

**CHAMBRE DES RECOURS CIVILE**

---

---

Arrêt du 1er septembre 2017

---

Composition : Mme COURBAT, présidente  
MM. Sauterel et Pellet, juges  
Greffière : Mme Pache

\*\*\*\*\*

**Art. 393 let. e CPC ; 712g al. 3 CC**

Statuant à huis clos sur le recours interjeté par **M.**\_\_\_\_\_, à Nyon, contre la sentence arbitrale rendue le 24 mars 2017 par l'Arbitre unique dans la cause divisant la recourante d'avec **R.**\_\_\_\_\_, à Nyon, **T.**\_\_\_\_\_, à Nyon, et **V.**\_\_\_\_\_, à Nyon, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par sentence arbitrale du 24 mars 2017, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 29 mai 2017, l'arbitre a admis la demande formée le 25 octobre 2016 par R.\_\_\_\_\_, T.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ contre la M.\_\_\_\_\_ (I), a dit que la décision prise par l'Assemblée générale au point 2 de son procès-verbal du 2 juin 2014, dont le procès-verbal était faussement daté du 24 juillet 2014, refusant de modifier l'article 10 du règlement de la propriété par étages [...] (ci-après : la PPE) à Nyon du 2 octobre 1991 était annulée (II), a dit que l'article 10 du règlement de la PPE du 2 octobre 1991 était remplacé par les articles suivants : 10 : calcul des majorités, 10bis : décisions subordonnées à la majorité simple, 10ter : majorité absolue, 10quater : décisions subordonnées à la double majorité et 10quinquies ; décisions subordonnées à l'unanimité (III), a mis les frais de la procédure arbitrale, arrêtés à 2'100 fr., à la charge de la M.\_\_\_\_\_ (IV), a dit que celle-ci devait restituer aux demandeurs, solidairement entre eux, l'avance fournie à concurrence de 1'050 fr. et leur verser la somme de 2'500 fr. à titre de dépens (V et VI), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, l'arbitre unique a considéré que les copropriétaires se trouvaient en situation de blocage, dès lors que selon le règlement, toutes les décisions devaient être prises à l'unanimité, ce qui était contraire à l'ordre public. Cette situation était d'autant plus problématique que le bâtiment avait plus de 25 ans et qu'il était à craindre que la copropriété ne puisse pas être entretenue. Le règlement induisait en outre une situation contraire à l'esprit de la loi puisque la règle systématique de l'unanimité empêchait une bonne gestion et administration de la défenderesse. L'arbitre a également souligné qu'il était possible de remédier à la situation de blocage par une solution moins extrême que l'exclusion de l'un des copropriétaires, soit en supprimant la règle systématique de l'unanimité. Il se justifiait donc d'appliquer la règle légale de l'art. 712g al. 3 CC prévoyant la double majorité à tout le moins en ce

qui concernait la modification du règlement. Ainsi, le vote relatif à une modification dudit règlement avait abouti par les voix, représentant 666/1000<sup>e</sup>, des lots. L'arbitre a constaté que la double majorité était acquise et que la modification avait été acceptée, la décision constatant le contraire devant dès lors être annulée et l'article concerné devant être remplacé par les nouveaux articles proposés.

**B.**           **a)** Par acte du 26 juin 2017, la M.\_\_\_\_\_ a recouru contre cette sentence arbitrale, en concluant, sous suite de frais, à son annulation.

**b)** Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

**C.**           La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait de la sentence arbitrale, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit :

**1.**           **a)** La parcelle [...] de la Commune de Nyon, sise chemin [...] a été constituée en propriété par étages le 10 octobre 1991 et comporte trois villas contiguës. La M.\_\_\_\_\_ (ci-après : la défenderesse) comporte trois lots constituant les feuillets [...] représentant respectivement des parts de 333/1000, 333/1000 et 334/1000.

Depuis le 5 décembre 1991, X.\_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble [...] susmentionné. La demanderesse V.\_\_\_\_\_ a reçu en donation l'immeuble [...] précité en date du 23 juin 1998. Depuis le 10 avril 2007, les demandeurs R.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_ sont copropriétaires, chacun pour une demie, de l'immeuble [...] susmentionné.

**b)** Un règlement de PPE a été adopté le 2 octobre 1991 par les anciens propriétaires par étages [...] et [...], dont l'art. 10 prévoyait notamment l'unanimité pour toutes les décisions de la compétence de la défenderesse.

**2. a)** En date du 21 novembre 2007, X.\_\_\_\_\_ est devenue l'administratrice de la défenderesse.

**b)** Le 7 août 2012, X.\_\_\_\_\_ a écrit une lettre aux demandeurs, en sa qualité d'administratrice de la PPE, pour leur signifier différents griefs relatifs à la teinte des balcons, à l'arrachage de plantations existantes, à des plantations non conformes en raison de leur emplacement ou de leur hauteur, au stationnement hors des limites du droit exclusif ou encore à la viabilité du chemin d'accès en voiture. Elle a prié les intéressés de faire le nécessaire pour résoudre ces problèmes dans les trente jours.

Par lettre du 14 août 2012, les demandeurs ont requis la tenue d'une assemblée des copropriétaires afin de débattre de ces litiges.

Par lettre du 2 mai 2014 adressée à l'assurance de protection juridique de X.\_\_\_\_\_, les demandeurs, par leur conseil commun, ont notamment requis la modification de l'art. 10 du règlement du 2 octobre 1991 de la propriété par étages ainsi que la tenue d'une assemblée générale des copropriétaires afin qu'y soit porté à l'ordre du jour le remplacement de l'art. 10 susmentionné par des art. 10 à 10quinquies, prévoyant que les décisions prises par l'assemblée des copropriétaires seraient soumises à la majorité simple, à la double majorité ou encore à l'unanimité.

**c)** Une assemblée générale des copropriétaires s'est tenue en date du 24 juin 2014. Il ressort du procès-verbal de cette assemblée (faussement \_\_\_\_\_ daté \_\_\_\_\_ du 24 juillet 2014) que la modification de l'art. 10 du règlement a été refusée par deux oui et un non.

**3.** A ce jour, il existe des désaccords patents entre les demandeurs et X.\_\_\_\_\_ de sorte que les copropriétaires se trouvent en situation de blocage. En effet, depuis 2014, les copropriétaires n'ont pas réussi à voter un compte de rénovation, la nomination d'un administrateur, l'installation d'un nouveau système d'alarme des pompes

d'évacuation, la conclusion d'un contrat d'entretien pour le nettoyage et le contrôle des équipements communs d'évacuation des eaux ou encore à trouver une solution pour entretenir le mur végétalisé. Certes, les copropriétaires ont réussi à se mettre d'accord sur le principe d'une amélioration du système d'alarme et d'un contrat d'entretien des canalisations, mais des discussions incessantes sur les modalités amènent en réalité à ce que rien ne soit entrepris.

**4. a)** Le 12 janvier 2016, les demandeurs ont déposé par-devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le Président) une requête en désignation d'un arbitre à l'encontre de la défenderesse.

**b)** Par décision rendue le 22 juillet 2016, le Président a notamment désigné [...] en qualité d'arbitre dans la cause opposant R. \_\_\_\_\_, T. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_ à la M. \_\_\_\_\_.

**c)** Par demande du 25 octobre 2016, R. \_\_\_\_\_, T. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_ ont en substance conclu, sous suite de frais, à ce que la décision prise par l'Assemblée générale au point 2 de son procès-verbal du 24 juin 2014 - faussement daté du 24 juillet 2014 - refusant de modifier l'art. 10 du règlement de la propriété par étages du [...] à Nyon du 2 octobre 1991, soit annulée et à ce que l'art. 10 soit remplacé par les art. 10 à 10quinquies tels que proposés dans leur courrier du 2 mai 2014.

Par réponse formée le 13 janvier 2017, la défenderesse a conclu, sous suite de frais, au rejet de la demande.

**d)** L'audience de jugement s'est tenue en date du 16 mars 2017, en présence des parties, assistées de leur conseil respectif.

**En droit :**

**1.** L'art. 389 al. 1 CPC prévoit que la sentence arbitrale peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal fédéral, la procédure étant régie par la LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110). Les parties peuvent néanmoins, par déclaration expresse dans la convention d'arbitrage ou dans une convention conclue ultérieurement, convenir que la sentence arbitrale puisse faire l'objet d'un recours devant le tribunal cantonal compétent (390 al. 1 CPC).

En l'espèce, la clause contenue dans la convention conclue à l'audience du 13 octobre 2016 désigne expressément le Tribunal cantonal comme autorité de recours, de sorte que la cour de céans est compétente pour connaître du présent recours (cf. art. 47 al. 1 CDP) [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]).

**2.**

**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.

**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).

**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.

**3.**

**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.

**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).

**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,  
p r o n o n c e :

**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 :