

# NE\_GERICHTE ARMC.2019.84 vom 1. November 2019

NE Tribunal cantonal, 2019-11-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne\\_gerichte\\_ARMC.2019.84](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_ARMC.2019.84)

FR: NE\_GERICHTE ARMC.2019.84 du 1 novembre 2019

IT: NE\_GERICHTE ARMC.2019.84 del 1 novembre 2019

## Erwägungen

### E. 1

\_\_\_\_\_ l'usage du lieu-dit (...), à Z.\_\_\_\_\_. Le bail a notamment été reconduit le 1<sup>er</sup> mai 2006, pour une durée de 10 ans dès cette date. b) Le 1<sup>er</sup> juin 2005, A.\_\_\_\_\_ a vendu le domaine à ses enfants B.\_\_\_\_\_, Y

### E. 3

\_\_\_\_\_, Y

### E. 4

a) Chaque copropriétaire a le droit de demander que les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés et, au besoin, ordonnés par le juge (art. 647 al. 2 ch. 1 CC). Les actes d'administration indispensables peuvent être matériels, juridiques ou encore judiciaires ; comme exemples d'actes judiciaires, la jurisprudence retient notamment ceux de l'expulsion d'un locataire récalcitrant et l'introduction d'une requête de preuve à futur ( Perruchoud , in : CR CC II, n. 5 ad art. 647). b) Le règlement de la copropriété dont font partie les quatre défendeurs prévoit, en son article 2, que « [t]outes les décisions concernant le maintien de la valeur des immeubles (travaux d'entretien importants) ou toute inscription de nouvelles charges hypothécaires, servitudes passives, baux ou autres seront prises à l'unanimité des membres de la copropriété ... En cas de blocage, les parties s'en remettront à un arbitrage selon les règles du concordat intercantonal sur l'arbitrage » (comme l'a relevé la première juge, les règles applicables à l'arbitrage sont désormais celles des articles 353 ss CPC).

### E. 5

a) En l'espèce, il est clair que trois des consorts nécessaires souhaitent acquiescer à l'action du demandeur, mais pas la quatrième. Apparemment, l'acquiescement n'a pas été formellement déclaré en l'état. Les trois consorts qui désirent mettre ainsi fin au procès pourraient certes, en théorie, en déposer un, au sens de l'article 241 CPC, et demander au tribunal civil de fixer un délai à la recourante pour qu'elle se détermine, avec la conséquence qu'en cas de refus de sa part de se joindre à ses co-défendeurs, le tribunal devrait constater l'absence d'unanimité et déclarer l'acquiescement sans effet. Au vu de la position de la recourante, une démarche de ce genre serait sans doute inutile. La même chose vaudrait pour le cas où l'on considérerait que les trois consorts dont il est question ont déjà acquiescé, la recourante ayant alors déjà déclaré qu'elle ne s'y joignait pas. b) Il résulte assez clairement des règles sur la consorité nécessaire que l'absence d'accord unanime et d'action commune des consorts – ou de décision correspondante du juge ou, le cas échéant, d'un arbitre unique ou d'un tribunal arbitral (cf. aussi ci-après) – pour un acquiescement, il n'y a pas d'acquiescement possible. La même chose vaudrait pour d'éventuelles autres modifications des conclusions prises en procédure. c) Dans la procédure en cours devant le

tribunal civil, il n'y a pas de question préjudicielle à trancher. Le litige entre les copropriétaires, sur la question de la position à adopter (éventuel acquiescement), ne peut pas être résolu à titre préjudiciel dans le cadre de cette procédure, ne serait-ce que parce qu'il ne concerne que les quatre défendeurs, à l'exclusion du demandeur. Les parties à une procédure en règlement du litige entre les copropriétaires ne seraient donc pas les mêmes que celles à l'action dont le tribunal civil est actuellement saisi. En d'autres termes, une éventuelle action – judiciaire ou arbitrale – de trois copropriétaires contre la quatrième serait distincte du procès en cours. d) Les copropriétaires ont le droit de demander au juge qu'il ordonne des actes d'administration indispensables. Pour la solution de la présente cause, il n'est pas nécessaire de déterminer si un acquiescement pourrait, dans le cas d'espèce, être considéré comme un acte d'administration de la copropriété indispensable « au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose », au sens de l'article 647 al. 2 ch. 1 CC, ou si l'article 2 du règlement de copropriété permet aux copropriétaires de s'en remettre à un arbitrage pour la résolution de leur litige actuel. En effet, les copropriétaires n'ont pas l'obligation de saisir le juge, respectivement d'engager une procédure arbitrale, l'absence d'action ayant simplement pour effet que les choses restent en l'état, soit qu'aucune décision judiciaire ou arbitrale ne tranche le litige entre eux et que la situation de fait et de droit reste inchangée dans la procédure en cours. e) En l'état, aucune action n'a été intentée par les trois copropriétaires souhaitant acquiescer contre la quatrième, pour faire trancher le litige relatif à la position des défendeurs en procédure : on ne peut pas considérer comme l'ouverture formelle d'une telle action le passage d'un écrit des trois copropriétaires en question adressé au tribunal civil, qui lui demandait de statuer ou de désigner un tiers pour ce faire (cf. plus haut). f) Il n'appartient pas au juge de contraindre, par le biais d'une ordonnance de suspension, des consorts nécessaires à agir en justice ou par les voies arbitrales pour faire trancher un différend portant sur la position à adopter en procédure. Le tribunal ne peut que prendre acte d'un différend à ce sujet et constater, si un acte ayant un effet formateur sur l'objet du litige est en cause, que cet acte n'a pas été accompli, respectivement qu'il est sans effet. Dans le cas d'espèce, le tribunal civil ne peut donc que constater qu'il n'y a pas d'acquiescement (faute d'un accord unanime des défendeurs, consorts nécessaires, à ce sujet) et suivre au procès, ceci jusqu'à jugement au fond, et une suspension de la procédure ne se justifie pas en l'état. g) Reste que les trois défendeurs qui partagent la position qu'il devrait être mis fin au procès pourraient introduire formellement une action contre leur co-défenderesse, afin de faire trancher leur litige relatif à la position à adopter en procédure, soit concrètement pour demander que le juge ou un arbitre ordonne à la copropriété d'acquiescer à la procédure en cours (l'Autorité de recours en matière civile – ci-après : ARMC – n'a pas à examiner si cette action devrait, le cas échéant, être portée devant le tribunal civil ou une instance arbitrale, ni quelles en seraient les perspectives). Le cas échéant, l'ouverture d'une telle action pourrait ensuite, selon les circonstances, justifier une suspension de la procédure déjà en cours, dans la mesure où, en cas de succès des trois copropriétaires dans cette action, il en résulterait que les défendeurs à la procédure en cours acquiesceraient, ce qui mettrait fin à ce procès sans qu'un jugement au fond soit nécessaire. Les intéressés n'ont cependant aucune obligation d'agir en ce sens.

## **E. 6**

Vu ce qui précède, l'ordonnance entreprise doit être annulée. Le recours doit ainsi être admis, dans sa conclusion tendant à cette annulation. La deuxième conclusion de la recourante, tendant à ce que l'ARMC donne des instructions au tribunal civil pour la suite de la procédure, doit par contre être rejetée. L'ARMC n'a en effet à trancher que la question

de la suspension et n'est pas saisie d'un recours pour déni de justice. Il ne lui appartient dès lors pas de donner au tribunal civil des directives quant aux opérations à effectuer et aux délais dans lesquels il devrait être procédé à ces opérations.

#### **E. 7**

En ce qui concerne la répartition des frais, il convient de retenir que la recourante n'obtient qu'en partie gain de cause, que le seul intimé qui a procédé succombe sur ses conclusions principales et subsidiaires, mais pas sur ses conclusions très subsidiaires, et que les trois autres intimés n'ont pas procédé et ont été attirés dans une procédure dont ils ne voulaient pas. Une répartition en équité, au sens de l'article 107 al. 1 let. f CPC s'impose. Les frais judiciaires, arrêtés à 800 francs, seront dès lors mis pour 300 francs à la charge de la recourante et 500 francs à la charge de Y 1 \_\_\_\_\_. Les autres intimés ne devront pas assumer de frais. Y 1 \_\_\_\_\_ versera en outre à la recourante une indemnité de dépens partielle de 400 francs. Ce montant est assez modeste, mais la recourante a pu reprendre, en procédure de recours, des arguments déjà avancés en première instance et le temps que son mandataire a consacré à formuler envers la première juge des remarques discutables ne mérite pas une indemnisation.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.