

VD_FINDINFO AP / 2009 / 128 vom 23. September 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-09-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_AP___2009___128

FR: VD_FINDINFO AP / 2009 / 128 du 23 septembre 2009

IT: VD_FINDINFO AP / 2009 / 128 del 23 settembre 2009

Regeste

DÉCISION INCIDENTE, COMPÉTENCE, CONFLIT DE COMPÉTENCES, CONVENTION D'ARBITRAGE, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES | 452 CPC, 59 CPC, 60 CPC, 19 LFors, 5 ch. 16 LVCC

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée est un jugement incident sur déclinatoire rendu conformément à l'art. 59 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966 ; RSV 270.11). Un recours immédiat contre la décision sur déclinatoire est ouvert et peut tendre notamment à la réforme en vertu de l'art. 60 CPC (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 60 CPC). Interjeté en temps utile, le présent recours est dès lors recevable.

E. 2

Lorsqu'elle est saisie d'un recours en réforme contre un jugement sur déclinatoire, la Chambre des recours revoit librement la question de la compétence, en fait et en droit, sans être liée par les moyens invoqués par les parties (art. 452 al. 1^{ter} et 2 CPC ; JT 2003 III 16 c. 2). Les parties ne peuvent toutefois pas articuler de faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1^{ter} CPC). En l'espèce, les éléments de fait rapportés en première partie de cet arrêt, complétés selon les pièces au dossier, suffisent à la cour de céans pour statuer en réforme.

E. 3

La recourante soutient que la clause compromissaire que contient l'art. 44 du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE "G. _____" du 15 avril 1986 lui est inopposable, dès lors qu'elle ne l'a pas acceptée par écrit. a) 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 c. 3a ; ATF 110 Ia 106, JT 1985 I 22 c. 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 (Meyer-Hayoz/Rey, in: Commentaire bernois, 1988, n. 84 ad art. 712g CC ; ATF 123 III 53, JT 1999 I 179 c. 3a ; ATF 110 Ia 106, JT 1985 I 22 c. 4b-c). 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 n° 4P.113/2001 du 11 septembre 2001 c. 3c/aa et les références). Il en résulte que la clause d'arbitrage doit avoir été acceptée par écrit par le propriétaire d'étages concerné, faute de quoi elle ne peut lui être opposée (Wermelinger, *La propriété par étages*, 2^{ème} éd. 2008, n° 161, p. 404). b) Aux termes de l'art. 6 CIA (Concordat intercantonal sur l'arbitrage du 27 mars 1969 ; RS 279), la convention d'arbitrage est passée en la forme écrite (al. 1) ; elle peut résulter d'une déclaration écrite d'adhésion aux statuts d'une personne morale, à condition que cette déclaration se réfère expressément à la clause compromissoire contenue dans les statuts ou dans un règlement qui en découle (al. 2). Le point de savoir si l'al. 2 de cette disposition est applicable, à tout le moins par analogie, aux communautés de copropriétaires d'une PPE est discuté (cf. ATF 110 Ia 106, JT 1985 I 22 c. 4d-e ; TF n° 4P.113/2001 précité c. 3c/bb). Mais, même si tel était le cas, une clause compromissoire insérée dans le règlement d'administration et d'utilisation d'une PPE ne serait opposable à l'acquéreur d'une part de copropriété que si celui-ci l'a expressément acceptée par écrit. En cas contraire, elle ne le lierait de toute façon pas. c) La preuve des faits fondant le déclinatoire appartient au requérant, en application supplétive de l'art. 8 CC en procédure cantonale (JT 2005 III 79). En l'espèce, il ne ressort pas des pièces du dossier que la recourante ait jamais signé une déclaration d'acceptation expresse de la clause compromissoire contenue à l'art. 44 du règlement d'administration et d'utilisation du 15 avril 1986. Celle-ci lui est dès lors inopposable en toute hypothèse.

E. 4

Conformément à l'art. 19 al. 1 let. b LFor (loi du 24 mars 2000 sur les fors en matière civile ; RS 272), le tribunal du lieu où est situé le registre foncier dans lequel l'immeuble est immatriculé est compétent pour connaître des actions intentées contre la communauté des copropriétaires par étages. En outre, aux termes de l'art. 5 ch. 16 LVCC (loi d'introduction dans le canton de Vaud du Code civil suisse du 30 novembre 1910 ; RSV 211.01), la contestation d'une décision de l'assemblée des copropriétaires est de la compétence du tribunal d'arrondissement. Dans le cas présent, l'action en annulation intentée par la recourante est dirigée contre la communauté des copropriétaires d'un immeuble sis à [...]. Le tribunal saisi par la recourante, savoir le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, était donc bien compétent pour en connaître, de sorte que la requête en déclinatoire aurait dû être rejetée. Partant, le recours est bien fondé.

E. 5

En définitive, le recours doit être admis et le jugement incident réformé en ce sens que la requête en déclinatoire déposée par Communauté des copropriétaires de la propriété par étages G._____ doit être rejetée (I), que la communauté prénommée doit verser à P._____ la somme de 400 fr. à titre de dépens pour l'incident, lesquels ne comprennent qu'une participation aux honoraires du conseil de l'intimée à l'incident, les frais étant supportés par la requérante à l'incident (V), et que les chiffres II, IV et VI du dispositif sont supprimés, le jugement étant confirmé pour le surplus. Les frais de deuxième instance de la

recourante sont arrêtés à 600 francs (art. 232 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]). Obtenant entièrement gain de cause, la recourante a droit à de pleins dépens de deuxième instance qu'il convient de fixer à 1'600 fr. (soit 1'000 fr. de participation aux honoraires de son avocat et 600 fr. en remboursement de ses frais de justice). Par ces motifs, la Chambre des recours du Tribunal cantonal, statuant en audience publique, prononce : I. Le recours est admis. II. Le jugement incident est réformé aux chiffres I, II, IV, V et VI de son dispositif comme il suit : I. La requête en déclinatoire déposée le 22 novembre 2007 par Communauté des copropriétaires par étage de la PPE G. _____ contre P. _____ est rejetée. II. (supprimé). IV. (supprimé). V. La requérante Communauté des copropriétaires par étage de la PPE G. _____ doit verser à l'intimée P. _____ la somme de 400 fr. (quatre cents francs) à titre de dépens pour l'incident. VI. (supprimé). Il est confirmé pour le surplus. III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 600 fr. (six cents francs). IV. L'intimée Communauté des copropriétaires par étage de la PPE G. _____ doit verser à la recourante P. _____ la somme de 1'600 fr. (mille six cents francs) à titre de dépens de deuxième instance. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 23 septembre 2009 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à : ■ Me Pierre-Xavier Luciani (pour P. _____), ■ Me Jean-Daniel Théraulaz (pour Communauté des copropriétaires de la propriété par étage G. _____). La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : ■ M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne. Le greffier :

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