

## **Droit des obligations Obligationenrecht**

*Interruption de la prescription - défaut de légitimation - ATC (Cour civile II) du 30 janvier 2020, Communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble X. c. dame Y. - TCV C1 17 232*

### **Interruption de la prescription en cas de désignation incorrecte de la partie (art. 135 ch. 2 CO)**

- Lorsqu'il n'existe aucun doute quant à la véritable identité des parties et que le débiteur reconnaît ou doit reconnaître de quelle prétention il s'agit, il y a interruption de prescription malgré le défaut de légitimation active ou passive (consid. 5).
- En l'espèce, les commandements de payer notifiés par la communauté des propriétaires d'étages, qui n'était pas légitimée à faire valoir de prétention en garantie et/ou en dommages et intérêts, ont ce nonobstant, valablement interrompus la prescription envers la défenderesse, qui avait connaissance, en sa qualité de propriétaire d'étages, de l'identité des autres propriétaires d'étages titulaires des prétentions précitées et de la nature des défauts (consid. 5.2)

### **Unterbrechung der Verjährung bei unrichtiger Parteibezeichnung (Art. 135 Ziff. 2 OR)**

- Besteht kein Zweifel an der wahren Identität der Parteien und erkennt der Schuldner oder muss er erkennen, um welchen Anspruch es sich handelt, wird die Verjährung trotz fehlender Aktiv- oder Passivlegitimation unterbrochen (E. 5).
- Im vorliegenden Fall haben die Zahlungsbefehle der Stockwerkeigentümergeinschaft, welche nicht zur Geltendmachung von Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüchen legitimiert war, dennoch die Verjährung gegenüber der Beklagten, welche in ihrer Eigenschaft als Stockwerkeigentümerin die Identität der übrigen anspruchsberechtigten Stockwerkeigentümer und die Art der Mängel kannte, rechtswirksam unterbrochen (E. 5.2).

### **Faits (résumé)**

**A.** Dame X. a constitué sur sa parcelle n° xxxx, en 2006, une propriété par étages horizontale de l'immeuble Y. dont l'objet portait sur la construction de douze villas achevées en 2008. Dame X. a vendu les douze villas de 2007 et à 2014, notamment à A. aux époux B., à C. et à D. Les acquéreurs primaires ont, par la plupart, revendu leur villa par la suite.

Le 12 juin 2012, la communauté des propriétaires de l'immeuble X. a signifié à dame Y. ainsi qu'à l'époux de celui-ci un avis des défauts qui

affectaient les parties communes. Les 3 juillet 2012, 12 juin 2013 et 10 juin 2014, elle a requis la poursuite des époux X. en qualité de codébiteurs solidaires, pour le montant de yyyyyy fr., avec intérêts à 5 % dès le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Le 17 janvier 2013, la communauté des propriétaires de l'immeuble X. a requis une preuve à futur tendant à la mise en œuvre d'une expertise qui portait sur l'ensemble des défauts allégués. Le 7 février 2014, les époux B. , C. et A. ont cédé à la communauté des propriétaires de l'immeuble X. « toute créance contractuelle, prétention en garantie, action rédhitoire, en réduction du prix, ou en dommages-intérêts au sens des art. 205 ss CO, respectivement 368 ss CO » dont ils pouvaient être titulaires à l'encontre des époux Y. D. a signé une déclaration identique le 25 juillet suivant.

Les 26 mai 2015 et 21 juillet 2015, dame Y. a renoncé à se prévaloir de la prescription.

Le 11 mai 2016, lors de son assemblée ordinaire, neuf des douze propriétaires de l'immeuble X. ont désigné l'administrateur pour défendre les intérêts de la communauté et mandater un avocat.

### **Considérants (extraits)**

**5.** Le juge intimé a dénié à la demanderesse la qualité pour agir. Il a dès lors considéré que la question de la prescription souffrait de demeurer indécise. Il a cependant observé que, à la date de la réquisition de poursuite du 10 juin 2014, les créances de A. ainsi que des époux B. étaient prescrites. Dans ces circonstances, la déclaration de renonciation du 26 mai 2015 ne pouvait concerner que les prétentions éventuellement cédées par C. et D.

**5.1** La prescription répond aux exigences de la sécurité juridique. Elle tend également à protéger le débiteur. Après qu'un laps de temps s'est écoulé sans que le créancier se manifeste, une action de celui-ci peut mettre celui-là dans une situation délicate notamment en matière de preuve (ATF 137 III 16 consid. 2.1; 90 II 428 consid. 8; RVJ 2016 p. 177 consid. 3.2.2).

L'action en garantie pour les défauts d'un bâtiment se prescrit par cinq ans à compter du transfert de propriété (art. 219 al. 3 CO). Il faut, en principe, entendre par là la date d'inscription au registre foncier (Foëx, Commentaire romand, 2<sup>e</sup> éd., 2012, n. 22 ad art. 219 CO; Honsell, n. 10 ad art. 219 CO).

**5.1.1** A teneur de l'art. 135 ch. 2 CO, la prescription est interrompue lorsque le créancier fait valoir ses droits par des poursuites, par une requête de conciliation, par une action ou une exception devant un tribunal ou un tribunal arbitral ou par une intervention dans une faillite.

Pour produire ces effets, l'acte introductif doit émaner du créancier et être dirigé contre le débiteur; en d'autres termes il doit être introduit par celui qui a la qualité pour agir contre celui qui a la qualité pour défendre (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3.2; RVJ 2016 p. 177 consid. 3.2.2).

Si l'action a été ouverte contre une personne qui n'a pas la qualité pour défendre, il en résulte le rejet de l'action (ATF 142 III 782 consid. 3.1.4; 126 III 59 consid. 1a). Le demandeur a, par exemple, la possibilité de déposer une nouvelle requête de conciliation et donc une nouvelle action contre celui qui dispose de la qualité pour défendre, car la modification de la personne du défendeur est un fait nouveau qui entraîne une modification du fondement de l'action, laquelle fait obstacle à l'exception de l'autorité de la chose jugée (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3.2; 105 II 268 consid. 2). Cette nouvelle requête ne rétroagit toutefois pas à la date de la première requête (art. 63 al. 1 et 2 CPC), de sorte que si le délai de droit matériel a expiré dans l'intervalle, le droit du demandeur peut être paralysé par l'exception de prescription soulevée par le débiteur, respectivement s'est éteint s'il s'agissait d'un délai de péremption (142 III 782 consid. 3.1.4; arrêt 4A\_560/2015 précité du 20 mai 2016 consid. 4.1.4).

Il en va de même lorsque l'action n'a pas été introduite par celui qui a la qualité pour agir (ATF 142 III 782 consid. 3.1.3.2; arrêt 4A\_576/2010 du 7 juin 2011 consid. 3.1.1). Si l'action n'a, par exemple, pas été ouverte par tous les associés de la société simple, qui ne peuvent agir en justice qu'ensemble comme consorts matériels nécessaires (art. 70 al. 1 CPC), elle doit être rejetée, faute de qualité pour agir (ATF 140 III 598 consid. 3.2; 138 III 737 consid. 2; 137 III 455 consid. 3.5).

**5.1.2** Nonobstant le défaut de légitimation active, respectivement passive, il y a acte interruptif de la prescription au sens de l'art. 135 ch. 2 CO lorsqu'il n'existe aucun doute quant à la véritable identité des parties et que le débiteur reconnaît ou doit reconnaître, au vu des circonstances et selon le principe de la confiance, de quelle prétention il s'agit, malgré la désignation incorrecte de la partie (ATF 136 III 545 consid. 3.4.1; 114 II 335 consid. 3a; arrêt 4C.185/2005 du 19 octobre 2006 consid. 3.3; RVJ 2016 p. 177 consid. 3.2.2).

Dans un arrêt du 24 juin 1980 (C.77/1980 cité in ATF 114 II 335 consid. 3c), le Tribunal fédéral a, pour ce motif, repoussé une solution formaliste. Trois créanciers avaient cité un débiteur en conciliation tant pour leurs prétentions que pour celles de dix-huit autres créanciers dont ils n'étaient pas cessionnaires. La Haute Cour a jugé que la citation avait interrompu la prescription pour toutes les créances. Etant donné les circonstances, le débiteur savait qu'il était recherché par les vingt et un créanciers.

En matière de propriété par étages, le Tribunal fédéral a adopté une solution analogue. Il a considéré que la réquisition de poursuite et la citation en conciliation de la communauté – non légitimée sur le plan matériel – constituaient des actes interruptifs de prescription des créances des propriétaires d'étages fondées sur les défauts entachant la toiture de l'immeuble, ce qui ne pouvait échapper, au vu des circonstances, aux défendeurs. Ceux-ci pouvaient prendre les mesures appropriées pour préserver les preuves envers l'entrepreneur (arrêt 4C.185/2005 du 19 octobre 2006 consid. 3.3).

**5.2** En l'espèce, les transferts de propriété, au sens de l'article 219 al. 3 CO, sont intervenus le 14 octobre 2008 pour les époux B., le 22 avril 2009 pour A., le 5 février 2010 pour C. et le 21 mai 2014 pour C.

Ces propriétaires d'étages ont cédé à la demanderesse les créances dont ils disposaient à l'endroit de la défenderesse les 7 février et 25 juillet 2014. Avant ces dates, ils étaient titulaires du rapport de droit invoqué en justice. L'appelante, faute d'avoir la qualité pour agir ou de bénéficier d'une cession de créance, n'était pas légitimée à faire valoir de prétention en garantie et/ou en dommages-intérêts contre l'appelée pour les défauts qui entachaient les parties communes. Cela ne signifie pas, pour autant, que les commandements de payer qu'elle a fait notifier, notamment à l'appelée, n'ont pas interrompu la prescription.

Jusqu'au printemps 2014, dame Y. est, en effet, demeurée propriétaire de l'unité d'étage n° 5277, cédée le 8 mai 2014 à C. L'ordre du jour de l'assemblée ordinaire du 27 avril 2012, signifié le 19 mars précédent, à teneur duquel les "[m]alfaçons – défauts cachés" devaient notamment être débattus, lui a été adressé. Le 20 juin 2012, la demanderesse l'a informée des défauts qui affectaient, selon elle, les parties communes des villas X. Assistée d'un avocat, la défenderesse a, par la suite, participé à la procédure de preuve à futur introduite le 17 janvier 2013. Le 14 juin 2013, à réception du commandement de payer délivré dans la poursuite n° xxxxxx, qui indiquait la cause de l'obligation ("défaut des immeubles PPE X."), elle avait ainsi connaissance, ne serait-ce que par sa qualité de propriétaire d'étages, de l'identité des propriétaires d'étages, titulaires des prétentions en garantie et de l'action en dommages-intérêts, ainsi que de la nature des défauts. A défaut de doutes raisonnables, fussent-ils minimes, sur la personne des créanciers, il y a lieu de considérer que la poursuite précitée a interrompu la prescription. Le 12 juin 2013, lorsque la demanderesse l'a requise, les délais de prescription des actions susceptibles d'être introduites par les époux B., A., C. et D. n'étaient, en effet, pas échus. La prescription a, par la suite, été interrompue notamment par l'effet de l'action en paiement, en sorte que les créances cédées ne sont pas prescrites.