

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 23 septembre 2009

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. F. Meylan et M. Oulevey, juge suppléant  
Greffier : Mme Bourckholzer

\* \* \* \* \*

**Art. 8, 649a CC ; 6 CIA ; 19 al. 1 let. b LFors ; 5 ch. 16 LVCC ; 59, 60 et 452 al. 2 CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **P.**\_\_\_\_\_, à Pully, intimée à l'incident et demanderesse au fond, contre le jugement incident rendu le 13 février 2008 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant la recourante d'avec **COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES DE LA PROPRIETE PAR ETAGE G.**\_\_\_\_\_, à Pully, requérante à l'incident et défenderesse au fond.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement incident du 13 février 2008, dont la motivation a été adressée pour notification aux parties le 17 mars 2008, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a admis la requête en déclinatoire présentée par Communauté des copropriétaires de la propriété par étages G.\_\_\_\_\_ (I), éconduit d'instance P.\_\_\_\_\_, intimée à l'incident et demanderesse au fond (II), mis à la charge de la communauté des copropriétaires prénommée les frais de la procédure incidente arrêtés à 600 fr. (III), arrêté les frais de justice de P.\_\_\_\_\_ à 500 fr., le surplus de l'émolument de sa demande lui étant restitué (IV), alloué 1'000 fr. de dépens à la communauté des copropriétaires précitée (V) et rayé la cause du rôle (VI).

Les éléments de fait nécessaires à l'examen de la cause sont les suivants :

P.\_\_\_\_\_ est propriétaire du lot n° [...] (appartement au rez-de-chaussée et jardin avec usage privatif) de la propriété par étages [...], constituée sur la parcelle n° [...] de la commune de Pully.

Un litige l'oppose à la communauté des copropriétaires de cette propriété par étages (ci-après : la communauté des copropriétaires) à propos d'une décision que celle-ci a prise lors de son assemblée du 29 août 2007 et par laquelle elle a refusé de signer les plans, du 16 juillet 2007, de la piscine que P.\_\_\_\_\_ a fait construire dans son jardin.

Le 28 septembre 2007, P.\_\_\_\_\_ a ouvert action contre la communauté des copropriétaires en annulation de la décision prise, devant le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne.

Le 22 novembre 2007, la communauté des copropriétaires a déposé une requête en déclinatoire. Par écriture du 7 décembre 2007,

confirmée par mémoire du 25 janvier 2008, P.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de cette requête.

A l'appui de sa requête, la communauté des copropriétaires soutient que la clause compromissoire contenue à l'art. 44 du règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété par étages du 15 avril 1986 contraindrait P.\_\_\_\_\_ à faire valoir ses droits devant le tribunal arbitral prévu par cette clause, clause dont le libellé est le suivant :

"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 ordinaires.

Chacune des parties désignera un arbitre, le troisième sera choisi par les deux arbitres ou, à défaut d'entente, par le président du tribunal du district du for, soit du lieu de situation de l'immeuble.

Les dispositions sur l'arbitrage du code de procédure civile vaudois sont applicables."

Le règlement précité, qui régit les droits et obligations des copropriétaires ainsi que l'organisation et le fonctionnement de la communauté, prévoit par ailleurs que :

"L'assemblée des copropriétaires prend toutes les décisions concernant les actes de l'administration qui, d'après la loi et le présent règlement, intéressent l'ensemble des copropriétaires et ne relèvent pas de l'administrateur ou des membres individuellement" (art. 21).

En droit, le premier juge a considéré que l'action au fond intentée par P.\_\_\_\_\_ mettait en cause une décision qui était du ressort de l'assemblée générale des copropriétaires en vertu du règlement de copropriété, que le refus de signer les plans de construction de la piscine relevait de ce règlement qui régissait la copropriété et que la compétence du tribunal arbitral était par conséquent acquise.

**B.** P.\_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement, concluant avec dépens à sa réforme en ce sens que la requête en déclinatoire est rejetée et la cause renvoyée au Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne pour reprise de l'instruction.

Par mémoire déposé dans le délai imparti, elle a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Par mémoire subséquent, l'intimée a conclu, avec dépens, au rejet du recours.

**C.** La procédure de recours a été suspendue par une convention des parties des 30 avril et 2 mai 2008. Elle a été reprise le 23 mars 2009 à la requête de l'intimée.

### **En droit :**

**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<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 60 CPC). Interjeté en temps utile, le présent recours est dès lors recevable.

**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<sup>er</sup> 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. 1ter 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.

**3.** La recourante soutient que la clause compromissoire 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 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. 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 la 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<sup>ème</sup> 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.

**4.** Conformément à l'art. 19 al. 1 let. b LFors (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.

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

- 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 :

La greffière :

### **Du 23 septembre 2009**

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 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.

La greffière :