

# VD\_FINDINFO HC / 2017 / 698 vom 1. September 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-09-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2017\\_\\_\\_698](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2017___698)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2017 / 698 du 1 septembre 2017

IT: VD\_FINDINFO HC / 2017 / 698 del 1 settembre 2017

## Regeste

SENTENCE ARBITRALE, ARBITRAIRE DANS L'APPLICATION DU DROIT, RÈGLEMENT{DROIT COMMUNAUTAIRE}, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, UNANIMITÉ, MAJORITÉ ABSOLUE, MAJORITÉ RELATIVE | 712g CC, 393 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02] et 18 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007; RSV 173.31.1]).

### E. 2.1

La recourante conclut à l'annulation de la sentence arbitrale du 24 mars 2017. Elle conteste la suppression de l'article du règlement de la PPE selon lequel toutes les décisions doivent être prises à l'unanimité et son remplacement par une disposition prévoyant que plusieurs décisions, dont notamment celles modifiant le règlement, pourront dorénavant être prises à la double majorité. Elle soutient que cette décision violerait l'art. 712g al. 3 CC, dès lors que la jurisprudence fédérale n'aurait jamais prononcé l'illicéité d'une disposition réglementaire instaurant l'unanimité, que la doctrine majoritaire admettrait une telle règle et que l'art. 712g al. 3 CC n'exclurait pas cette possibilité. Elle affirme qu'une aggravation du quorum instauré par l'art. 712g al. 3 CC pourrait être utile pour les petites propriétés par étages et devrait donc être autorisée. La recourante se plaint en outre d'arbitraire dans l'application du droit, selon les griefs prévus à l'art. 393 let. e CPC, dès lors que le premier juge aurait modifié la règle de droit en invoquant une incompatibilité entre l'art. 712g al. 3 CC et la règle de l'unanimité, ce qu'il ne serait pas possible de déduire à la lecture de cette disposition.

### E. 2.2

L'art. 393 let. e CPC précise que la sentence issue d'un arbitrage interne peut être attaquée lorsqu'elle est arbitraire dans son résultat parce qu'elle repose sur des constatations manifestement contraires aux faits résultant du dossier ou parce qu'elle constitue une violation manifeste du droit ou de l'équité. Ce motif de recours a été repris de l'art. 36 let. f CA (concordat sur l'arbitrage du 27 mars 1969 ; RS 279) ; la jurisprudence relative à cette ancienne disposition conserve toute sa valeur (TF 4A 511/2013 du 27 février 2014 consid. 2.3.2, in ASA 2014 609 ; TF 4A 395/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, in ASA 2013 167). Une constatation de fait est arbitraire au sens de l'art. 393 let. e CPC uniquement si le tribunal arbitral, à la suite d'une inadvertance, s'est mis en contradiction avec les pièces du dossier, soit en perdant de vue certains passages d'une pièce déterminée ou en leur attribuant un autre contenu que celui qu'ils ont réellement, soit en admettant par erreur qu'un

fait est établi par une pièce alors que celle-ci ne donne en réalité aucune indication à cet égard. L'objet du grief d'arbitraire en matière de faits est donc restreint: il ne porte pas sur l'appréciation des preuves et les conclusions qui en sont tirées, mais uniquement sur les constatations de fait manifestement réfutées par des pièces du dossier. La façon dont le tribunal arbitral exerce son pouvoir d'appréciation ne peut pas faire l'objet d'un recours; le grief d'arbitraire est limité aux constatations de fait qui ne dépendent pas d'une appréciation, c'est-à-dire à celles qui sont inconciliables avec des pièces du dossier (ATF 131 I 45 consid. 3.6 et 3.7). L'arbitraire proscrit par l'art. 393 let. e CPC découle aussi du fait que la sentence arbitrale constitue une violation manifeste du droit. Seul le droit matériel est visé, à l'exclusion du droit de procédure. Demeurent réservées, par analogie avec la jurisprudence relative à l'art. 190 al. 2 let. e LDIP, les fautes de procédure qui portent atteinte à l'ordre public procédural. Quant à la violation manifeste de l'équité, sanctionnée par la même disposition, elle suppose que le tribunal arbitral a été autorisé à statuer en équité ou qu'il a appliqué une norme renvoyant à l'équité (TF 4A\_597/2014 du 1<sup>er</sup> avril 2015).

### **E. 2.3**

En l'espèce, la sentence arbitrale ne peut être qualifiée d'arbitraire dans son résultat parce qu'elle reposerait sur une violation manifeste du droit. L'arbitre a en effet d'abord constaté que la règle de l'unanimité coexistant avec le système légal de la double majorité aménagé à l'art. 712g al. 3 CC était controversée et que cette question était restée ouverte dans deux arrêts rendus par le Tribunal fédéral, ce que la recourante ne conteste pas. Il a ensuite fait état du conflit doctrinal à ce sujet, en constatant qu'un auteur estimait qu'il n'était pas possible d'aggraver les conditions de la majorité prévue à l'art. 712g al. 3 CC, l'exigence systématique de l'unanimité paraissant exclue pour plusieurs motifs énoncés, notamment le principe d'une gestion démocratique de la PPE, celui du parallélisme des formes ou encore le fait qu'il ne soit pas clairement mentionné que la disposition en question ait un caractère dispositif. Il a ensuite relevé que d'autres auteurs admettaient que les copropriétaires étaient libres de soumettre la modification du règlement à la règle de l'unanimité, ces mêmes auteurs reconnaissant qu'une telle règle pouvait être problématique dans certaines situations. En définitive, en tranchant sur la base de cet examen de la jurisprudence et de la doctrine, l'arbitre a considéré que la règle de l'unanimité contrevenait en l'espèce à l'ordre public et pouvait créer une situation de blocage dans la gestion de la sphère commune de la PPE. La recourante ne parvient pas à démontrer que cette solution serait arbitraire dans l'application de la loi. Elle se contente d'opposer sa propre interprétation de la disposition légale lorsqu'elle affirme qu'une aggravation du quorum instauré par l'art. 712g al. 3 CC pourrait être utile pour les petites propriétés par étages et devrait donc être autorisée. De même, c'est en vain qu'elle prétend se fonder sur la doctrine majoritaire ou sur le fait que le Tribunal fédéral n'aurait pas interdit la règle de l'unanimité. L'arbitre n'a ignoré aucun de ces éléments, mais a tranché la controverse selon une appréciation complète des questions juridiques qui se posaient et selon une appréciation qui n'apparaît aucunement arbitraire, en particulier s'agissant de considérer qu'une PPE fonctionnant avec la règle de l'unanimité peut être confrontée à un blocage.

### **E. 3.1**

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 322 al. 1 CPC et la sentence arbitrale confirmée.

### **E. 3.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

### **E. 3.3**

N'ayant pas été invités à se déterminer, les intimés n'ont pas droit à des dépens. Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté. II. La sentence arbitrale est confirmée. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de la recourante M.\_\_\_\_\_. IV. L'arrêt est exécutoire La présidente : \_\_\_\_\_ La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : ■ Me Daniel Guignard (pour M.\_\_\_\_\_), ■ Me Mathias Keller (pour R.\_\_\_\_\_, T.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est de 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 : ■ Mme l'Arbitre unique [...]. La greffière :

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