

BGer 4A_364/2007 vom 14. März 2008

Bundesgericht, 2008-03-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_364_2007

FR: TF 4A_364/2007 du 14 mars 2008

IT: TF 4A_364/2007 del 14 marzo 2008

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre un jugement final (art. 90 LTF), rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) et en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). La valeur litigieuse excède le minimum légal de 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. b LTF). Le recours est formé par des plaideurs qui ont pris part à l'instance précédente et succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF). Introduit en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF), le recours en matière civile est en principe recevable, de sorte que le recours constitutionnel, subsidiaire (art. 113 LTF), est exclu.

Le recours peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève conformément aux exigences légales relatives à la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254); de plus, il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF ; même arrêt, consid. 1.4.2).

Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF). Il peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexacts ou établies en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF); la partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Dans la présente affaire, il y a lieu de constater d'emblée que les baux conclus entre X. _____ et la communauté des copropriétaires, annotés au registre foncier, ont été conclu le 25 mars 1988 alors qu'une autre date, erronée, apparaît également dans le jugement attaqué. Le loyer s'élevait à un franc par place de stationnement.

E. 2

Le succès de toute action soumise au droit civil fédéral suppose que les parties au procès aient respectivement, sur chacune des prétentions en cause, qualité pour agir et pour défendre au regard de ce droit; il s'agit de points décisifs que le juge doit élucider d'office (ATF 126 III 59 consid. 1a p. 63; 125 III 82 consid. 1a p. 83; voir aussi ATF 130 III 417 consid. 3.1 p. 424).

E. 3

Dans le régime de la propriété par étages, les copropriétaires constituent de plein droit une communauté. D'après l' art. 712l al. 2 CC , celle-ci peut, en son nom, actionner ou être

actionnée devant les tribunaux; sa capacité d'ester en justice et sa qualité pour agir se rapportent aux prétentions ou contestations relevant de l'administration commune des copropriétaires (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, 4e éd., vol. 1, ch. 1302 et 1303 p. 454; René Bösch, Commentaire bâlois, 3e éd., ch. 14 ad art. 712l CC). Les règles concernant les attributions, les décisions et la représentation de la communauté s'imposent à chacun de ceux-ci; en conséquence, ils ne sont pas habilités à entreprendre individuellement une action qui ressortirait à la communauté (Amédéo Wermelinger, La propriété par étages: l'individu et la communauté, in Journées suisses du droit de la construction, Fribourg 2001, p. 97/98).

L'administration commune porte notamment sur la reconnaissance, la constitution ou la contestation des droits d'usage particuliers qui, le cas échéant, existent ou sont revendiqués sur des parties communes de l'immeuble (Bösch, op. cit., ch. 4 ad art. 712g CC ; Arthur Meier-Hayoz et Heinz Rey, Commentaire bernois, ch. 14 ad art. 712g CC), lesquelles se distinguent des étages ou parties d'étage soumis au droit exclusif des copropriétaires (art. 712b CC). C'est précisément dans le cadre de l'administration commune que l'administrateur Y. _____ a conclu avec X. _____, le 25 mars 1988, des baux de longue durée ayant pour objet l'usage des places de stationnement existant sur la parcelle n°
....

A première vue, en tant que les demandeurs contestent la validité de ces baux ou que, subsidiairement, ils réclament une réduction de leur durée par le juge, ils s'immiscent dans une affaire de la communauté. Celle-ci aurait seule qualité pour agir, si l'organe compétent estimait justifié et opportun d'entreprendre une action de ce genre. Or, une assemblée générale des copropriétaires n'a pas voulu donner suite à la revendication des demandeurs. De plus, dans l'instance cantonale, la communauté des copropriétaires n'a pas soutenu l'action; elle y a au contraire résisté. Au regard de cette situation, l' art. 712l al. 2 CC commanderait, en principe, d'admettre au moins partiellement le recours en matière civile et de rejeter l'action, faute de qualité des demandeurs, en tant que celle-ci tend à l'invalidation ou à la modification des baux conclus le 25 mars 1988.

E. 4

Depuis que M. _____ SA a placé la parcelle n° ... sous le régime de la propriété par étages, le règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété prévoit que les places de stationnement extérieures sont cédées sous forme de servitudes d'utilisation personnelles aux copropriétaires qui en font la demande.

En tant que l'action doit aboutir à la constitution de servitudes personnelles en faveur des demandeurs, ou de servitudes foncières en faveur des parts de copropriété qui leur appartiennent actuellement, les demandeurs ont qualité pour agir et la communauté a qualité pour défendre.

Depuis la conclusion des baux de très longue durée du 25 mars 1988, librement cessibles et annotés au registre foncier, il ne reste plus aucune place de stationnement dont la communauté puisse encore céder l'usage. Cette situation empêche l'application effective des clauses du règlement concernant les places de stationnement. Les demandeurs ont ainsi un intérêt personnel et juridique à agir contre les ayants cause de X. _____ dans le but de faire constater par le juge, s'il y a lieu, que les baux du 25 mars 1988 sont des contrats nuls. Les défendeurs autres que la communauté ont ainsi qualité pour résister à cette action. Contre eux, les demandeurs ne peuvent exercer aucune action en exécution de prestation

qui, selon le principe de la subsidiarité des actions en constatation, exclurait en l'espèce une action de ce genre (cf. ATF 122 III 279 consid. 3a p. 282; arrêts 4C.45/2006 du 26 avril 2007, consid. 5; 4C.7/2003 du 26 mai 2003, consid. 5). Il s'impose donc de statuer sur la validité de ces contrats.

E. 5

Aux termes de l' art. 18 al. 1 CO , pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.

S'il se révèle que le contrat apparemment conclu ne correspond pas à la réelle et commune intention des parties, ce contrat, acte simulé, est nul; il est alors nécessaire de déterminer quel est le contrat que, le cas échéant, les parties ont réellement conclu; celui-ci, acte dissimulé, est valable s'il ne contrevient à aucune des dispositions qui lui sont par ailleurs applicables (ATF 117 II 382 consid. 2a p. 384; voir aussi ATF 123 IV 61 consid. 5c/cc p. 68; Benedict Winiger, Commentaire romand, ch. 81, 90 et 91 ad art. 18 CO ; Peter Jäggi et Peter Gauch, Commentaire zurichois, ch. 120, 121, 139 à 142 ad art. 18 CO).

Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art 253 CO). Le loyer est un élément essentiel de ce contrat, en ce sens que si les parties ont convenu que l'une d'elles céderait à l'autre l'usage d'une chose sans loyer en contrepartie, leur contrat n'est pas un bail à loyer (Roger Weber, Commentaire bâlois, 4e éd., ch. 5 ad art. 253 CO ; Peter Higi, Commentaire zurichois, ch. 51 ad art. 253 CO). Le loyer peut consister en un montant unique à verser pour toute la durée du contrat (Higi, *ibidem*).

En l'occurrence, le loyer fixé à un franc par place de stationnement, pour toute la durée des contrats conclus le 25 mars 1988, est une somme purement symbolique, voire fictive; elle n'a aucun rapport avec ce qui doit être payé, même à des conditions de faveur, pour obtenir l'usage prolongé de places de stationnement. L'usage des places existant sur la parcelle n° ... était fourni, en réalité, à titre gratuit plutôt qu'onéreux. En dépit de la dénomination alors adoptée par X._____ et Y._____, les contrats ne sont pas des baux à loyer. L'art. 260 al. 2 aCO, remplacé dès 1990 par l' art. 261b al. 2 CO , ne leur était pas applicable et ils ne pouvaient donc pas être annotés au registre foncier à titre de baux à loyer. La radiation de ces annotations est ainsi exigible selon l' art. 975 al. 1 CC .

Le prêt à usage est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à céder gratuitement l'usage d'une chose, l'emprunteur s'engageant à la lui rendre après s'en être servi (art. 305 CO). La durée du contrat peut être fixée conventionnellement (art. 309 al. 1 CO). X._____ et Y._____ voulaient que par l'annotation au registre foncier, le droit d'usage cédé à celui-là fût opposable aussi aux propriétaires futurs de l'immeuble; il s'agissait d'une modalité essentielle compte tenu de la durée convenue. Or, faute d'une disposition correspondant, pour le prêt à usage, aux art. 260 al. 2 aCO ou 261b al. 2 CO, cette modalité n'est pas admise pour ce contrat.

En réalité, les contrats conclus le 25 mars 1988 avaient pour objet de conférer à X._____ des servitudes d'utilisation personnelles et librement cessibles pour les places concernées, servitudes que les copropriétaires de l'immeuble auraient pu établir, même à titre gratuit (Etienne Petitpierre, Commentaire bâlois, 3e éd., ch. 5 ad art. 732 CC), conformément à l' art. 781 al. 1 et 2 CC . Des servitudes de ce type constituent un moyen

classique de conférer des droits d'usage durables sur des places de stationnement (Dieter Zobl, Rechtsfragen zur Sondernutzung an Autoabstellplätzen bei Stockwerkeigentum, in Mélanges en l'honneur de Jacques-Michel Grossen, Bâle 1992, p. 285, 286; Jörg Schmid et Simon Wolfer, Besondere Nutzungsrechte im Stockwerkeigentum, in ZGB gestern - heute - morgen, Zurich 2007, p. 225, 232). Toutefois, elles n'existent qu'après inscription sur le registre foncier (art. 731 al. 1 CC). Le contrat constitutif doit en principe satisfaire à la forme écrite (art. 732 CC) mais, selon la doctrine, la constitution à titre gratuit requiert éventuellement la forme authentique (Petitpierre, ibidem). De toute manière, même valablement fait sous seing privé, le contrat constitutif ne saurait être dissimulé; il doit au contraire être explicite pour présider à l'inscription sur le registre foncier (Petitpierre, op. cit., ch. 11 à 13 ad art. 732 CC).

Les contrats litigieux se révèlent nuls faute de permettre l'inscription des servitudes correspondant au droit que les cocontractants voulaient conférer à X._____. Il n'est pas nécessaire de vérifier s'ils sont également nuls parce que, selon l'opinion de la Cour civile qui est contestée par les recourants, Y._____ n'a pas agi en exécution d'une décision valablement prise par les copropriétaires de l'immeuble. La décision attaquée se révèle conforme au droit fédéral en tant qu'elle constate la nullité de ces contrats et ordonne la radiation de leur annotation au registre foncier.

E. 6

Pour le surplus, les recourants reprochent à la Cour civile d'avoir reconnu aux divers copropriétaires des droits de jouissance exclusive tant sur les places de stationnement intérieures qu'extérieures alors que, selon leur exposé, l'acte constitutif et le règlement d'administration et d'utilisation ne prévoient des droits de ce genre que sur les places intérieures; ils reprochent aussi à la Cour d'avoir attribué indûment cinq places supplémentaires aux copropriétaires du cabinet médical.

On a vu que la communauté des copropriétaires a seule qualité pour défendre en ce qui concerne les droits d'usage particuliers revendiqués sur des parties communes de l'immeuble. Au sujet des servitudes nouvelles à constituer sur la base de l'acte de la copropriété ou de son règlement, l'action des demandeurs ne pouvait pas être intentée aux divers copropriétaires mais seulement à la communauté. Il s'ensuit que les recourants ne sont pas autorisés à critiquer le jugement intervenu sur ce même sujet.

E. 7

Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de parties qui succombent, les défendeurs H.K._____ et F.K._____, recourants, doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels les demandeurs peuvent prétendre. Dans l'instance fédérale, les autres défendeurs n'ont pas pris de conclusions ni déposé de mémoires; ils ne doivent donc ni émolument ni dépens et ils n'en reçoivent pas non plus.

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