propositions de l'administrateur.

g) Le 1^{er} mars 2021, l'administrateur a établi une liste des copro-priétaires de l'intimée au 31 décembre 2020, avec le résultat des votes au sujet de la participation de l'intimée au procès. Cette liste a la teneur suivante :

	Propriétaires	Lots	0/00	OUI	NON
--	---------------	------	------	------------	------------

		n ^o /os		sans [...]	sans [...]
1	[...]	1, 2, 3, 4, 10, 11, 12, 13, 19, 20	460,0	460,0	
2	[...]	5, 6, 19	103,8		103,8
3	[...]	7, 8, 19	105,5		105,5
4	[...]	9	42,0		42,0
5	[...]	18	42,0	42,0	
6	[...]	14	49,0	49,0	
7	[...]	15, 16, 19	98,5		98,5
8	N. _____	17, 19	59,1		
9	[...]	19	40,1	40,1	
	0/00 sans [...]		1'000 0/00 940,9	591,1	349,8

h) Le 1^{er} mars 2021, l'intimée a déposé une réponse et a pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« Préalablement

I. La procédure est limitée à la question de la qualité pour agir du demandeur et du respect du délai péremptoire de l'article 75 CC, respectivement de la validité de l'autorisation de procéder.

Principalement

II. La demande du 25 septembre 2020 est irrecevable.

Subsidiairement

III. La demande du 25 septembre 2020 est rejetée. ».

Elle a en outre requis la limitation de la procédure à deux questions, à savoir de la qualité pour agir de l'appelant et du délai pour déposer la demande en annulation du 25 septembre 2020.

6. Le 5 mars 2021, l'administrateur a écrit aux copropriétaires un courriel dont la teneur est notamment la suivante :

« En préambule, il convient de relever que s'agissant d'une procédure en annulation d'une décision de l'assemblée générale des propriétaires d'étages, dans laquelle M. [...] agit contre la communauté, celui-ci est en conséquence exclu du droit de vote. Dès lors, sont autorisés à voter 8 copropriétaires représentant 940.9 millièmes.

Il est généralement admis que le fait de désigner un mandataire [...] nécessite la double majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts (même si l'art. 29 let. h du règlement semble laisser plus de souplesse).

Cette majorité se calcule toutefois - en toute logique et comme déjà mentionné - sans le copropriétaire qui actionne la communauté, ce courriel sera donc le dernier qui lui sera envoyé dans le cadre de cette procédure.

Il convient encore de préciser qu'en cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millièmes l'emporte (art. 28 du règlement).

En l'espèce, avec 4 voix représentant en outre la majorité des parts, la décision de mandater Me [...] est validée par la communauté, de sorte que celle-ci représentera valablement la PPE dans le cadre de la procédure engagée contre elle par N._____.

Dès lors, une réponse dans le délai échéant au 1^{er} mars 2021 a été déposée au Tribunal d'arrondissement de La Côte à Nyon [...]. ».

7. a) Le 23 mars 2021, l'appelant a déposé auprès de la présidente une requête tendant « au constat de l'absence d'autorisation en faveur de l'administrateur de représenter la communauté de PPE en justice et de mandater un avocat pour agir ». Il a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« - I -

Il est constaté que la communauté des copropriétaires d'étages PPE [...] n'a pas valablement décidé d'autoriser son administrateur à la représenter en justice, ni à mandater un avocat ou une avocate, dans le cadre de la procédure intentée par N._____ selon demande du 25 septembre 2020.

- II -

Il est constaté que l'administrateur [...] a agi en qualité de *falsus procurator*.

- III -

Il est constaté l'inexistence d'un mandat valablement confié par la communauté des copropriétaires d'étages PPE [...] en faveur de Carole Wahlen, avocate à Lausanne.

- IV -

Il est constaté l'incapacité de postuler tant de la communauté des copropriétaires d'étages PPE [...] que de Me Carole Wahlen, dans la procédure intentée par N. _____ contre la communauté des copropriétaires d'étages PPE [...] selon demande du 25 septembre 2020.

- V -

Les écritures et pièces déposées le 1^{er} mars 2021 par Me Carole Wahlen, avocate à Lausanne, sont irrecevables et retranchées de la procédure intentée par N. _____ contre la communauté des copropriétaires d'étages PPE [...], selon demande du 25 septembre 2020.

- VI -

L'intégralité des frais, ainsi que des dépens, liés à la présente requête et aux opérations en découlant sont mis à la charge de [...].

Subsidiairement à VI :

- VII -

L'intégralité des frais, ainsi que des dépens, liés à la présente requête et aux opérations en découlant sont mis à la charge de la communauté des copropriétaires d'étages PPE [...] et, au sein de celle-ci, à la charge des copropriétaires d'étages qui ont voté favorablement à la représentation en justice de la défenderesse et au mandat confié à Me Carole Wahlen, à savoir à charge de [...], [...] et [...], solidairement entre eux.

- VIII -

L'intégralité des honoraires de Me Carole Wahlen, avocate à Lausanne, liés aux opérations qu'elle a entreprises dans cette affaire, sont mis à la charge de [...].

Subsidiairement à VIII :

- IX -

L'intégralité des honoraires de Me Carole Wahlen, avocate à Lausanne, liés aux opérations qu'elle a entreprises dans cette affaire, sont mis à la charge de la communauté des copropriétaires d'étages PPE [...] et, au sein de celle-ci, à la charge des copropriétaires d'étages qui ont voté favorablement à la représentation en justice de la défenderesse et au mandat confié à Me Carole Wahlen, à savoir à charge de [...], [...] et [...], solidairement entre eux. ».

b) Par courrier du 26 mars 2021, l'appelant, faisant suite à la lettre de la présidente du 24 mars 2021 indiquant que sa requête paraissait irrecevable car celui-ci n'était pas au bénéfice d'une autorisation de procéder, a notamment relevé que les conditions de recevabilité en lien avec la capacité d'être partie et d'ester en justice devaient être examinées d'office par le tribunal. Il a en outre sollicité que sa requête soit instruite, puis qu'une décision séparée soit rendue sur ce point.

c) Le 27 mars 2021, la présidente a cité les parties à comparaître à l'audience du 19 août 2021 pour « l'instruction de la requête incidente déposée le 23 mars 2021 dans la cause en annulation d'une décision de l'AG ».

d) Par lettre du 5 mai 2021, l'intimée a déposé des déterminations et a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la requête du 23 mars 2021 soit déclarée irrecevable. Elle a en outre indiqué que, selon elle, la demande déposée le 25 septembre 2020 par l'appelant devait être déclarée irrecevable, pour cause de tardiveté et de défaut de qualité pour agir de l'intéressé, subsidiairement rejetée. Elle a réitéré sa demande tendant à ce que la procédure soit limitée à ces questions.

e) Par courrier du 25 mai 2021, l'appelant s'est déterminé.

f) Par lettre du 1^{er} juin 2021, l'intimée a confirmé la conclusion prise en limitation de la procédure au respect du délai pour agir et à la qualité pour agir de l'appelant en lien avec la demande du 25 septembre 2020 et a requis que ces questions soient tranchées dans le cadre d'une décision incidente.

8. L'assemblée générale de l'intimée pour l'exercice 2020 s'est tenue le 17 juin 2021. Au chapitre consacré à l'adoption du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 13 février 2020 sur l'exercice 2019, le procès-verbal a été adopté par 4 voix contre 4 voix (591,23 millièmes

contre 366,77 millièmes). Ce procès-verbal a notamment la teneur suivante :

« M. [...] explique qu'il a mal compris le point litigieux mis, sans réflexion préalable, ni préavis, à l'odj [ordre du jour] de la séance du 13.02.20, surtout que, pour lui, ce point revêt un caractère important pour son activité professionnelle. Il a crainte que les lots affectés à l'habitation soient prépondérants sur ceux d'une activité industrielle. ».

9. Les 16 et 17 août 2021, l'intimée respectivement l'appelant ont déposé des déterminations.

10. Le 19 août 2021, la présidente a tenu une audience pour « l'instruction et le jugement incident », en présence de l'appelant, de l'administrateur de l'intimée et des conseils des parties. Elle a entendu ces dernières sur les faits de la cause. L'appelant a en outre confirmé ses conclusions incidentes et l'intimée a conclu à l'irrecevabilité de celles-ci, subsidiairement à leur rejet. Les conseils des parties ont plaidé, puis la présidente a clos les débats.

Le 31 août 2021, la présidente a rendu le dispositif de son jugement. Elle a communiqué la motivation de celui-ci aux parties en date du 9 mars 2022.

En droit :

1.

1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, l'appel a été interjeté en temps utile et dans les formes prescrites. Il est en outre dirigé contre une décision finale de

première instance et porte sur des conclusions supérieures à 10'000 francs. La question de savoir si l'appelant dispose d'un intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC à interjeter appel sera examinée ci-dessous (cf. consid. 4 *infra*).

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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3. L'appelant requiert que l'état de fait retenu par le premier juge soit complété et modifié sur plusieurs points. Il considère que certains faits auraient été omis ou constatés de manière inexacte.

L'appelant relève que l'audience qui s'est déroulée le 19 août 2021 était une audience d'instruction avec un objet précis et qu'il ne s'agissait donc pas d'une audience d'instruction et de jugement sur le fond de l'affaire. Il considère que cette audience avait comme seul objet d'examiner les conclusions prises par l'intéressé dans sa requête incidente du 23 mars 2021, qui tendaient à faire constater l'absence d'autorisation de l'administrateur de représenter l'intimée et donc de mandater un avocat pour agir, de sorte que le premier juge ne pouvait selon lui pas statuer sur le fond du litige.

En l'espèce, il ressort du procès-verbal de l'audience en question que celle-ci concernait l'instruction et le jugement incident. A la lecture de l'état de fait du premier juge et des pièces au dossier, notamment de la citation à comparaître du 27 mars 2021, il apparaît effectivement que l'audience du 19 août 2021 portait en particulier sur la

requête incidente déposée le 23 mars 2021 par l'appelant. L'état de fait a été partiellement complété en ce sens, dans une mesure pertinente pour la compréhension du présent litige. Cela étant, la question de savoir si le premier juge avait la possibilité de statuer sur le fond après avoir tenu l'audience du 19 août 2021 ne relève pas des faits et sera examinée ci-dessous.

4. L'appelant invoque une violation du droit d'être entendu et du principe de la bonne foi. Il estime que le premier juge ne pouvait pas statuer sur le fond, soit sur la demande en annulation de la décision de l'assemblée générale du 13 février 2020 qu'il a déposée le 25 septembre 2020, à la suite de l'audience du 19 août 2021, dès lors que celle-ci portait uniquement sur l'instruction et le jugement de sa requête incidente du 23 mars 2021, tendant à faire constater l'absence de pouvoir de l'administrateur de l'intimée pour la représenter en justice et mandater un avocat. Il relève qu'il ne pouvait pas imaginer un seul instant qu'à l'issue de l'audience, le premier juge rendrait un jugement définitif sur le fond et fait valoir que celui-ci devait interpellé les parties et leur donner l'occasion de s'exprimer, le cas échéant d'administrer des preuves, avant de rendre une telle décision. Il ajoute que le premier juge n'aurait, lors de l'audience du 19 août 2021, pas laissé entendre qu'il statuerait en ce sens et qu'il n'aurait posé aucune question ni instruit celle de la recevabilité de sa demande du 25 septembre 2020. Invoquant une exception au principe *jura novit curia*, l'appelant expose en outre que le jugement rendu par l'autorité de première instance serait fondé sur un tout nouvel argument, soit l'absence d'intérêt digne de protection, non prévisible par les parties, de sorte que la possibilité devait leur être laissée de s'exprimer sur cette question.

4.1

4.1.1 Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), comprend notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, de produire des preuves, d'obtenir qu'il soit donné

suite à ses offres de preuve pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2 et les références citées). Selon la jurisprudence, le juge n'a pas, en revanche, à soumettre à la discussion des parties les principes juridiques sur lesquels il va fonder son jugement (ATF 130 III 35 consid. 5 ; TF 5A_434/2015 du 21 août 2015 consid. 4.2). En vertu de la règle *jura novit curia*, il n'est en principe pas lié par les moyens de droit développés par les parties. Le juge peut ainsi appliquer le droit d'office, sans avoir à attirer préalablement l'attention des parties sur l'existence de tel ou tel problème de droit, une autre disposition de droit matériel pour allouer les conclusions du demandeur (TF 5A_434/2015 du 21 août 2015 consid. 4.2). Exceptionnellement, il doit toutefois interpeller les parties lorsqu'il envisage de fonder son jugement sur une norme ou un motif juridique qui n'a jamais été évoqué au cours de la procédure et dont aucune des parties ne s'était prévalu, ni ne pouvait supputer la pertinence *in casu* (ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; TF 5A_434/2015 du 21 août 2015 consid. 4.2).

4.1.2 L'ordre du jour doit figurer sur la convocation à l'assemblée des copro-priétaires d'étages, au moins en ce qui concerne les points sur lesquels l'assemblée est censée se déterminer (Wermelinger, La propriété par étages, Commentaires des art. 712a - 712t du Code civil suisse, 4^e éd., Rothenburg 2021, n. 38 ad art. 712n CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). La convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet présente un défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la décision (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 et les auteurs cités). Chaque propriétaire d'étage peut contester la validité des décisions prises suite à une convocation qui ne répond pas aux critères formels et matériels, la qualité pour agir n'appartenant cependant pas au propriétaire d'étages qui a adhéré à la décision (cf. ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 et les auteurs cités). Toutefois, la contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étage pour un vice de procédure, d'ordre formel, par exemple un ordre du jour incomplet, est limitée par les règles de la bonne foi au sens de l'art. 2 CC ; le demandeur doit s'en plaindre avant la prise de décision de l'assemblée, ce afin de permettre la correction immédiate du défaut

invoqué, faute de quoi l'action sera rejetée même si elle est intentée dans le délai d'un mois, le demandeur perdant ainsi son droit à faire valoir son point de vue lors d'une procédure judiciaire (cf. ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 et l'auteur cité ; Wermelinger, op. cit., nn. 230b ad art. 712m CC et 40a ad art. 712n CC ; Amos Piguët, Commentaire romand, Code civil II, 2^e éd., Bâle 2016, nn. 5 ad art. 712n CC et 16 ad art. 712m CC ; Martin, L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages : organisation, prise de décisions et contestations judiciaires, Bâle 2019, par. 754 et 763 à 767).

4.2

4.2.1 Selon le principe *jura novit curia*, le juge applique le droit d'office et n'a pas à soumettre aux parties les principes sur lesquels il entend fonder son jugement. Celui-ci n'a en outre habituellement pas besoin d'attirer préalablement l'attention des parties sur les règles de droit pouvant entrer en ligne de compte. Par ailleurs, contrairement à ce que relève l'appelant, on ne se trouve en l'espèce pas dans un cas où l'exception au principe précité trouverait application. Durant la procédure, l'intimée avait en effet sollicité à plusieurs reprises, que ce soit dans sa réponse du 1^{er} mars 2021 ou ses écritures des 5 mai et 1^{er} juin 2021, la limitation de la procédure aux questions incidentes du délai et de la qualité pour agir de l'appelant en lien avec sa demande du 25 septembre 2020. Ainsi, l'intéressé ne saurait valablement prétendre que le jugement entrepris serait fondé sur un tout nouvel argument, que le motif retenu par le premier juge n'aurait jamais été évoqué au cours de la procédure par les parties et que, partant, il ne pouvait pas envisager qu'une décision serait rendue sur les questions précitées. L'appelant le relève par ailleurs lui-même dans son appel, en indiquant que l'intimée avait invoqué la question de la recevabilité de sa demande au fond lors de l'audience du 19 août 2021. Cette audience avait certes été fixée afin d'examiner la requête incidente déposée par l'appelant le 23 mars 2021 tendant à faire constater l'absence d'autorisation de l'administrateur de représenter l'intimée en justice et de mandater un avocat. Cependant, cela n'était pas de nature à empêcher l'autorité de première instance de statuer sur le fond du litige, surtout si, comme dans le cas présent, une question

préjudicielle ayant une incidence sur l'issue du litige au fond pouvait être tranchée. Enfin, l'arrêt du Tribunal fédéral du 7 décembre 2011 cité par l'intéressé ne lui est d'aucun secours, puisque, dans cette affaire, il était statué sur un tout autre objet que celui qui était initialement examiné, alors qu'en l'occurrence, la décision du premier juge a une incidence directe sur la requête du 23 août 2021.

Au regard des éléments qui précèdent, on ne discerne aucune violation du droit d'être entendu de l'appelant, ni du principe de la bonne foi de la part de l'autorité de première instance.

4.2.2 Dans le cas d'espèce, le premier juge a retenu que l'appelant n'avait pas remis en cause le procès-verbal de l'assemblée générale de l'intimée qui s'était tenue le 13 février 2020, qui indiquait que tous les copropriétaires, dont l'appelant, votait unanimement pour signer un document intitulé « consentement - procuration ». Il a ainsi considéré que l'intéressé était déchu du droit de contester ce procès-verbal, dès lors que celui-ci ne mentionnait pas que l'appelant, comme il lui appartenait de le faire, s'était prévalu immédiatement d'un vice de procédure dans la convocation de l'assemblée générale ou qu'il se serait plaint de l'ajout d'un objet non annoncé dans cette convocation au cours de cette assemblée, voire encore qu'il se serait opposé à la proposition de l'administrateur. Le premier juge en a déduit que l'appelant n'avait pas la qualité pour agir, que la demande du 25 septembre 2020 ne satisfaisait pas aux conditions de recevabilité de l'action au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC et qu'elle devait donc être déclarée irrecevable.

A ce stade, il se pose toutefois la question de savoir si la demande du 25 septembre 2020 doit être déclarée irrecevable ou doit être rejetée. Dans cette demande, l'appelant conteste en particulier la validité de la décision prise lors de l'assemblée générale du 13 février 2020 visant à l'inscription au Registre foncier d'un acte modificatif concernant les lots n^{os} 14, 15 et 18 de la PPE. Il fait notamment valoir que l'ordre du jour annexé à la convocation à cette assemblée ne contenait aucun point relatif à cet objet, si bien que cet ordre du jour serait

incomplet et que la décision prise à cet égard devrait être annulée. Selon la jurisprudence et la doctrine (cf. consid. 4.1.2 *supra*), l'appelant, qui se prévaut d'un vice de procédure, devait donc s'en plaindre immédiatement, ou à tout le moins avant la prise de la décision par l'assemblée générale sur l'objet litigieux. Or, le procès-verbal ne contenant aucune mention en ce sens et l'appelant n'alléguant pas qu'il aurait agi ainsi dans sa demande, force est d'admettre que celui-ci ne l'a pas fait, de sorte qu'il apparaît que sa demande doit être rejetée, plutôt que déclarée irrecevable. De plus, l'intéressé n'a pas remis en cause, même à titre subsidiaire, le fait qu'il n'avait pas soulevé à temps le vice de procédure invoqué. Le chiffre I du dispositif du jugement querellé sera donc réformé d'office.

Il s'ensuit que la requête déposée par l'appelant le 23 août 2021, visant à faire constater l'absence d'autorisation de la part de l'administrateur de l'intimée, doit être déclarée irrecevable, dès lors que l'intéressé, qui ne peut obtenir aucun avantage, factuel ou juridique, du résultat de cette procédure, ne dispose pas d'un intérêt digne de protection à un tel constat (art. 59 al. 2 let. a CPC ; cf. ATF 141 III 68). Il n'y a en effet aucun sens de statuer sur une telle requête, dès lors qu'on sait que la demande au fond du 25 septembre 2020 doit de toute manière être rejetée, indépendamment de la résolution de la question incidente.

Enfin, en appel, l'appelant a pris les mêmes conclusions que celles qu'il a formulées dans sa requête du 23 août 2021. Il n'a donc pas non plus, pour les raisons précitées, d'intérêt juridique actuel à prendre de telles conclusions, dans la mesure où la demande au fond doit de toute manière être rejetée et où il serait dès lors inutile de statuer sur celles-ci. Il en va de même de la conclusion subsidiaire de l'appelant. L'annulation du jugement entrepris et le renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour une éventuelle violation du droit d'être entendu n'auraient en effet pas de sens, puisque le résultat final de l'affaire est déjà connu.

5. En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et le

jugement entrepris réformé d'office au chiffre I de son dispositif dans le sens des considérants qui précèdent.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'300 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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

- I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II. Le jugement est réformé d'office au chiffre I de son dispositif, comme il suit :

I. dit que la demande en annulation d'une décision de l'assemblée générale déposée le 25 septembre 2020 par N. _____ contre la T. _____ est rejetée.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'300 fr. (mille trois cents francs), sont mis à la charge de l'appelant N. _____.

- IV. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Nicolas Saviaux, avocat (pour N. _____),
- Me Carole Wahlen, avocate (pour la T. _____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :