

Propriété par étages et arbitrage



Prof. Blaise Carron, avocat
Prof. Tarkan Göksu, avocat
6^e séminaire sur la PPE
26 septembre 2025

Pour se mettre en appétit...

Clause dans un règlement d'administration et d'utilisation de la PPE

« Les litiges découlant de la propriété par étages ou se rapportant à celle-ci, notamment en cas de contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ou de ses organes, doivent être tranchés par un tribunal arbitral »

unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
Rapidité	Coûts élevés
Forum neutre	
Possibilité pour les parties d'organiser la procédure	
Choix des arbitres	

- Acte constitutif de PPE ✓

unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

- Copropriétaires d'étages **originaux** ?
- **Acquéreurs** d'une part d'étage ?
- Insertion de la clause par **l'assemblée des copropriétaires** ?
 - ➔ Copropriétaires ayant consenti?
 - ➔ Copropriétaires n'ayant pas consenti ?
 - ➔ Successeurs en droit n'ayant pas consenti ?

Les litiges en matière de propriété par étages sont
arbitrables dans les deux cas

Liberté procédurale

Autonomie encadrée



Principe :

- **Liberté** des parties dans l'**organisation** de la procédure arbitrale

Limites: (art. 373 al. 4 CPC et 182 al. 3 LDIP) :

- Droit à un **traitement égal** des parties
- Droit d'**être entendues** des parties

! Les parties peuvent définir une **procédure sur mesure** adaptée à leur litige. !

Liberté procédurale

Autonomie encadrée



Exemple 1 (clause suffisante)

- « *Les litiges découlant de la propriété par étages ou se rapportant à celle-ci, notamment en cas de contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ou de ses organes, doivent être tranchés par un tribunal arbitral.* »

Exemple 2 (clause suffisante complétée)

- « *Les litiges découlant de la propriété par étages ou se rapportant à celle-ci, notamment en cas de contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ou de ses organes, doivent être tranchés par un tribunal arbitral composé d'un arbitre unique et dont le siège est à [lieu de situation de la chose].* »

Liberté procédurale

Autonomie encadrée



Exemple (procédure « documents only » ; délai)

- « Les litiges découlant de la propriété par étages ou se rapportant à celle-ci, notamment en cas de contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires par étages ou de ses organes, doivent être tranchés par un tribunal arbitral composé d'un arbitre unique et dont le siège est à [lieu de situation de la chose].

La sentence est rendue après un seul échange d'écritures, sans audience principale. La demande motivée doit être déposée dans les 30 jours suivant l'ordonnance correspondante du tribunal arbitral, et la réponse doit être déposée dans les 30 jours suivant la réception de la demande motivée. Le tribunal arbitral doit rendre sa sentence dans les 60 jours suivant la clôture de l'échange d'écritures.»

Liberté procédurale

Autonomie encadrée



Exemple (assouplissement des règles strictes de procédure civile ; oralité)

- « Les litiges découlant de la propriété par étages ou se rapportant à celle-ci, notamment en cas de contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ou de ses organes, doivent être tranchés par un tribunal arbitral composé d'un arbitre unique et dont le siège est à [lieu de situation de la chose].

Les parties exposent oralement leur point de vue au tribunal arbitral lors d'une audience et lui soumettent ensuite tous leurs moyens de preuve dans un délai de 15 jours. Si nécessaire, le tribunal arbitral procède à une expertise de l'immeuble avant de rendre sa sentence.»

Liberté procédurale

Autonomie encadrée

Exemple (clause relative aux frais d'arbitrage)

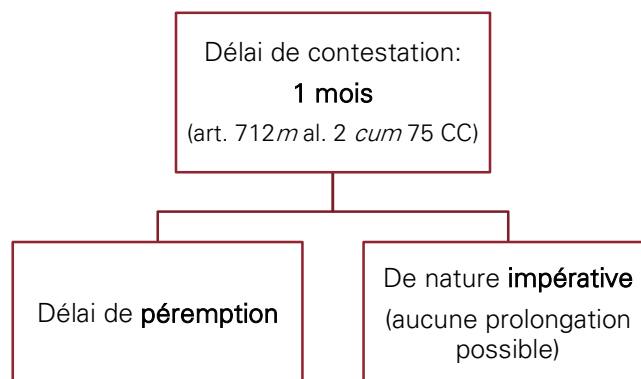
- « *Quelle que soit l'issue de la procédure, les frais du tribunal arbitral sont supportés à parts égales par les parties à la procédure et chaque partie supporte ses propres frais de défense.* »



unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

Questions particulières

Qualification du délai d'action



unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

Questions particulières

Respect du délai d'action

Afin de respecter le délai d'action :

- Etablissement de la **litispendance** (art. 64 al. 2 CPC)
 - Dans une procédure devant un tribunal étatique = dépôt de la **requête de conciliation** (art. 202 al. 1 CPC)



Quid en cas d'arbitrage ?



unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

Questions particulières

Litispendance

Art. 372 al. 1 CPC : Litispendance (voir aussi art. 181 LDIP)

¹ L'instance arbitrale est pendante:

a. dès qu'une partie saisit le tribunal arbitral désigné dans la convention d'arbitrage;

b. si la convention d'arbitrage ne désigne aucun tribunal arbitral, dès qu'une partie engage la procédure de constitution du tribunal arbitral ou la procédure de conciliation préalable convenue entre les parties.



unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

Questions particulières

Litispendance en arbitrage

la litispendance naît par l'acte introductif d'instance, c'est-à-dire :

Si règlement d'arbitrage convenu	Si tribunal arbitral <i>ad hoc</i> à trois arbitres	Si tribunal arbitral <i>ad hoc</i> avec arbitre unique
L'acte introductif est celui prévu par le règlement	Dès la notification du nom de l'arbitre de partie (art. 361 al. 2 CPC)	Dès la proposition d'une personne en tant qu'arbitre unique



Dans tous les cas, il faut simultanément indiquer

Conclusions
Objet du litige

Questions particulières

Applicabilité de l'art. 63 CPC en cas d'incompétence du tribunal

Autorité matériellement compétente



Quid du délai de péremption d'un mois ?



Application analogique de l'art. 63 CPC ?



Difficultés pratiques : réintroduction du même mémoire déposé auprès du tribunal incompétent !

Questions particulières



unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

Administrateur de la PPE en tant qu'arbitre?

AVANTAGES (à première vue)	INCONVÉNIENTS
Connaissance approfondie 	En général: inopportun 
Connaissance directe du litige 	Cas particulier: manque d'indépendance et d'impartialité 
Réduction des coûts 	Nullité de la clause arbitrale potentielle 



En conclusion : NON, plutôt une «fausse bonne idée»

Questions particulières



unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

Coordination du type d'arbitrage en cas de pluralité de parties

Exemple de clause d'*opting-out* (art. 176 al. 2 LDIP)

- « Les litiges découlant de la propriété par étages ou se rapportant à celle-ci, notamment en cas de contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages ou de ses organes, doivent être tranchés par voie d'arbitrage conformément aux dispositions de la troisième partie du Code de procédure civile suisse (CPC ; RS 272), à l'exclusion du chapitre 12 de la Loi fédérale sur le droit international privé (LDIP ; RS 291), conformément à l'art. 176 al. 2 LDIP. »

Conclusion



« Être libre, ce n'est pas pouvoir faire ce que l'on veut, mais c'est vouloir ce que l'on peut. » (Sartre, citation apocryphe)

- Arbitrage: risque d'être plus coûteux
- Arbitrage: liberté offerte aux parties
- Solution: faire usage de cette liberté ou renoncer à l'arbitrage



Merci de votre attention !