canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

TRIBUNAL CANTONAL

CL09.028367
17/2012/PHC

C O U R C I V I L E

Audience de jugement du 8 février 2012

Présidence de M. M U L L E R, président
Juges : Mme Carlsson et M. Hack
Greffier : Mme Bourquin

*****

Cause pendante entre :

COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES, PPE V._____ (Me H. Baudraz)

et

T._____ (Me A. Haldy)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

Remarques liminaires :

En cours d'instruction, plusieurs témoins ont été entendus, notamment R._____, qui a déposé les écritures au nom de la Communauté des copropriétaires, PPE V._____ et qui se présente comme l'administrateur de celle-ci. Eu égard à son implication directe dans le présent litige, la cour ne prendra en considération sa déposition que dans la mesure où d'autres éléments du dossier confirment son témoignage.

En fait:

1. Le défendeur T._____ est une personne physique existante. Il a fait élection de domicile auprès de son conseil, de sorte que son adresse ne ressort pas des écritures. Selon une attestation produite en cours de procédure, le défendeur est domicilié [...], à [...], en Allemagne, depuis le 24 novembre 2009. Il n'apparaît toutefois pas dans l'annuaire téléphonique de [...].

2. Le 25 octobre 2005, le Conservateur du registre foncier de Nyon a établi une cédule hypothécaire au porteur n° [...], incorporant une créance en capital de 400'000 fr., avec un taux d'intérêt maximal de 10 %. Cette cédule grève en premier rang l'immeuble n° [...] de la Commune de [...].

3. Au début de l'année 2007, la Communauté des copropriétaires, PPE V._____ a requis, à l'encontre d' [...], une poursuite en réalisation du gage immobilier grevant la parcelle n° [...] de la Commune de [...]. Elle invoquait comme cause de l'obligation le non-paiement des charges de copropriété par étages pour la période du mois de décembre 2001 au mois d'août 2006, garanties par l'hypothèque légale n° [...].

Cette poursuite n'ayant pas fait l'objet d'opposition, la Communauté des copropriétaires, PPE V._____ a requis sa continuation le 21 mars 2007, puis la vente de l'immeuble le 15 août 2007.

4. Un ou deux projets de vente de l'immeuble ont été présentés à l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Nyon-Rolle, pour information.

Le 22 novembre 2007, le conseil de la Communauté des copropriétaires, PPE V._____ a reçu un projet de vente à terme conditionnelle établi le 18 novembre 2007 par le notaire [...], à Nyon. La clause n° 9, en pages 3 et 4 du projet, mentionne notamment ce qui suit :

> "Le vendeur remettra gratuitement à l'acheteur, le jour de la signature de la réquisition de transfert, les cédules hypothécaires grevant les immeubles vendus, libres de tout nantissement ou autre restriction au droit d'aliéner."

Le projet ne prévoit en revanche pas que l'acquéreur reprenne la dette hypothécaire, ni que celui-ci paye directement le capital et l'intérêt, en mains du détenteur des cédules.

Par courrier du 25 mars 2008, l'avocat [...] a informé le conseil de la Communauté des copropriétaires, PPE V._____ que le notaire [...] avait déposé, le 20 mars 2008, au nom de l'acheteur, les demandes selon chiffre 16 de l'acte de vente et que dès que les conditions de cette disposition seraient réalisées, les décomptes nécessaires pour fixer le montant exact à payer, entre autres, à la Communauté des

copropriétaires, PPE V._____, pourraient être établis. Une copie d'un acte de vente conditionnelle du 13 mars 2008 était jointe au courrier. Le chiffre 9, en page 4 de cet acte de vente, a notamment la teneur suivante :

> "Le jour de la signature de la réquisition de transfert, le vendeur remettra au notaire soussigné, pour le compte de l'acheteur, les cédules hypothécaires grevant les immeubles vendus, libres de tout nantissement ou autre restriction du droit d'aliéner.
> Ces titres seront cédés gratuitement.
> En conséquence, dès le dépôt de la réquisition de transfert au Registre foncier, l'acheteur deviendra propriétaire de ces cédules, s'en constituera seul débiteur et pourra en disposer librement, à l'entière décharge et libération du vendeur, lequel sera ainsi relevé de sa qualité de débiteur de ces cédules.
> Par contre, le vendeur s'engage à faire radier l'hypothèque [...] en faveur de la Communauté des copropriétaires, PPE V._____ , à [...], grevant en 2ème rang le feuillet [...] de [...] ainsi que toute autre hypothèque susceptible d'être inscrite sur les immeubles vendus (...)".

Quant au chiffre 13, en page 6 de l'acte de vente, il indique notamment ce qui suit :

> "Parties conviennent encore que la part assumée par le vendeur aux charges ci-dessus, que les montants qui permettront la radiation des annotations et hypothèques et que les montants qui permettront la remise des cédules hypothécaires au notaire en faveur de l'acheteur seront prélevés sur le produit de la vente." (*sic*).

L'acte de vente ne précise pas quels montants seraient dus à ce titre, et à qui.

5. Le 25 février 2009, l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Nyon-Rolle a informé l'avocat [...] des poursuites en cours et de leurs montants respectifs comme suit : un montant de 220'656 fr. 85, faisant l'objet d'une annotation au registre foncier, était dû à la Commune de [...], et deux autres montants étaient dus en faveur de la Communauté des copropriétaires, PPE V._____. Le total de ces créances s'élevait à 337'122 fr. 75.

6. En annexe à un courrier du 2 mars 2009, l'avocat [...] a fait parvenir au conseil de la Communauté des copropriétaires, PPE V._____ une liste des montants à payer à cette dernière lors de l'exécution de la vente. Le conseil précité a répondu à l'avocat [...] par courrier du 4 mars 2009. Ni l'échange de courrier, ni la liste des montants à payer ne mentionne l'existence d'une dette hypothécaire de premier rang à hauteur de 400'000 fr. avec intérêts.

7. Par courrier du 18 mai 2009, l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Nyon-Rolle a informé Me [...] que la vente aux enchères des biens immobiliers avait été fixée au 8 octobre 2009.

La publication de la vente aux enchères a été effectuée le 12 juin 2009. Elle mentionne que la valeur du lot est estimée par l'office, selon rapport d'expertise, à 350'000 fr., et que le délai pour les productions est fixé au 2 juillet 2009.

8. Par courrier du 22 juin 2009, dans le cadre de l'établissement de l'état des charges par l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Nyon-Rolle, le défendeur a produit un prétendu droit sur l'immeuble en faisant valoir sa qualité de porteur de la cédule hypothécaire n° [...].

Le défendeur allègue que la cédule hypothécaire [...] lui a été remise à titre de propriété par [...], en janvier 2006, qu'elle garantit un prêt personnel qu'il a accordé à [...], que le montant du prêt est supérieur au montant de la créance incorporée dans la cédule, et qu'il a versé à [...] un montant de 400'000 fr., en janvier 2006. Il a offert de prouver ces différents points par les pièces n° 102 et 103 ainsi que par la preuve testimoniale. Dans l'ordonnance sur preuves du 3 décembre 2010, le juge instructeur a retranché du dossier la pièce n° 102, pour le motif que celle-ci constituait un témoignage écrit (art. 177 CPC-VD [Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, RSV 270.11]).

Entendu en qualité de témoin par commission rogatoire, [...] a confirmé qu'en janvier 2006, la cédule avait été remise en propriété au défendeur aux fins de garantir un prêt de 400'000 fr. que celui-ci avait accordé à [...]. Il a en outre indiqué que l'argent avait afflué par étapes successives à compter de l'année 2005.

[...] est l'unique membre du conseil de fondation [...], avec signature individuelle. Or, si [...] n'est certes pas partie à la procédure, elle y est toutefois intéressée de près. Par ailleurs, force est de constater que le témoignage de [...] ne résulte pour l'essentiel pas d'observations personnelles. En effet, celui-ci a tout d'abord déclaré qu'il était en mesure d'attester de la remise de la cédule au défendeur grâce à une quittance du 10 janvier 2006. Ensuite, il a indiqué que c'est sur la base des dires de [...], responsable de la politique financière d' [...], qu'il pouvait confirmer que le défendeur avait accordé un prêt à [...]. Enfin, il s'est référé au bilan d' [...] pour affirmer que le défendeur avait effectué le versement de l'argent. En revanche, le témoin [...] n'a pas prétendu avoir vu l'argent, ni quelque document bancaire ou pièce justificative que ce soit attestant de la transaction en cause, quand bien même il est l'unique membre du conseil de fondation. Par ailleurs, il s'est contredit en indiquant, dans un premier temps, que l'argent du prêt avait servi à acquérir le bien-fonds, puis, dans un second, qu'il avait été utilisé pour des travaux de rénovation, d'entretien ainsi que de paiement d'honoraires d'avocat et d'impôts. Au vu de ces éléments, la déposition de [...] n'emporte pas la conviction de la cour.

Quant à la pièce n° 103, elle constitue une reconnaissance de dette d' [...] envers le défendeur. Ce document est daté du 23 mars 2010, soit sept mois après l'ouverture de la présente procédure et plus de quatre ans après le prétendu versement d'argent par le défendeur à [...]. De surcroît, elle est revêtue de la signature de [...], à qui [...] a donné tout pouvoir pour représenter [...] le même 23 mars 2010 (cf. pièce n° 105). Sa valeur probante étant ainsi insuffisante, la pièce n° 103 doit être écartée du dossier.

Compte tenu de ce qui précède, la cour ne tient pas pour établi le prêt allégué par le défendeur.

Au demeurant, le défendeur n'a joint à son courrier du 22 juin 2009 précité aucun document attestant du prêt octroyé à [...], ni de sommations de paiement. Il n'est d'ailleurs pas établi que le défendeur ait à un quelconque moment réclamé le paiement du capital ou des intérêts, pas plus qu'il soit intervenu de quelque manière que ce soit antérieurement au 22 juin 2009.

Le 30 juin 2009, la Communauté des copropriétaires, PPE V._____ a produit son droit sur l'immeuble en détaillant sa créance.

9. Le 8 juillet 2009, l'état des charges a été communiqué aux intéressés en leur assignant un délai de dix jours pour le contester.

Il en ressort que la production de la Communauté des copropriétaires, PPE V._____ n'a pas été entièrement admise, l'office n'ayant pas retenu les charges de la propriété par étages qui n'étaient pas garanties par une inscription au registre foncier, ni les intérêts calculés au-delà de la date de vente. Le montant admis, qui correspond aux deux créances hypothécaires légales inscrites, avec intérêts, s'élève à 126'249 fr. 90.

Par ailleurs, la lettre B de l'état des charges, intitulée "Gages conventionnels", mentionne une cédule hypothécaire au porteur de 1er rang de 400'000 fr. en capital, avec intérêt maximum de 10 %, au nom du défendeur, [...], p. a. [...], [...]. La créance retenue s'élève à un montant de 520'7111 fr. 10, dont 400'000 fr. à déléguer à l'adjudicataire.

10. Par lettre recommandée du 20 juillet 2009, la Communauté des copropriétaires, PPEV._____ s'est opposée à la production de la

cédule hypothécaire de premier rang. Elle faisait valoir qu'il existait un risque de collusion entre le bénéficiaire économique d' [...] et le défendeur, et que la prétendue créance de ce dernier n'avait jamais été dénoncée ni réclamée à ce jour, ce qui tendait à démontrer que la créance n'existait en réalité pas.

Le 3 août 2009, l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Nyon-Rolle a imparti à la Communauté des copropriétaires, PPE V._____ un délai de vingt jours pour ouvrir action en contestation de l'état des charges.

11. Par demande du 21 août 2009, au nom de la Communauté des copropriétaires, PPE V._____, R._____ a pris contre T._____, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

> "1.- Que l'Etat des charges établi le 6 juillet 2009 par l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Nyon-Rolle est modifié en ce sens que production de T._____ est rejetée, seules étant inscrites les hypothèques légales établies en faveur de Communauté des copropriétaires, PPE V._____ à [...].
>
> 2.- Ordre est donné à T._____, dans la mesure où il détient la cédule hypothécaire à titre fiduciaire soit d' [...], directement ou indirectement, ou par le propriétaire économique d' [...], de remettre ladite cédule hypothécaire dans les 10 jours dès jugement définitif et exécutoire en mains de l'Office des faillites de l'arrondissement de Nyon-Rolle.
>
> 3.- Ordre est donné au Conservateur du Registre foncier de Nyon de radier de son registre la cédule hypothécaire [...] au porteur, CHF 400'000.-, rang 1, intérêt maximum 10 % du 14.04.89, celle-ci étant annulée, déclarée nulle et de nul effet."

Par réponse du 16 décembre 2009, le défendeur a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande.

Lors de l'audience préliminaire du 3 décembre 2010, le défendeur a présenté l'original de la cédule hypothécaire au porteur n° [...].

Requis par le juge instructeur de produire la pièce n° 52, savoir tout document bancaire attestant du transfert d'une somme quelconque du défendeur à [...], le défendeur a d'abord invoqué, par courriers des 14 et 28 février 2011, le droit à la protection de ses données personnelles, avant d'indiquer, dans une lettre du 14 mars 2011, qu'il n'existait aucun document censé représenter dite pièce.

Le 11 octobre 2011, le conseil de la demanderesse, l'avocat Baudraz, a adressé à la cour de céans une copie du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des propriétaires de la PPE V._____ du 19 avril 2011. Son chiffre 3, intitulé "Rapport de l'administrateur", mentionne notamment ce qui suit :

> "Lot [...] – Procédure en cours
>
> Me R._____, qui s'est entretenu et a correspondu de nombreuses fois avec Me Baudraz, rappelle que suite à la vente forcée du bien, M. T._____, un nouveau créancier, est venu s'interposer en prétendant à une créance en premier rang par cédule hypothécaire d'un montant de CHF 400'000, donc prioritaire à celle de la copropriété.
>
> Cette personne n'ayant jamais réclamé ladite créance valablement, il a été décidé de contester et de lui demander les justificatifs de paiements effectifs du prêt.
> Au début, cette personne refusait de les produire, mais le juge au bout d'un an de procédure et de démarches en a exigé la production.
> A noter que, dans le cadre des démarches susmentionnées, un avocat sur place au Liechtenstein a été mandaté afin d'éviter les frais de déplacement de Me Baudraz.
> Il s'avère que l'avocate représentant M. T._____ a dû indiquer qu'il n'y avait pas de preuve et pas de document contrairement à ce qui avait été annoncé. Compte tenu de la tromperie manifeste, Me R._____ a déposé plainte pénale. La partie adverse demande chaque fois un délai supplémentaire que la justice vaudoise regrettablement lui accorde. Cependant, Me R._____ estime raisonnable de penser que la décision civile sera prise cette année.
> En écartant ce créancier, la procédure de vente forcée pourrait être reprise.
>
> Les copropriétaires remercient vivement le travail de suivi effectué à bien plaire par MeR._____.
>
> En vue de la stratégie à adopter, ce sujet fera automatiquement l'objet d'un point lors de la prochaine assemblée générale.
>
> Me R._____ ajoute que tout serait plus simple et que la Communauté des copropriétaires pourrait envisager un accord

> possible si M. [...] versait un loyer équivalent aux charges de copropriété, pour autant qu'il enlève de lui-même les planches de l'accès à la sortie de secours et que les installations électriques soient exemptes des défauts constatés."

Lors de l'audience de jugement du 8 février 2012, le président a interpellé les parties notamment sur la question de la justification des pouvoirs de R._____ en qualité d'administrateur de la Communauté des copropriétaires, PPE V._____. L'avocat Baudraz a produit treize nouvelles pièces sous bordereau et a renoncé à la fixation d'un délai pour produire d'autres documents. Aucune de ces pièces n'est un procès-verbal d'une assemblée des copropriétaires.

Interpellées, les deux parties ont admis à l'audience de jugement que la cause soit jugée selon le droit suisse.

En droit:

I. **a)** Au nom de la Communauté des copropriétaires, PPE V._____, R._____ conteste l'état des charges de l'immeuble n° [...] de la Commune de [...] établi par l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Nyon-Rolle, faisant valoir l'inexistence de la créance du défendeur envers [...] (conclusion 1). En outre, il réclame que le défendeur remette la cédule hypothécaire en mains de l'office précité (conclusion 2) et qu'ordre soit donné au Registre foncier de Nyon de radier de son registre dite cédule (conclusion 3).

b) Le défendeur conclut au rejet de l'ensemble des conclusions de R._____.

II. **a)** A teneur de l'art. 404 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), les procédures en cours à l'entrée en vigueur du CPC sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de

l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, publié in JT 2010 III 11, p. 19).

Aux termes de l'art. 166 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02), les règles de compétences matérielles applicables avant l'entrée en vigueur du CDPJ demeurent applicables aux causes pendantes devant les autorités civiles ou administratives (Tappy, op. cit., p. 14).

b) En l'espèce, la demande a été déposée le 21 août 2009, soit avant l'entrée en vigueur du CPC. L'instance a donc été ouverte sous l'empire du CPC-VD et n'est pas close à ce jour. Il convient par conséquent d'appliquer à la présente cause le CPC-VD, dans sa version au 31 décembre 2010. Les dispositions de la loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 (LOJV, RSV 173.01), dans leur teneur au 31 décembre 2010, sont également applicables.

III. Dans son mémoire de droit, le défendeur fait tout d'abord valoir que l'existence de la copropriété par étages V._____ n'est pas alléguée, *a fortiori* pas établie. Il en déduit que la légitimation active de la Communauté des propriétaires, PPE V._____ ferait défaut.

a) La propriété par étages est une copropriété de type particulier, constituée sur un bien-fonds ou un droit de superficie distinct et permanent pour laquelle les prérogatives du propriétaire d'étages et l'aspect corporatif ont été spécialement aménagés par le législateur (art. 712a ss CC [Code civil suisse, RS 210]; Wermelinger, La propriété par étages, 2ème éd., Terminologie n. 3, p. 38). La communauté des copropriétaires par étages (ci-après : la communauté), qui regroupe tous les copropriétaires d'étages, est automatiquement constituée avec la propriété par étages elle-même et ne suppose pas d'acte constitutif indépendant. (Wermelinger, op. cit., Terminologie n. 38, p. 45 et n. 9 ad art. 712l CC). Ainsi, en règle générale, elle naît et s'éteint respectivement

au moment de l'inscription et de la radiation de la propriété par étages au registre foncier (*ibidem*).

Un fait implicite est un fait qui est contenu, sans aucun doute, dans un autre allégué de fait expressément invoqué (RFJ 1992 p. 71; Hohl, Procédure civile, t. I, Berne 2001, n. 792, p. 153). La doctrine donne comme exemples de faits implicites : la qualité pour agir, l'exercice des droits civils, l'exactitude d'une date, la capacité civile et la non-péremption du droit (Hohl, *loc. cit.*). En vertu du droit fédéral, une partie ne supporte le fardeau de l'allégation objectif et le fardeau de la preuve d'un tel fait que si le fait contraire est allégué par sa partie adverse (TF 4A_283/2008 du 12 septembre 2008 c. 6; RFJ 1992 p. 71 c. 2c et 3a; Hohl, op. cit., n. 793, p. 154).

En procédure ordinaire vaudoise, la partie qui désire compléter sa procédure, peut, jusqu'à expiration du délai pour déposer le mémoire de droit, demander l'autorisation de se réformer (art. 153 al. 1, 317a et 317b al. 1 CPC-VD). La faculté de solliciter la réforme jusqu'à la clôture de l'audience de jugement à raison de faits nouveaux survenus postérieurement au dépôt du mémoire de droit est réservée (art. 317b al. 2 CPC-VD).

b) En l'espèce, R._____, au nom de la Communauté des copropriétaires, PPE V._____, a notamment allégué que cette dernière avait engagé une poursuite en réalisation de gage immobilier contre [...], qu'elle avait fait opposition à la production de l'hypothèque en premier rang et que l'Office des poursuites et faillites de l'arrondissement de Nyon-Rolle lui avait imparti un délai de vingt jours pour ouvrir action en contestation de la créance du défendeur (allégués n° 1, 25 et 28). Manifestement, ces allégations comprennent de façon implicite le fait que la copropriété par étages et la communauté qui en résulte existent.

Or, le défendeur n'a pas contesté ce fait implicite dans ses écritures (réponse et duplique) ni allégué le fait contraire. Il s'est prévalu du défaut de qualité pour agir de la Communauté des copropriétaires, PPE

V._____, pour la première fois dans son mémoire de droit. A ce stade de la procédure, les parties ne sont plus en mesure de compléter leur procédure par de nouveaux allégués, pas même au moyen de la réforme, la contestation d'un fait implicite ne pouvant être considérée comme un fait nouveau survenu postérieurement au dépôt du mémoire au sens de l'art. 317b al. 2 CPC-VD. Dans la mesure où le défendeur n'a ainsi pas mis en doute le fait implicite en temps voulu, il n'appartenait plus à la partie demanderesse de l'alléguer expressément et d'en offrir la preuve.

Le premier moyen soulevé par le défendeur doit dès lors être rejeté.

IV. Le défendeur fait ensuite valoir qu'il n'est pas allégué, ni établi que l'assemblée des copropriétaires de la PPE V._____ aurait autorisé son administrateur à procéder en justice. D'après lui, il ne serait pas non plus avéré que R._____ soit l'administrateur de cette copropriété par étages.

a) En droit de procédure civile vaudoise, la représentation des parties en justice est réglée aux art. 68 à 72 CPC-VD. Les pouvoirs du mandataire étant une condition de recevabilité de la demande (Hohl, op. cit., n. 697, p. 136), aucune de ces dispositions n'exige que l'identité de celui-ci, qu'il s'agisse d'un mandataire professionnel ou non, soit formellement alléguée. Ainsi, la vérification de l'identité du représentant se confond avec celle de l'existence des pouvoirs de ce dernier.

A teneur de l'art. 68 al. 1 CPC-VD, le mandataire doit 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, 3ème 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*).

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, op. cit., n. 4 ad art. 712l CC; Steinauer, Les droits réels, t. I, 4ème 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 ne 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). *A contrario*, toutes les procédures judiciaires ne répondant pas aux critères de la procédure sommaire ("procédures ordinaires")

doivent faire l'objet d'une 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).

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, 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).

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).

cc) En l'espèce, au nom de la Communauté des copropriétaires, PPE V._____, R._____ a 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'agit dès lors d'examiner si R._____ disposait ou non des pouvoirs pour la représenter.

Etant donné que la présente cause est 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. En effet, la Communauté des copropriétaires, PPE V._____ disposait d'un délai légal - non prolongeable - de vingt jours pour ouvrir action en contestation de la créance du défendeur (art. 108 al. 2 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 281.1] par renvoi de l'art. 140 al. 2 LP). 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, savoir que le droit du défendeur soit considéré comme reconnu par elle pour la poursuite en cause.

En cours de procédure, R._____ a produit une copie du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des propriétaires du 19 avril 2011. Ce document indique uniquement que "les copropriétaires remercient vivement le travail de suivi effectué à bien plaire par Me R._____". Il ne mentionne en revanche pas que décision aurait été prise d'autoriser rétroactivement R._____ à procéder en justice et ne relate *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, R._____ a produit, par l'intermédiaire de son conseil, treize pièces, dont aucune ne correspond à un procès-verbal d'assemblée des propriétaires. Il a en outre renoncé à la fixation d'un délai pour produire d'autres documents.

Au vu de ce qui précède, force est de constater que R._____ n'a 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 doit être éconduit d'instance (art. 69 al. 2 CPC-VD), frais à sa charge.

V. Obtenant gain de cause, le défendeur a droit à des dépens, à la charge de R._____, qui a agi comme représentant sans pouvoirs (art. 69 al. 3 CPC-VD), qu'il convient d'arrêter à 19'750 fr., savoir :

a)	15'000 fr.	à titre de participation aux honoraires de son conseil;
b)	750 fr.	pour les débours de celui-ci;
c)	4'000 fr.	en remboursement de son coupon de justice.

Par ces motifs,
la Cour civile,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

I. La demande déposée le 21 août 2009 par R._____ au nom de la Communauté des copropriétaires, PPE V._____ contre le défendeur T._____ est irrecevable.

II. Les frais de justice sont arrêtés à 7'500 fr. (sept mille cinq cents francs) pour R._____ et à 4'000 fr. (quatre mille francs) pour le défendeur.

III. R._____ versera au défendeur le montant de 19'750 fr. (dix-neuf mille sept cent cinquante francs) à titre de dépens.

Le président : Le greffier :

P. Muller A. Bourquin

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 20 février 2012, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Un appel au sens des art. 308 ss CPC peut être formé dans un délai de 30 jours dès notification de la présente décision en déposant au greffe du Tribunal cantonal un mémoire écrit et motivé. La décision objet de l'appel doit être jointe.

Le greffier :

A. Bourquin