

# VD\_FINDINFO 341 vom 30. Juni 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-06-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_341](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_341)

FR: VD\_FINDINFO 341 du 30 juin 2022

IT: VD\_FINDINFO 341 del 30 giugno 2022

## Regeste

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, CONVENTION D'ARBITRAGE, COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES, ASSOCIATION | 649a CC, 712m CC, 75 CC

## Erwägungen

### E. 1

let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

#### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

#### E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

#### E. 2.1

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 preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. c CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153 ; TF 4A\_536/2017 du 3 juillet 2018 consid. 3.2 ; TF 5A\_437/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.2.1 ; TF 5A\_605/2018 du 7 décembre 2018 consid. 5.3).

#### E. 2.2

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (TF 5A\_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 et les réf. citées). En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelant à l'appui de son appel, avant que la cause ne soit gardée à juger, sont recevables. Il en sera tenu compte dans leur mesure utile.

### **E. 3.1**

Dans une motivation parfois difficile à suivre, l'appelant se réfère à la clause 49 RAU qui prévoit « que les copropriétaires, la communauté comme telle et l'administrateur soumettront à un tribunal arbitral de trois membres, sans recours possible, les litiges qui pourraient naître entre eux au sujet de l'application du présent règlement, pour autant que des dispositions légales impératives ne soumettent pas ces litiges à la juridiction des tribunaux [sic] ordinaires ». Il estime qu'il ne s'agirait pas d'une clause compromissoire, mais d'une « voie de recours interne particulière, par le biais d'un tribunal arbitral ». Il soutient ensuite qu'il aurait sollicité auprès de l'ancien administrateur de la PPE un « tribunal arbitral au sens de l'art. 40 RAU », que ce dernier n'aurait rien fait et qu'il aurait donc respecté ses obligations envers la copropriété. Par conséquent, il relève que l'autorité précédente aurait jugé à tort que dite clause ne serait opposable à aucun des copropriétaires, dès lors qu'il aurait respecté ses obligations à ce titre. L'appelant conclut ainsi, à titre principal, à la réforme du jugement entrepris, en ce sens que les conclusions prises en première instance par l'intimée soient rejetées.

### **E. 3.2**

Aux termes de l'art. 649a CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), qui s'applique à la copropriété par étages comme à la copropriété ordinaire (ATF 123 III 53, JT 1999 I 179 consid. 3a ; ATF 110 la 106, JT 1985 I 22 consid. 4b), le règlement d'utilisation et d'administration convenu par les copropriétaires, les mesures administratives prises par eux, de même que les décisions et ordonnances judiciaires, sont aussi opposables à l'ayant cause d'un copropriétaire et à l'acquéreur d'un droit réel sur une part de copropriété. Cependant, seules les dispositions du règlement qui se rapportent directement à l'administration et à l'utilisation communes de la chose sont, en vertu de l'art. 649a CC, opposables aux ayants cause d'un copropriétaire. Les dispositions du règlement qui ont un autre objet ne sont pas opposables à ceux-ci en vertu de l'art. 649a CC (ATF 123 III 53 précité consid. 3a ; ATF 110 la 106 précité consid. 4b ; Meyer-Hayoz/Rey, in : Commentaire bernois, 1988, n. 84 ad art. 712g CC ; Steinauer, Les droits réels I, 6 e éd., n. 1788 pp. 497ss). Une clause compromissoire est une convention par laquelle les parties acceptent de soumettre à un tribunal arbitral toutes les contestations futures qui pourraient naître d'un rapport de droit déterminé (cf. Lalive/Poudret/Reymond, Le droit de l'arbitrage interne et international en Suisse, 1989, n. 3 ad art. 4 CIA). En introduisant une telle clause dans le règlement d'administration et d'utilisation, les copropriétaires d'une PPE ne déterminent pas directement la manière dont ils administreront ou dont ils utiliseront l'immeuble. Dès lors, si l'un d'eux vend sa part à un tiers, l'acquéreur ne sera pas lié en vertu de l'art. 649a CC par la clause compromissoire (TF 4P.113/2001 du 11 septembre 2001 c. 3c/aa et les réf. citées). Il en résulte que la clause d'arbitrage doit avoir été acceptée par écrit sous l'empire de l'art. 6 CIA (Concordat intercantonal sur l'arbitrage) et aux conditions prévues aux art. 357 ss CPC sous l'empire du CPC par le propriétaire (d'étages)

concerné, faute de quoi elle ne peut lui être opposée (Wermelinger, La propriété par étages, 4 e éd., 2021, n. 161 ad art. 712g CC, p. 513 ; Steinauer, op. cit. , n. 1267a p. 448 // n° 1789, p. 498), étant précisé que la seule mention d'une clause compromissoire dans le règlement ne satisfait pas l'exigence de convention en la forme écrite posée par l'art. 358 CPC (Perruchoud, in Commentaire romand CC II, Bâle 2016, n° 8 ad art. 649a CC, p. 1227).

### **E. 3.3**

En l'occurrence, l'autorité précédente a notamment constaté que tous les copropriétaires ultérieurs, y compris l'appelant, avaient acquis leurs parts de copropriété postérieurement à l'entrée en vigueur du RAU, de sorte que ce règlement était opposable à l'appelant, à l'exception de son art. 49. En effet, le président a relevé qu'aucune déclaration d'acceptation expresse de cette clause compromissoire émanant d'un quelconque copropriétaire n'avait été produite au dossier et que, partant, cette clause leur était inopposable en toute hypothèse. Par surabondance, l'autorité précédente a indiqué que, dans tous les cas, il devrait être fait application de l'art. 61 let. a CPC, l'appelant ayant procédé sans formellement soulever l'exception d'incompétence du président.

### **E. 3.4**

En l'espèce, il est téméraire, au vu du texte de l'art. 49 RAU, de soutenir qu'il ne s'agirait pas d'une clause compromissoire, de sorte que le grief est vain à cet égard. En outre, la dénonciation que l'appelant invoque, par laquelle il aurait sollicité auprès de l'ancien administrateur de la PPE un tribunal arbitral, n'a pas été constatée par l'autorité précédente. L'appelant ne formule pas à cet égard de grief motivé de constatation inexacte des faits, ne disant ni à quelle date a eu lieu cette dénonciation ni quelle pièce établirait ce fait. Il ne saurait en être tenu compte ici. Pour le surplus, la question de savoir si la voie arbitrale aurait dû être suivie a des conséquences non pas sur le bienfondé ou non des prétentions formulées, mais sur la recevabilité de la demande les formulant. En effet, selon l'art. 61 CPC, lorsque les parties ont conclu une convention d'arbitrage portant sur un litige arbitral, le tribunal saisi décline en principe sa compétence. Cela étant, la disposition précitée prévoit que le tribunal ne se déclare pas incompétent lorsque le défendeur a procédé au fond sans émettre de réserve (let. a). En l'occurrence, l'appelant ne conteste pas, comme il aurait dû le faire et bien qu'assisté en première comme en seconde instance, l'argumentation subsidiaire retenue par l'autorité précédente, selon laquelle il avait procédé sans formellement soulever l'exception d'incompétence de l'autorité de première instance, de sorte qu'il convenait de faire application de l'art. 61 let. a CPC. Dans ces conditions, l'autorité précédente n'avait pas à se déclarer incompétente, encore moins à rejeter pour ce motif les prétentions formulées par l'intimée. Au surplus, l'autorité de céans fait également sien les motifs principaux exposés par l'autorité précédente (jugement entrepris, p. 16) pour retenir que la clause arbitrale n'était pas opposable aux parties et donc que la demande n'avait pas à être déclarée irrecevable, encore moins rejetée à ce titre.

### **E. 4.1**

Dans un second grief, l'appelant invoque que les décisions de l'assemblée générale litigieuses seraient nulles, subsidiairement devraient être annulées.

### **E. 4.2**

Selon l'art. 712m al. 2 CC, la contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'art. 75 CC. La contestation des décisions se fait généralement par une action tendant à l'annulation de la

décision prise, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages recommandant en effet de n'admettre que restrictivement la nullité d'une décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages. L'existence d'une cause de nullité ne peut d'ailleurs être définie de façon générale et abstraite : chaque cas concret doit être analysé individuellement, même si certains cas types de nullité ont néanmoins été dégagés, telles les décisions qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, violent les règles qui sont destinées à protéger les tiers, notamment les créanciers, ont un contenu immoral ou impossible ou encore violent les droits de la personnalité (ATF 143 III 537 consid. 4.2.1 et les réf. citées). L'action tendant à l'annulation de la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages doit être intentée dans le délai péremptoire d'un mois à compter du jour où le demandeur a eu connaissance de la décision (art. 75 CC sur renvoi de l'art. 712m al. 2 CC). La nullité d'une décision doit en revanche être constatée d'office ; chaque propriétaire d'étages peut s'en prévaloir en tout temps, par voie d'action ou d'exception (ATF 143 III 537 précité consid. 4.2.2 et les réf. citées).

#### **E. 4.3**

En l'espèce, l'appelant ne conteste pas le fait – retenu par l'autorité précédente – qu'il n'a pas attaqué les décisions litigieuses de l'assemblée générale en temps utile. La question de leur annulation ne se pose partant plus.

#### **E. 4.4**

S'agissant de la nullité des décisions attaquées, l'appelant invoque tout d'abord que la PPE serait construite sur des fondations instables, dès lors que les quotes-parts de copropriété seraient fausses, ce qui serait admis par toutes les parties à la procédure. L'admission du caractère inexact des quotes-parts n'est pas constatée par l'autorité précédente et l'appelant ne se plaint pas d'un grief de constatation inexacte des faits à cet égard, encore moins n'indique quelle preuve l'établirait. Elle ne saurait ainsi être retenue ici. Pour le surplus, l'appelant méconnaît que l'art. 9 CC prévoit que les registres publics, dont fait partie le Registre foncier, et les titres authentiques font foi des faits qu'ils constatent et dont l'inexactitude n'est pas prouvée. Or l'extrait du Registre foncier de la part de PPE de l'appelant, produit sous pièce 120, indique expressément la quote-part du lot en question, à savoir 160/1000. Dans ces conditions, on ne saurait retenir – du seul fait que l'appelant le soutienne et avant même que cela ne soit constaté par une décision formatrice de justice ou une convention notariée passée entre les intéressés – que les quotes-parts seraient fausses et que cela justifierait le constat de la nullité de décisions rendues avant dite décision ou convention.

#### **E. 4.5**

L'appelant fait valoir que l'ancien administrateur de la PPE aurait fait l'objet d'une procédure de révocation et n'aurait pas tenu une comptabilité générale de la copropriété. Il prétend dès lors que les prétentions soulevées par la communauté seraient viciées et que seule une reprise de la comptabilité depuis le début aurait permis de réparer ce vice. L'appelant invoque également l'expertise judiciaire mise en œuvre durant la procédure, soutenant que l'expert serait arrivé à une conclusion « accablante : la comptabilité et le calcul des charges sont tout simplement insoutenables ». Comme l'a retenu l'autorité précédente, la PPE n'était pas astreinte à tenir une comptabilité commerciale de sorte que l'on peut déjà se demander sur quelle base des reproches ont pu lui être faits à cet égard.

L'appelant n'en dit rien. A cela s'ajoute que l'expertise, à la lire, a été faite sur la base de « documents qui nous ont été fournis » dans des circonstances toutefois non précisées, sans séance de mise en œuvre préalable avec les conseils des parties et alors que le père de l'appelant s'était permis d'appeler directement l'expert. La portée probante à donner au rapport en résultant impose ainsi d'autant plus de réserves. L'appelant a d'ailleurs formulé de nombreuses questions à l'expert, par courrier du 28 novembre 2019, preuve encore qu'il n'était pas lui-même convaincu par les conclusions de l'expert, ce qu'il passe également sous silence dans son appel. Enfin les problèmes comptables soulevés par l'expert, dût-on lui accorder une crédibilité importante au vu de ce qui précède, ne constituent clairement pas des violations si graves, qui plus est en rapport avec les montants litigieux, qu'il faille considérer que les décisions de l'assemblée générale y relatives, qui ont approuvé les comptes, seraient nulles. L'appelant n'expose non plus rien à cet égard. Quant à la procédure en rapport avec l'administrateur, on ne saurait préjuger de son issue, à l'instar de la procédure en rectification des quotes-parts, pour admettre les allégués de l'appelant à cet égard et retenir qu'il en résulterait un cas de nullité.

#### **E. 4.6**

L'appelant ne soulève pour le surplus aucun grief qui pourrait justifier la nullité des décisions litigieuses, notamment lorsqu'il prétend avoir constamment souhaité trouver des solutions à l'amiable ou encore avoir dû déposer deux plaintes LP à l'encontre des avis de saisie du 7 janvier 2022, alors que l'intimée aurait requis la continuation de la poursuite avant même que le délai d'appel ne soit échu.

#### **E. 5.1**

En définitive, en l'absence d'action en annulation des décisions litigieuses ouverte en temps utile et de tout constat de nullité, la critique de l'appelant est mal fondée. Son appel doit ainsi être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. Ce qui précède rend sans objet les griefs de l'appelant formulés dans ses correspondances quant aux pouvoirs conférés au conseil de l'intimée, qui n'ont partant pas à être traités ici.

#### **E. 5.2**

La requête d'assistance judiciaire déposée par l'appelant est par ailleurs rejetée, l'appel étant d'emblée dénué de chance de succès. En outre, l'appelant, par son conseil, invoquait avoir conclu un contrat de vente à terme de son lot pour un montant de 430'000 fr. (cf. courrier du 3 février 2022), de sorte que ce montant pouvait être retenu comme la valeur vénale du lot. Celui-ci n'est toutefois, selon la déclaration d'impôt produite par l'appelant, grevé qu'à hauteur de 154'000 francs. Dans ces conditions et conformément à la jurisprudence (cf. not. ATF 119 Ia 11 consid. 5 ; CREC 20 janvier 2022/23 consid. 3.2.1 et les réf. citées), il aurait appartenu à l'appelant, assisté, d'indiquer spontanément dans sa requête d'assistance judiciaire en quoi il ne pouvait grever davantage son immeuble pour faire face aux coûts du procès d'appel. Faute de l'avoir fait, on ne saurait retenir qu'il aurait établi son dénuement, ce qui justifie également le rejet de sa requête d'assistance judiciaire.

#### **E. 5.3**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 758 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**E. 5.4**

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

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