

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 27 septembre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Perrot
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 2 et 649a al. 1 CC ; 52 et 357 ss CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.D.**_____ et **B.D.**_____, à Assens, requérants, contre la décision incidente sur la recevabilité rendue le 11 avril 2013 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **B.L.**_____, **C.L.**_____ et **D.L.**_____, à Assens, intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par décision incidente sur la recevabilité du 11 avril 2013, dont la motivation a été envoyée le 28 mai 2013 pour notification, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a rejeté la requête incidente déposée par A.D. _____ et B.D. _____ le 22 novembre 2012 (I), fixé les frais judiciaires et les dépens (II et III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont retenu que la clause arbitrale contenue dans le règlement de copropriété, ainsi que la mention de celui-ci au Registre foncier, n'étaient pas suffisants pour conclure à l'existence d'une convention d'arbitrage valable entre les parties et que A.D. _____ et B.D. _____ n'avaient par ailleurs produit aucun document établissant leur adhésion à la clause compromissoire, tel l'acte d'achat de leur part de copropriété. Les conditions d'un déclinatoire en faveur d'un tribunal arbitral n'étant ainsi pas réalisées, la requête incidente du 22 novembre 2012 devait être rejetée.

B. Par acte du 25 juin 2013, A.D. _____ et B.D. _____ ont fait appel de cette décision en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois n'est pas compétent pour statuer au fond sur le litige divisant les parties.

C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base de la décision complétée par les pièces du dossier :

1. L'immeuble n° x de la Commune d'Assens, sis [...], est une copropriété constituée de deux parts n^{os} x-1 et x-2, chacune pour une demie.

Feu A.L. _____ et son épouse B.L. _____ ont acquis la part n° x-1 par vente à terme signée le 24 octobre 2008. L'inscription du

transfert a été opérée le 9 juillet 2009. L'hoirie de feu A.L._____ se compose de B.L._____, C.L._____ et D.L._____.

[...], [...] et [...] étaient les copropriétaires de la part n° x-2. La date exacte du transfert de cette part à A.D._____ et B.D._____, postérieure à celle des époux L._____, n'est pas déterminée.

2. Les 1^{er} et 7 juillet 2009, les copropriétaires de l'époque ont signé un règlement de copropriété, lequel avait notamment pour objet de délimiter les parties privées et les parties communes. Le point 8.1 du règlement, intitulé « Litiges entre copropriétaires », disposait ce qui suit :

« Tout litige entre copropriétaires doit être soumis à un tribunal arbitral composé de trois membres désignés comme suit :

- Chaque copropriétaire désigne un membre.
- Les deux membres ainsi désignés nomment un troisième membre qui a la qualité de président.

Les dispositions du concordat intercantonal sur l'arbitrage sont au surplus applicables. »

Ce règlement a fait l'objet d'une mention au Registre foncier.

Il n'est pas établi que A.D._____ et B.D._____ aient déclaré accepter ce règlement dans son entier lors de l'acquisition de leur part ou à tout autre moment.

3. Plusieurs différends sont survenus entre les copropriétaires concernant, entre autres, l'emplacement de la haie de séparation des deux terrasses-jardins et l'usage d'un robinet d'eau.

4. Le 21 janvier 2011, compte tenu des positions irréconciliables des copropriétaires, B.L._____, C.L._____ et D.L._____ ont proposé à leurs voisins de porter l'affaire devant un tribunal arbitral et d'établir, par convention, une prorogation de compétence en faveur du Tribunal arbitral construction + immobilier créé par la Chambre genevoise immobilière.

Le 25 février 2011, A.D._____ et B.D._____ ont rejeté cette proposition, considérant que les divers points litigieux avaient été résolus par les réponses apportées par le géomètre et par les accords passés sur place le 23 août 2010 entre les copropriétaires.

5. Le 16 mars 2010 (recte : 2011), B.L._____, C.L._____ et D.L._____ ont déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles.

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 17 mars 2011, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a interdit à A.D._____ et B.D._____, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'article 292 CP pour insoumission à une décision de l'autorité, de procéder à tous travaux, coupe, taille, modification de quelque sorte que ce soit de la haie qui délimite leur part respective de la copropriété n° x sur la Commune d'Assens, ou de faire exécuter les travaux par un tiers (I), interdit à A.D._____ et B.D._____, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'article 292 CP pour insoumission à une décision de l'autorité, de procéder à tous travaux sur le robinet extérieur situé à côté de l'entrée principale de la parcelle appartenant aux époux D._____, ou de les faire exécuter par un tiers (II), dit que les frais suivent le sort des mesures provisionnelles (III), déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire et dit qu'elle restera en vigueur jusqu'à décision sur la requête de mesures provisionnelles (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

L'audience de mesures provisionnelles a eu lieu le 30 mai 2011. Deux témoins ont été entendus. La tentative de conciliation a échoué.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 21 juin 2011, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois a interdit à A.D._____ et B.D._____, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'article 292 CP pour insoumission à une décision de l'autorité, de procéder à tous travaux, coupe, taille, modification de

quelque sorte que ce soit de la haie qui délimite leur part respective de la copropriété n° x sur la Commune d'Assens, ou de faire exécuter les travaux par un tiers (I), interdit à B.L._____, C.L._____ et D.L._____ sous la menace de la peine d'amende prévue à l'article 292 CP pour insoumission à une décision de l'autorité, d'utiliser le robinet litigieux sis entièrement sur la partie privée de A.D._____ et B.D._____ (II), ordonné le déplacement par B.L._____, C.L._____ et D.L._____ sous la menace de la peine d'amende prévue à l'article 292 CP pour insoumission à une décision de l'autorité, du container à ordures sis sur les parties communes, aux fins qu'il n'embaume pas l'intégralité des parties communes des copropriétaires (III) et imparti aux parties un délai au 30 septembre 2011 pour faire valoir leurs droits respectifs en justice (IIIbis).

Le délai imparti pour ouvrir action a été prolongé au 3 novembre 2011.

6. Par demande du 3 novembre 2011, B.L._____, C.L._____ et D.L._____ ont conclu à ce qu'interdiction soit faite à A.D._____ et B.D._____ de procéder à tous travaux, coupe, taille, modification de quelque sorte que ce soit de la haie qui délimite leur part respective de la copropriété n° x de la Commune d'Assens, ou de faire exécuter les travaux par un tiers.

7. Par requête incidente du 22 novembre 2012, A.D._____ et B.D._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois saisi par la demande de B.L._____, C.L._____ et D.L._____ du 3 novembre 2011 décline sa compétence, au motif que les litiges devaient être soumis à un tribunal arbitral selon le règlement de copropriété.

Le 6 décembre 2012, B.L._____, C.L._____ et D.L._____ ont conclu au rejet de la requête incidente. Ils ont déposé des déterminations complémentaires le 17 décembre 2012.

8. L'audience incidente s'est tenue le 19 mars 2013. La tentative de conciliation a échoué.

En droit :

1. Aux termes de l'art. 237 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272), la décision incidente est sujette à recours immédiat ; elle ne peut être attaquée ultérieurement dans le recours contre la décision finale. Par décision incidente, il faut entendre la décision rendue lorsque l'instance de recours pourrait prendre une décision contraire qui mettrait fin au procès et permettrait de réaliser une économie de temps ou de frais appréciable (art. 237 al. 1 CPC). Le jugement attaqué est une décision incidente au sens précité, dès lors qu'en cas d'admission de l'appel, les intimés seraient éconduits d'instance.

Pour le surplus, déposé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et concernant une affaire patrimoniale 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), l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2 et les références).

3. Les appelants remettent en cause l'état de fait sur deux points.

a) Ils considèrent que la constatation du premier juge selon laquelle l'instruction n'a pas déterminé s'ils ont déclaré accepter le règlement de copropriété lors de l'acquisition de leur part ou à tout autre moment serait « absurde », dès lors que le règlement est inscrit au Registre foncier et s'applique à tout acquéreur. Savoir si tel est le cas est cependant une question de droit, qui sera examinée ci-dessous. Il suffit ici de constater que les appelants ne soutiennent pas qu'ils auraient expressément déclaré accepter le règlement de copropriété dans son entier.

b) Les appelants allèguent que le refus de la mise en œuvre d'un arbitrage dans leur lettre du 25 février 2011 ne signifiait pas un refus ferme et exprès d'une procédure arbitrale en tant que telle, mais uniquement un refus d'entrer en procédure dès lors qu'ils estimaient que les points de litige étaient réglés. Les conséquences à en tirer seront examinées ci-dessous dans la discussion en droit.

4. Les appelants soutiennent que la clause d'arbitrage du règlement de copropriété inscrite au Registre foncier trouve application.

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 la 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. 649aCC (ATF 123 III 53, JT 1999 I 179 c. 3a ; ATF 110 la 106, JT 1985 I 22 c. 4b ; Meyer-Hayoz/Rey, in : Commentaire

bernois, 1988, n. 84 ad art. 712g CC ; Steinauer, Les droits réels I, 5^e éd., n. 1267 p. 447 ; Wermelinger, Zürcher Kommentar, n. 232 ad art. 712g CC).

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 références). 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, op. cit, nn. 155 et 232 ad art. 712g CC ; Steinauer, op. cit., n. 1267a p. 448).

Dès lors que l'art. 649a CC s'applique tant à la copropriété ordinaire qu'à la copropriété par étages, ces principes s'appliquent également en l'espèce, quoi qu'en disent les appelants. C'est par conséquent à juste titre que le premier juge a considéré que l'on ne pouvait déduire l'existence d'une convention d'arbitrage valable du seul fait qu'une clause arbitrale soit intégrée au règlement de la copropriété, ni de la mention de celui-ci au Registre foncier, dès lors que cette clause est inopposable aux appelants, acquéreurs de la part de copropriété après l'adoption du règlement et son inscription au Registre foncier.

5. Il reste à déterminer si les parties ont passé une convention d'arbitrage.

Le premier juge a, à bon droit, examiné la question sous l'angle des art. 357 ss CPC, le nouveau droit étant plus favorable à la reconnaissance de la validité d'une clause d'arbitrage en termes de forme que l'ancien art. 6 CIA (art. 407 al. 1 CPC ; Schweizer, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 407 CPC).

Selon l'art. 358 CPC, la convention d'arbitrage est passée en la forme écrite ou par tout autre moyen permettant d'en établir la preuve par un texte. L'art. 358 CPC reprend textuellement l'art. 178 al. 1 LDIP (loi fédérale du 18 décembre 1987 sur le droit international privé ; RS 291), applicable en matière internationale. Le législateur a opté pour une règle de forme souple : il faut qu'il existe une trace objectivement vérifiable de l'existence d'une convention d'arbitrage. Il faut donc un « écrit » (texte), établissant de façon sûre la volonté conjointe des parties de soumettre à l'arbitrage un différend éventuel qui pourrait les diviser. La convention d'arbitrage peut être validée, dès l'instant où une trace écrite de la convention d'arbitrage subsiste. Peu importe qu'elle se présente sous la forme classique d'un contrat signé, d'un échange de courriers, de fax, de télex, de télégrammes ou de courriels (Schweizer, op. cit., nn. 2 et 5 ad art. 358 CPC). Une convention d'arbitrage peut également être conclue au moyen d'un renvoi : lorsqu'un contrat se réfère à un document qui contient une clause arbitrale, il fonde la compétence du tribunal arbitral, lorsque la référence est telle que cette clause est intégrée dans le contrat (Müller-Chen/Egger, Kommentar zur Schweizerische Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsg, 2013, 2^e éd., n. 18 ad art. 358 CPC).

En l'espèce, par courrier du 21 janvier 2011, les intimés ont proposé la mise en oeuvre d'un arbitrage et soumis à la signature des appelants une convention de prorogation de compétence, pour régler un certain nombre de points litigieux, se référant expressément et clairement au règlement de copropriété. Ce faisant, on doit considérer qu'ils ont adhéré à la clause arbitrale figurant dans ledit règlement. Toutefois, les appelants, eux-mêmes acquéreurs postérieurement à l'adoption du règlement et à son inscription au Registre foncier n'étaient pas liés par

cette clause, qu'ils devaient accepter aux conditions de forme de l'art. 358 CPC. Leur courrier du 25 février 2011, par lequel ils répondent, sans signer la convention proposée, qu'aucun point n'a à être soumis à un tribunal quel qu'il soit et qu'il est ainsi raisonnable de renoncer à toute procédure ne vaut pas acceptation de la clause arbitrale figurant dans le règlement, ni acceptation d'un quelconque arbitrage.

On relèvera sur ce point qu'il incombait bien aux appelants, qui s'en prévalent aujourd'hui, d'établir leur acceptation de l'arbitrage (art. 8 CC) et non aux intimés de démontrer qu'un accord exprès aurait été passé entre les parties sur la compétence des tribunaux ordinaires. La compétence des juridictions ordinaires est en effet la règle et il incombe à celui qui se prévaut de l'existence d'une convention arbitrale de l'établir, la jurisprudence préconisant de ne pas admettre trop facilement qu'une telle convention arbitrale a été conclue, si ce point est contesté (TF 4A_562/2009 du 27 janvier 2010 c. 2.1 ; ATF 129 III 675 c. 2.3 ; ATF 116 la 56 c. 3b).

Cela étant, les appelants ne sauraient, sans contrevenir aux règles de la bonne foi (art. 52 CPC) et sans commettre un abus de droit (art. 2 CC), se prévaloir en cours d'instance de cette clause arbitrale, alors que les intimés, constatant l'absence d'adhésion des appelants à la clause arbitrale contenue dans le règlement, ainsi que l'absence de signature par ces derniers de la convention d'arbitrage qui leur avait été soumise, ont finalement ouvert action devant la juridiction ordinaire.

6. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et la décision incidente litigieuse confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 703 fr. (art. 66 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC).

N'ayant pas été invités à se déterminer, les intimés n'ont pas droit à des dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 703 fr. (sept cent trois francs), sont mis à la charge des appelants A.D. _____ et B.D. _____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 30 septembre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

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 Denis Merz (pour A.D. _____ et B.D. _____)
- Me Claire Charton (pour B.L. _____, C.L. _____ et D.L. _____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 10'300 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 la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois

La greffière :