

C1 21 199

JUGEMENT DU 14 JANVIER 2022

**Tribunal cantonal du Valais
Cour civile II**

Béatrice Neyroud, juge; Laure Ebener, greffière;

en la cause

X _____, et **Y _____**, instants et appelants, représentés par M^e Rodrigue Sperisen,

contre

Communauté des propriétaires d'étages de la parcelle no zzz, Z _____, intimée et appelée.

(révocation de l'administrateur de la propriété par étages et nomination d'un nouvel administrateur)

appel contre la décision du 19 août 2021 du juge du district de Sierre (SIE C2 21 228)

Faits et procédure

A. L'immeuble no zzz, sur commune de A _____, sur lequel est érigé un chalet, est constitué en copropriété par étages ("Z _____") et comprend les unités nos yyy, xxx, www, vvv et uuu.

La copropriété s'est dotée d'un règlement d'administration et d'utilisation (RAU) mentionné au registre foncier.

La première unité (no yyy; représentant 12/1000) donne droit à l'usage d'un parking de 8 places. Elle est actuellement détenue, en copropriété ordinaire, par les propriétaires des autres unités de la parcelle de base no zzz, ainsi que par un tiers (8 parts de copropriété dont la quote-part est identique : yy1, yy2, yy3, yy4, yy5, yy6, yy7, yy8). Les autres unités d'étages (nos xxx à uuu) donnent droit à l'usage exclusif sur un appartement.

Les propriétaires sont, à teneur des extraits du registre foncier déposés (dossier SIE p. 24 ss), les suivants : B _____, épouse de C _____ (détentriche de la PPE no xxx [247/1000] et de deux parts [2 x 1/8] de la PPE no yyy [nos yy2 et yy3]); X _____ (détenteur de la PPE no www [335/1000] et de deux parts [2 x 1/8] de la PPE no yyy [nos yy1 et yy4]); Y _____ (détenteur de la PPE no vvv [159/1000] et d'une part [1/8] de la PPE no yyy [no yy5]); D _____, épouse de E _____ (détentriche de la PPE no uuu [247/1000] et deux parts [2 x 1/8] de la PPE no yyy [nos yy6 et yy8]); F _____ SA, de siège à G _____ (détentriche d'une part [1/8] de la PPE no yyy [no yy7]).

J _____ est l'administrateur de la copropriété depuis 2005. Il a été reconduit dans cette fonction lors de l'assemblée générale 2019 tenue le 25 juin 2020, pour une durée de trois ans.

B. Le 3 mai 2021, X _____ et Y _____, par leur avocat M^e Rodrigue Sperisen, ont demandé à l'administrateur de porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ordinaire différents points, énoncés dans un document qu'ils lui ont remis, dont, sous chiffres VII. et VIII., la "résolution" du mandat de l'administrateur, avec effet immédiat, et la désignation en cette qualité de H _____, de la société I _____, à Sierre.

Le 14 juin 2021, J _____ a convoqué une assemblée générale (assemblée générale ordinaire, concluant l'exercice 2020) pour le 24 juin 2021.

Deux procès-verbaux de l'assemblée du 24 juin 2021 ont été tenus, l'un par le secrétaire désigné, soit le représentant de Y _____, l'autre par J _____ lui-même, de sa propre initiative. A teneur des deux procès-verbaux, l'administrateur, désigné en qualité de président, a annoncé que le *quorum* prévu à l'article 6.8 du RAU n'était pas atteint. Il a, partant, levé la séance et a annoncé qu'une seconde assemblée serait convoquée. Selon le procès-verbal établi par le représentant de Y _____, ce dernier et X _____ ont demandé que la seconde assemblée soit tenue dans les meilleurs délais.

Les 29 juin et 15 juillet 2021, ces derniers ont réitéré leur demande tendant à ce que l'assemblée soit convoquée à bref délai.

Dans un courrier adressé le 22 juillet 2021 aux copropriétaires, par lequel il leur a adressé une copie du procès-verbal qu'il avait établi, J _____ leur a fait savoir qu'une nouvelle assemblée serait convoquée "en prenant en considération la période estivale d'une part et d'autre part l'enseignement de la doctrine la plus autorisée, le Prof. Amédéo Wermelinger, selon laquelle '... le président est, dans les limites de l'abus de droit, libre de déterminer la date de convocation de la seconde assemblée' ".

C. Le 11 août 2021, X _____ et Y _____ ont saisi le juge du district de Sierre (ci-après : le juge de district) d'une action en révocation de l'administrateur de la propriété par étage et en nomination d'un nouvel administrateur.

Par décision du 19 août 2021, le magistrat a rejeté d'entrée de cause les deux actions. Il a mis les frais judiciaires, arrêtés à 200 fr., à la charge de X _____ et Y _____, solidairement entre eux.

D. Le 30 août 2021, ces derniers ont interjeté appel contre ce prononcé, en formulant les conclusions suivantes :

A la forme

1. Déclarer le présent appel recevable.

Au fond

2. Annuler la décision du président du Tribunal de district de Sierre rendue le 19 août 2021 dans la cause C2 21 228.

Cela fait et statuant à nouveau

3. Déclarer recevable l'action en révocation de l'administrateur de la propriété par étage et nomination d'un nouvel administrateur déposée le 11 août 2019 par-devant le Tribunal du district de Sierre.
4. Renvoyer pour le surplus la cause à l'autorité inférieure pour instruction de la cause.

En tout état

5. Débouter la propriété par étages "Z _____" de toutes autres ou contraires conclusions.
6. Avec suite de frais et dépens.

Par ordonnance du 16 septembre 2021, la juge soussignée a imparti à la copropriété, à l'adresse de son administrateur, un délai de dix jours pour se déterminer sur l'appel, en précisant que l'administrateur n'était pas, compte tenu de l'objet de l'action - le touchant personnellement -, habilité à représenter la communauté sans être à tout le moins en possession d'une autorisation y relative délivrée par celle-ci.

Le 22 septembre 2021, M^e Edmond Perruchoud, avocat, a écrit à la juge soussignée qu'il était le "conseil de la PPE Z _____ par son administrateur J _____", fournissant une procuration qui lui avait été délivrée le 12 février 2021 par "PPE Z _____ - A _____, administrateur J _____ K _____ SA Immeuble xxx à A _____", le signataire étant J _____. L'avocat a exposé qu'il rencontrerait l'administrateur dans le courant de la semaine suivante, ce qui lui permettrait de préparer une réponse. Dans l'intervalle, il sollicitait une suspension de tous délais et demandait laisser l'affaire en l'état.

Par ordonnance du 23 septembre 2021, la juge soussignée a refusé la requête de suspension de la cause et a relevé que la procuration fournie, délivrée par J _____, n'était pas suffisante au regard de ses précédentes considérations sur la capacité de représentation de l'administrateur dans un procès le concernant.

Le 27 septembre 2021, M^e Edmond Perruchoud a déposé une réponse sur l'appel, au terme de laquelle il a conclu au rejet de celui-ci, sous suite de frais et dépens. Il a indiqué que la nouvelle assemblée ordinaire serait convoquée pour le 12 octobre 2021. L'ordre du jour contenait le point nouveau suivant : "Autorisation d'agir en justice conformément à l'art. 712 al. 2 (en tant que besoin)".

Le 25 octobre 2021, les appelants, par leur conseil, ont avisé l'autorité d'appel que la nouvelle assemblée générale s'était bien tenue le 12 octobre 2021. Ils ont allégué : qu'un dénommé L _____ s'était présenté avec trois procurations, délivrées par F _____, par E _____ et par "C _____"; qu'ils avaient contesté la validité de la procuration au nom de "C _____"; qu'en outre, cette dernière n'était pas au format original et était de surcroît datée du jour même de l'assemblée, alors que les deux propriétaires étrangers ne se trouvaient alors pas à A _____ mais vraisemblablement dans leur pays de résidence, soit M _____ et N _____;

qu'il avait toutefois été décidé de poursuivre l'assemblée, sous réserve que L _____ puisse prouver dans un délai raisonnable que la procuration avait bien été signée par Mme B _____, propriétaire inscrite au registre foncier; qu'à défaut, il avait été convenu que les millièmes relatifs à cette dernière ne seraient pas comptabilisés; qu'en outre, sur remarque de X _____ et Y _____, il était apparu à l'ensemble des participants de l'assemblée que les millièmes se rapportant aux places de parking avaient été mal calculés, ce depuis la première assemblée en 2006; qu'en effet, les places de parking formaient une seule unité d'étage (représentant 12/1000); que les copropriétaires de ladite unité n'avaient qu'une voix et devaient l'exprimer par un représentant mandaté; que F _____, propriétaire d'une seule place de parking, ne pouvait ainsi avoir une voix; que la pratique de l'administrateur de comptabiliser les places de parking de chaque copropriétaire pour 1.5/1000 avait été constatée comme étant erronée; qu'en ce qui concernait l'assemblée du 12 octobre 2021, cela avait eu pour conséquence de retrancher la voie de F _____ SA et de re-comptabiliser les millièmes comme suit : X _____ : 335/1000, Y _____ : 159/1000, E _____ : 247/1000, B _____ : 247/1000 (sous réserve de la validité de la procuration confiée à L _____); que, lors de l'assemblée, les deux premiers avaient voté en faveur de la révocation, les deux dernières contre la révocation.

Par ordonnance du 11 novembre 2021, la juge soussignée a imparti à M^e Edmond Perruchoud un délai de dix jours pour déposer le procès-verbal de l'assemblée du 12 octobre 2021.

Dans un courrier du 18 novembre 2021, M^e Edmond Perruchoud a indiqué que L _____ entreprenait les démarches utiles pour obtenir des procurations, si possible authentifiées selon le droit Koweïtien, de D _____ et B _____. La démarche était en cours, mais particulièrement complexe et compliquée du fait que l'on évoluait dans un autre système judiciaire et juridique appliquant la Charia et quelques éléments de la Common Law. Selon informations reçues de L _____ et de J _____, il fallait compter un ou deux mois "pour avoir confirmation de ces dames, confirmation qui devra obtenir également l'approbation de leurs conjoints en vertu du droit Koweïtien qui prévaut en la matière et ce pour écarter toutes ambiguïtés". M^e Edmond Perruchoud a, dans ces circonstances, prié la juge soussignée de laisser l'affaire en l'état, indiquant qu'il reviendrait vers elle lorsqu'il serait en possession des procurations confirmant les pouvoirs de représentation, "pouvoirs délivrés conjointement par les copropriétaires de la PPE concernée et leurs conjoints".

Dans une écriture du 1^{er} décembre 2021, les appelants ont soutenu que, en l'absence de procurations valablement confiées à L _____, l'assemblée avait valablement révoqué J _____ de ses fonctions d'administrateur et nommé la société I _____ SA à sa place. Ils ont indiqué "persister" dans leurs conclusions, requérant l'annulation intégrale de la décision du 19 août 2021 et priant le Tribunal cantonal de constater la révocation du mandat d'administrateur de J _____ et son remplacement immédiat par I _____ SA (H _____).

Le 20 décembre 2021, M^e Edmond Perruchoud a déposé le procès-verbal de l'assemblée générale du 12 octobre 2021, établi le 9 décembre 2021 par L _____, qui mentionne erronément qu'elle s'est tenue le "mardi 13 octobre 2021". A teneur dudit procès-verbal, L _____ y a représenté " E _____ et les époux C _____ et la société F _____ SA selon procurations et sous réserve de la validité de celles-ci, procurations qui lui ont été substituées par J _____". Toujours à teneur du procès-verbal, le chiffre 12 de l'ordre du jour ("Révocation du mandat de l'administrateur J _____, cas échéant nomination d'un nouvel administrateur") a donné lieu aux discussions suivantes : " X _____ et Y _____ demandent la révocation du mandat d'administrateur de J _____ et de nommer la société I _____ Sàrl comme administrateur pour une période d'une année. J _____ informe l'assemblée qu'il n'entend pas renoncer à son mandat eu égard aux copropriétaires lui ayant accordé leur confiance en assemblée du 25 juin 2020 pour une durée de trois ans. Etant donné la situation de blocage des décisions, l'administrateur sera nommé une fois la question de la procuration de O _____ clarifiée."

Le 7 janvier 2022, les appelants ont déposé une nouvelle écriture, à laquelle ils ont joint différentes pièces.

Considérant en droit

1.

1.1 En vertu de l'article 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC, les décisions finales et les décisions incidentes de première instance de nature patrimoniale sont attaquables par la voie de l'appel au Tribunal cantonal (art. 5 al. 1 let. b LACPC), si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 francs au moins. En procédure sommaire, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les 10 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC). En vertu de l'article 5 al. 2 LACPC, un juge cantonal unique est compétent pour statuer sur l'appel ou le recours limité au droit lorsque, comme en l'espèce, la procédure sommaire était applicable en première instance (cf. art. 249 let. d ch. 4 CPC).

La décision par laquelle le juge statue sur une demande de révocation de l'administrateur d'une propriété par étages, au sens de l'article 712r al. 2 CC, tranche une contestation civile portant sur des droits de nature pécuniaire (ATF 127 III 534, consid. 1 non publié; 126 III 177, consid. 1a non publié; cf. ATF 108 II 77 consid. 1b). Selon la jurisprudence, la valeur litigieuse se détermine en fonction de la rémunération annuelle totale versée à l'administrateur, capitalisée (ATF 126 III 177, consid. 1b non publié), ou, lorsque l'administrateur a été nommé pour une durée déterminée, en fonction de la rémunération pour la période considérée (BOHNET, Actions civiles, Volume I : CC et LP, 2019, n. 6 ad §51). En matière de nomination de l'administrateur, la rémunération de celui-ci est également déterminante pour la valeur litigieuse (arrêt 5A_795/2012 du 21 février 2013 consid. 1.).

En l'espèce, compte tenu d'une rémunération annuelle de l'administrateur de 5500 fr. et de la période en cours de trois ans, la valeur litigieuse est de 16'500 fr., ou à tout le moins de 10'000 fr. (le mandat courant jusqu'à la fin juin 2023), et ouvre la voie de l'appel (art. 308 al. 2 CPC).

Le mémoire d'appel, déposé le 30 août 2021, l'a été en temps utile, la décision entreprise ayant été notifiée le 20 août précédent au conseil des appelants.

1.2 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement

l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus.

1.3 Les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles aux conditions de l'article 317 al. 1 CPC.

2. Le juge de première instance a, d'entrée de cause, soit sans entendre la partie adverse, rejeté l'action, au motif qu'elle était manifestement infondée (art. 253 CPC *a contrario*). Il a considéré que, sauf exception non réalisée en l'espèce, la révocation de l'administrateur présupposait que l'assemblée des propriétaires d'étages ait préalablement statué sur le sujet. Si l'administrateur refusait ou tardait indûment à convoquer une assemblée des propriétaires d'étages, ceux-ci avaient la possibilité de demander au juge de la convoquer. Ce dernier ne pouvait pas convoquer une telle assemblée sur la base de l'action en révocation. En conséquence à supposer que l'administrateur tarde indûment à convoquer une assemblée des propriétaires d'étages, les requérants auraient dû requérir du juge la convocation de ladite assemblée afin d'obtenir préalablement une décision de celle-ci, concernant la révocation (ou non) de l'administrateur. Faute de l'avoir fait, l'action en révocation était prématurée. Quant à l'action en nomination d'un administrateur, elle impliquait la double condition qu'aucun administrateur n'existe que l'assemblée ne parvienne pas à en désigner un; ces deux conditions n'étaient évidemment pas remplies.

3. D'emblée, il faut relever que, bien qu'expressément invitée à procéder par l'intermédiaire d'une personne dûment autorisée à la représenter, la communauté ne s'y est pas conformée.

M^e Edmond Perruchoud s'est manifesté, en produisant une procuration signée par J _____, administrateur de la PPE, antérieurement à l'introduction de la procédure (cf. *supra*, lettre D). Il a prétendu que dite procuration était suffisante, puisqu'un administrateur est autorisé à représenter la communauté dans les causes soumises à la procédure sommaire. Il a indiqué à l'autorité d'appel que l'autorisation d'agir en justice avait néanmoins été portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 12 octobre 2021. Lors de ladite assemblée, les comparants ont, à teneur du procès-verbal, décidé qu'il serait statué sur l'autorisation d'agir justice (chiffre 15 de l'ordre du jour) "une fois la question de la procuration des époux O _____ clarifiée", ce en raison de la "situation de blocage".

Or, si un administrateur est effectivement habilité à représenter la communauté dans les procédures sommaires (art. 712*t* al. 2 CC) - et si nécessaire à mandater un avocat (PICCININ, La propriété par étages en procès, 2015, p. 314 sv., no 679) -, il faut excepter le cas dans lequel la procédure porte sur sa propre révocation, au vu du conflit d'intérêts évident (cf. PICCININ, op. cit, p. 322, no 699). A tout le moins l'administrateur doit-il solliciter l'aval de la communauté pour la représenter dans ce cadre (cf. WERMELINGER, Commentaire zurichois, Das Stockwerkeigentum, 2019, n. 61a ad art. 712*r* CC). En l'occurrence, la communauté n'a pas autorisé l'administrateur, ni M^e Edmond Perruchoud, à la représenter dans le cadre de présente procédure. Elle n'a pris aucune décision relativement à cette question lors de l'assemblée du 12 octobre 2021, en raison d'une prétendue "situation de blocage". Elle pouvait toutefois parfaitement prendre pareille décision, le cas échéant en calculant la majorité sans prendre en compte les parts des propriétaires opposés à la communauté dans le procès (PICCININ, op. cit., p. 292 sv., no 626). En repoussant la prise de décision, la communauté a renoncé à se défendre dans la présente cause, ne pouvant ignorer la nécessité que la procédure aille de l'avant. Il en découle que les écritures déposées par M^e Edmond Perruchoud et par l'administrateur ne seront pas prises en compte. Il y a lieu, néanmoins, d'admettre en cause le procès-verbal de l'assemblée générale du 12 octobre 2021 déposé par cet avocat, dont la juge de céans a elle-même requis la production, et dont la prise de connaissance s'imposait d'ailleurs pour traiter de la question de la représentation de la communauté notamment.

4.

4.1 Les appelants estiment premièrement que, sauf à violer les principes d'interdiction de l'arbitraire, du déni de justice et du formalisme excessif, l'autorité inférieure ne pouvait rejeter d'entrée de cause leur requête. Pareil procédé n'était, conformément à l'article 253 CPC, possible que si la requête était manifestement infondée (ou manifestement irrecevable). Or, le juge de district avait rejeté leur demande sans citer de violation d'une disposition légale, en fondant sa décision sur une jurisprudence fédérale inapplicable au cas d'espèce, ainsi qu'en se prévalant de "passages minoritaires de la Doctrine". Le Tribunal fédéral n'avait jamais examiné la question se posant dans le cas d'espèce, à savoir l'absence de convocation d'une seconde assemblée générale alors même qu'un point à l'ordre du jour de la première assemblée concerne la révocation de l'administrateur et que celle-ci n'a pu avoir lieu faute de *quorum*.

Les appelants estiment que, faute d'une situation juridique limpide, reposant sur la loi ou sur une jurisprudence bien établie, leur requête ne pouvait être sanctionnée par un rejet

d'entrée en cause. Le premier juge aurait bien plutôt dû leur donner l'occasion de motiver oralement leur demande et, le cas échéant, d'en expliquer le fondement.

4.2 A teneur de l'article 253 CPC, lorsque la requête ne paraît pas manifestement irrecevable ou infondée, le tribunal donne à la partie adverse l'occasion de se déterminer oralement ou par écrit. Cette disposition met en œuvre le droit d'être entendu (art. 53 CPC, 29 al. 2 Cst. féd.), qui s'applique aussi en procédure sommaire (arrêt 5A_82/2015 du 16 juin 2015 consid. 4.1 et 4.2). Les appelants ne démontrent pas en quoi cette disposition les protège, eux qui ont la qualité de requérants, partant en quoi son éventuelle violation leur serait préjudiciable. On observe en outre que, en procédure sommaire, aucune des parties ne peut s'attendre à ce que le tribunal, après les avoir entendues une fois, ordonne un second échange d'écritures ou une audience des débats principaux (arrêt 4A_273/2012 du 30.10.2012 n.p. in ATF 138 III 620). Dans cette mesure, les parties n'ont pas de droit à s'exprimer deux fois sur la cause. En principe, la phase d'allégations est close après que les parties se sont exprimées une fois. Si le Tribunal n'a pas ordonné de second échange d'écritures, mais qu'un plaideur, exerçant ainsi son droit constitutionnel inconditionnel, dépose une "réplique", les nova ne sont alors pas admissibles (ATF 144 III 117).

C'est dire que les requérants n'avaient aucun droit à s'exprimer oralement sur leur affaire ou à compléter leur requête, et que l'article 253 CPC ne leur est d'aucun secours.

5.

5.1 Les appelants se plaignent ensuite d'une violation des articles 712q et 712r CC. Se référant à l'ATF 131 III 297, ils concèdent que la révocation de l'administrateur présuppose que la communauté ait pris une décision rejetant une proposition y relative. Ils font valoir qu'il faut toutefois, dans certaines situations, renoncer à cette exigence. Ainsi le Tribunal cantonal zurichois (*recte* : le Bezirksgericht Zürich), dans un arrêt paru à ZR 94/1995 (p. 138 ss), a-t-il considéré que l'action est immédiatement ouverte si l'administrateur refuse de convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires correspondante, l'absence de *quorum* constituant également un motif légitimant l'action en révocation. Les appelants poursuivent que la doctrine est également "ouverte" à la possibilité d'actionner la copropriété en l'absence de décision préalable de révocation, dans certaines hypothèses, citant AMOOS FIGUET (Commentaire romand, 2016, n. 2 et 4 ad art. 712r CC), MEIER-HAYOZ (Commentaire bernois, 1988, n. 16 ad art. 712r CC) et BÖSCH (Commentaire bâlois, 2019, n. 4 ad art. 712r CC et 9 ad art. 712q CC).

En l'occurrence, font-il valoir, les autres copropriétaires, pourtant informés de leur volonté de révoquer l'administrateur, ne se sont pas présentés lors de l'assemblée générale, ni ne s'y sont fait représenter. Ils n'ont "réagi d'aucune manière". En outre, au vu de la mauvaise foi démontrée à de nombreuses reprises par l'administrateur, la convocation d'une nouvelle assemblée générale était vaine.

Relativement à ce qu'ils qualifient de "proposition formulée par la Décision querellée concernant la convocation judiciaire de l'assemblée des copropriétaires", ils soutiennent que ni le droit de la propriété par étages ni le droit de l'association ne prévoient la possibilité de requérir la convocation par le juge. Pareille possibilité fait selon eux l'objet d'une controverse doctrinale. Ainsi certains auteurs la déduisent-ils de l'application analogique du droit de l'association, d'autres de celle du droit des sociétés, d'autres encore se fondent sur l'article 647 al. 2 ch. 1 CC. Il n'existerait ainsi aucun consensus en la matière. Aucun des auteurs ne se prononcerait par ailleurs sur la possibilité de requérir du juge la convocation d'une seconde assemblée générale au sens de l'article 712p al. 2 CC.

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

Selon la jurisprudence, la révocation judiciaire présuppose que la communauté des copropriétaires d'étages ait préalablement pris une décision rejetant une proposition tendant à la révocation de l'administrateur. Il est ainsi exclu qu'un copropriétaire s'adresse directement au juge, pour demander la révocation de l'administrateur selon l'article 712r al. 2 CC, sans que l'assemblée des copropriétaires ait préalablement été saisie en bonne et due forme d'une proposition tendant à la révocation de l'administrateur selon l'article 712r al. 1 CC (ATF 131 III 297 consid. 2.3.2). Le Tribunal fédéral, dans l'ATF précité, réserve toutefois des "cas très particuliers", en renvoyant à un arrêt paru dans la revue RNRF (66/1985 p. 269 ss), ainsi qu'à certains auteurs.

Il est admis, en effet, qu'il est des cas dans lesquels l'action en révocation peut être introduite nonobstant l'absence de décision de refus de l'assemblée.

Il faut ainsi renoncer à exiger pareille décision lorsque le *quorum* fait durablement défaut (ZR 94/1995 p. 138 ss, p. 141), ou lorsqu'il n'est atteint ni lors de la première ni lors de la seconde assemblée au sens de l'article 712p al. 2 CC (DONAUER, Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, 2019, p. 277, no 755; WERMELINGER,

Commentaire zurichois, n. 45 ad art. 712r CC). Une telle renonciation s'impose également lorsque le processus nécessaire à la prise de décision constituerait une vaine formalité (WERMELINGER, Commentaire zurichois, n. 46 ad art. 712r CC et le renvoi au n. 75 ad art. 712q CC, voir ég. RNRF 66/1985 p. 269 ss). Ainsi, notamment, lorsque la communauté n'est composée que de deux copropriétaires dont l'un s'est systématiquement exprimé contre la révocation (WERMELINGER, loc. cit.), ou lorsqu'il existe plus de deux copropriétaires, mais que, pour des raisons structurelles, relevant de liens familiaux, d'amitié, d'inimitié ou de convergence d'intérêts, il est d'emblée exclu qu'une décision de révocation soit prise (DONAUER, op. cit., p. 279, no 755, et p. 98 ss, nos 245 à 247).

La question est controversée de savoir si un copropriétaire peut directement requérir après du juge la révocation de l'administrateur lorsque le président refuse de convoquer une assemblée destinée à prendre une décision sur cet objet (en ce sens, ZR 94/1995 p. 138 ss, p. 141; WERMELINGER, Commentaire zurichois, n. 45 ad art. 712r CC). L'avis contraire de DONAUER (op. cit., p. 279, no 755), selon lequel il faut préalablement saisir le juge d'une demande tendant à ce qu'il convoque lui-même ladite assemblée, mérite la préférence. Dans la mesure où le comportement du président - qui sera souvent l'administrateur - refusant de convoquer une assemblée destinée à décider d'une éventuelle révocation ne préjuge pas de la décision des copropriétaires sur ce point, et puisque la communauté ne porte (le cas échéant) aucune responsabilité dans ledit comportement, on ne voit pas pour quel motif on priverait celle-ci de la possibilité de s'exprimer avant que la justice ne soit saisie. La doctrine majoritaire admet au reste qu'un copropriétaire d'étages puisse, de façon générale, lorsque la personne préposée à la convocation d'une assemblée s'y refuse sans motif légitime, agir devant le juge afin que celui-ci procède directement à la convocation (BÖSCH, n. 2 ad art. 712n CC; WERMELINGER, Commentaire zurichois, n. 32 ad art. 712n CC; AMOOS PIGUET, n. 3 ad art. 712n CC; MARTIN, L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages : organisation, prise de décisions et contestations judiciaires, p. 218, § 537; MEIER-HAYOZ, n. 14 ad art. 712n CC; *contra* : MICHAUD, L'organisation de la communauté des propriétaires par étages, 1974, p. 28). Le fait qu'il n'y ait pas unanimité sur le fondement juridique de l'action y relative n'est pas déterminant. Ce qui l'est, c'est le large consensus de la doctrine sur le droit de demander une convocation par le juge.

Il reste à relever que, compte tenu de l'atteinte importante à la liberté d'organisation que constitue la révocation judiciaire (ZR 94/1995 p. 138 ss, p. 141), il convient d'admettre avec la plus grande retenue que le juge puisse être saisi en l'absence de décision de

refus de l'assemblée. Le tribunal prendra soin d'examiner si la communauté a eu la possibilité effective de se prononcer sur cet objet (WERMELINGER, Commentaire zurichois, n. 45 ad art. 712r CC); ce n'est que s'il répond par l'affirmative à cette question qu'il admettra que l'action soit portée devant lui nonobstant l'absence de décision.

5.3

5.3.1 En l'occurrence, c'est le comportement de l'administrateur qui a motivé l'action introduite par les appelants nonobstant l'absence de décision. Ceux-ci ont fait valoir que celui-là, malgré leur demande expresse, n'avait, au 11 août 2021, toujours pas convoqué la seconde assemblée au sens de l'article 712p al. 2 CC, lors de laquelle la révocation de l'administrateur devait être débattue. La communauté n'est ainsi nullement en cause. Il n'y avait pas lieu, partant, de la priver de la possibilité de se prononcer sur cet objet. D'autant qu'il n'existait pas de motif de craindre qu'une décision ne pourrait pas être effectivement prise sur ce point. Si l'administrateur a certes manifesté qu'il ne convoquerait pas la seconde assemblée dans les plus brefs délais, il n'a néanmoins pas exprimé le refus d'y procéder dans un délai raisonnable. Quoi qu'il en soit, dans la mesure où il s'agissait de l'assemblée ordinaire, destinée notamment à clore l'exercice 2020 et non pas uniquement à statuer sur la révocation de l'administrateur, il était impératif qu'elle soit à nouveau agendée et tenue. Une convocation judiciaire, si l'administrateur tardait par trop à y procéder, servait ainsi au mieux les intérêts de la communauté, et répondait aux besoins des requérants qui pourraient obtenir une décision sur la révocation. Enfin, ceux-ci n'ont pas invoqué de motifs de révocation commandant que l'administrateur soit démis de ses fonctions dans les plus brefs délais. S'ils ont certes fait valoir une rupture de lien de confiance, résultant avant tout d'une gestion selon eux peu diligente des affaires de la copropriété, ils n'ont pas allégué l'existence de comportements gravement et immédiatement préjudiciables aux intérêts financiers de la communauté. En d'autres termes, il n'existait pas d'urgence justifiant un accès immédiat au juge.

C'est dire que la requête de révocation était en l'occurrence, en l'absence de décision de la communauté, prématurée, et que c'est à bon droit que le juge de district a rejeté la requête de révocation de l'administrateur, doublée d'une demande de nomination d'un nouvel administrateur.

5.3.2 Comme on l'a vu, l'administrateur a, pendant la procédure d'appel, convoqué la seconde assemblée générale au sens de l'article 712p al. 2 CC. Celle-ci s'est tenue le 12 octobre 2021. Au regard de la teneur du procès-verbal établi par le secrétaire désigné L _____ relativement au chiffre 12 de l'ordre du jour, reproduite *supra* (let. D), il ne

semble pas y avoir eu de décision prise sur la révocation et la nomination d'un nouvel administrateur. Les comparants à l'assemblée ont considéré qu'il y avait une situation de blocage si les copropriétaires représentés par L _____ l'étaient valablement, puisque ceux-ci exprimaient un vote identique contraire à celui des appelants s'agissant de la révocation, de sorte qu'on parvenait à une égalité des voix. Ce faisant, ils ont perdu de vue que, en cas d'égalité des voix, une décision n'est pas adoptée, faute de majorité nécessaire : le président constate le refus de l'objet (WERMELINGER, La propriété par étages, 2021, n. 187 ad art. 712*m* CC et n. 101 ad art. 712*n* CC). En d'autres termes, une égalité des voix ne constitue pas une situation de blocage. Il n'existait ainsi en l'occurrence aucune impossibilité de prendre une décision. Cela étant, on doit considérer, en l'état, qu'aucune décision n'a été prise sur la révocation de l'administrateur (et la nomination d'un nouvel administrateur). Les appelants ne sauraient ainsi obtenir de l'autorité d'appel qu'elle constate que la révocation a été valablement décidée, à supposer même que dite autorité soit autorisée à procéder à pareille constatation dans le cadre de la présente procédure d'appel.

Certes, le 7 janvier 2021, les appelants ont déposé une copie d'un courrier du 15 décembre 2021 de leur mandataire à L _____, par lequel ils ont prié celui-ci d'apporter des modifications au procès-verbal, relativement au point 12 notamment (révocation de l'administrateur), qui devait prendre selon eux la teneur suivante : " X _____ et Y _____ votent la révocation de l'administrateur de J _____ et nomment la société I _____ Sàrl en qualité de nouvel administrateur.". Or, premièrement, la question se pose de savoir s'ils ont fait valoir cet élément en temps utile, puisque l'article 317 al. 1 lit. a CPC oblige les parties à faire valoir les faits et moyens de preuve nouveaux "sans retard", soit en principe dans les dix jours, voire dans les deux semaines (arrêt 4A_707/2016 du 29 mai 2017 consid. 3.3.2). Quoi qu'il en soit, ledit courrier, qui émane du conseiller des appelants et ne fait ainsi que traduire la position de ceux-ci, est impropre à démontrer que des décisions de révocation et de nomination d'un nouvel administrateur ont effectivement été prises par la communauté.

Enfin, les appelants ont, toujours le 7 janvier 2021, produit un document signé le 1^{er} janvier 2022 par la copropriétaire D _____, à teneur de laquelle celle-ci confirme son adhésion à la "résolution immédiate du contrat de l'administrateur" et souhaite qu'un audit des comptes soit produit; elle y indique en outre avoir été surprise d'apprendre qu'un "certain L _____" se serait présenté pour son compte à l'assemblée générale tenue le 12 octobre 2021, ne connaissant pas cette personne et ne lui ayant jamais remis de procuration; elle y relève encore que toutes décisions qu'il aurait pu prendre pour son

compte doit être considérées comme nulles et non avenues. Ce document ne saurait rien changer au sort de la présente cause, dans la mesure où, comme déjà spécifié, en l'état, on doit considérer qu'aucune décision n'a été prise au sujet de la révocation de l'administrateur.

6. Il suit de ce qui précède que l'appel est infondé et qu'il doit être rejeté.

Les frais de la procédure d'appel, arrêtés à 800 fr., compte tenu en particulier de la difficulté ordinaire de la cause (cf. art. 13 al. 1 LTar) et du barème des articles 18 et 19 LTar, sont mis à la charge des appelants qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Il n'est pas alloué de dépens à la communauté, qui n'a pas procédé.

Par ces motifs,

Prononce

1. L'appel est rejeté et la décision du 19 août 2021 est confirmée.
2. Les frais de la procédure d'appel, par 800 fr., sont mis à la charge de X _____ et de Y _____, solidairement entre eux.
3. Il n'est pas alloué de dépens.

Sion, le 14 janvier 2022