

BGer 5A 428/2008 vom 19. März 2009

Bundesgericht, 2009-03-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_428_2008

FR: TF 5A 428/2008 du 19 mars 2009

IT: TF 5A 428/2008 del 19 marzo 2009

Regeste

copropriété | Droits réels

Erwägungen

E. 1

Les deux recours sont dirigés contre le même jugement, reposent sur les mêmes faits, et soulèvent certaines questions juridiques identiques. Dans ces conditions, il se justifie de les joindre et de statuer à leur sujet par un seul arrêt (art. 24 PCF , applicable par analogie vu le renvoi de l' art. 71 LTF ; cf. ATF 124 III 382 consid. 1a; 123 II 16 consid. 1).

E. 2

La décision entreprise est une décision finale (art. 90 LTF) rendue en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 23 al. 1 let. b du code de procédure civile valaisanne [CPC/VS] ; 75 al. 1 LTF), dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Chacun des recours a en outre été déposé dans le délai prévu par la loi (art. 100 al. 1 LTF), par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions en dernière instance cantonale (art. 76 al. 1 LTF), de sorte qu'ils sont en principe tous deux recevables.

E. 3

L'objet du litige est limité à la question du changement d'affectation des parts d'étages appartenant à l'intimé (consid. 4 ci-dessous) ainsi qu'à celle de leur raccordement à la conduite de la buanderie en vue de leur alimentation en eau (consid. 5 ci-dessous).

E. 4.1

La cour civile valaisanne a jugé que l'intimé pouvait parfaitement exploiter ses parts d'étages sous la forme d'un établissement public car il n'y avait aucune restriction conventionnelle à cette affectation. Elle a ensuite considéré qu'il n'était pas prouvé que l'exploitation d'un tel établissement violerait les règles de voisinage, notamment les prescriptions édictées en matière de protection contre le bruit. Par ailleurs, dans le cadre de la demande de patente H, l'autorité administrative devrait s'assurer du respect de la réglementation légale en matière de bruit et d'air. Il n'y avait donc aucune restriction légale à l'exploitation du local en tant qu'établissement public.

E. 4.2

Les recourants concluent à ce qu'il soit fait défense à l'intimé de changer la destination de ses parts d'étages dans le but d'exploiter un établissement public, quelle que soit l'enseigne utilisée. La recourante conclut quant à elle à ce que défense soit faite à l'intimé d'utiliser ses parts d'étages comme établissements publics ou comme locaux ouverts au public,

notamment comme lieu de rencontre, pour servir des aliments ou des boissons ou pour toute autre activité susceptible d'accueillir des personnes. Malgré leur formulation différente, les conclusions des recourants et de la recourante tendent toutes deux à l'interdiction d'exploiter un établissement public.

E. 4.2.1

Les recourants soutiennent tout d'abord qu'il est insoutenable de conclure que l'intimé peut exploiter ses parts de propriété par étages sous la forme d'un établissement public sans requérir l'accord des autres copropriétaires. Cette exploitation exigerait l'accord de tous les copropriétaires (art. 648 al. 2 CC), voire celui de la majorité d'entre eux (art. 647d al. 1 CC), car elle nécessiterait de percer les parties communes en vue de l'installation d'une ventilation. Les recourants affirment ensuite que les propriétaires ont toujours voulu réserver l'usage de l'immeuble à l'habitation. Cela ressortirait de l'utilisation qui en a été faite jusqu'à présent ainsi que de nombreux autres indices. Même titulaire d'un droit exclusif, l'intimé ne pouvait aménager chacune des parties exclusives comme il l'entendait, en modifiant leur aménagement intérieur et en supprimant ainsi leur délimitation dans l'espace pour créer un seul volume. Les recourants invoquent également la violation de l' art. 2 CC , estimant que l'intimé abuserait de son droit et agirait contrairement aux règles de la bonne foi en se prévalant de l'absence de règlement d'utilisation prévoyant des restrictions dans l'affectation des locaux. Ils reprochent enfin à l'autorité cantonale d'avoir violé l' art. 8 CC en considérant qu'il n'était pas prouvé que l'exploitation d'un établissement public violerait les règles de voisinage.

E. 4.2.2

La recourante prétend quant à elle que les circonstances concrètes démontrent que l'immeuble est destiné à l'habitation. La tentative de changement d'affectation, qui devrait être soumise à l'unanimité des copropriétaires selon l' art. 648 al. 2 CC , serait par ailleurs abusive, rien ne permettant dans les structures corporatives de la PPE de transformer des caves et une salle en établissement public.

E. 4.3

Invité à répondre, l'intimé soutient avant tout que la conclusion de la recourante serait irrecevable, car prise tardivement. Il s'appuie ainsi sur les art. 130 al. 1 let . g et 132 CPC/VS. Sur le fond, il soutient qu'il n'existe aucune restriction conventionnelle, résultant de l'acte constitutif de la propriété par étages, qui limiterait l'usage des parts d'étages. Au contraire, la communauté des propriétaires d'étages disposerait d'une administration informelle et inorganisée, ceux-ci se sentant libres d'action dans le cadre de l'utilisation de leur part. L'intimé affirme ensuite qu'il n'existerait aucune restriction légale limitant l'usage des parts d'étages et qu'aucune installation commune ne serait touchée par la transformation. La suppression des accès extérieurs aux caves et à l'escalier extérieur, de même que l'aménagement d'une nouvelle porte ne sauraient non plus être considérés comme endommageant les parties communes: ces travaux ont été effectués soigneusement et dans le respect des caractéristiques esthétiques du lieu. L'affectation projetée ne restreindrait pas non plus l'utilisation des parts exclusives et elle ne serait pas prohibée par la loi: aucune interdiction ne figurerait dans le RCC/PAZ de la commune de Y. _____ et les normes de protection esthétiques, de même que l'inventaire ISOS, n'interdiraient pas une telle transformation. Les seules restrictions légales entrant en ligne de compte seraient les restrictions liées aux immissions excessives. L'intimé ayant désormais choisi d'exploiter son

local comme un carnotzet privé et non plus comme un établissement public, des mesures techniques particulières ne s'avéreraient plus nécessaires pour les empêcher. Enfin, une limitation dans le choix des activités autorisées dans le local s'apparenterait à une servitude foncière prohibant une forme d'utilisation du fonds servant, servitude dont l'inscription n'a jamais été requise.

E. 4.4.1

Le grief de l'intimé relatif à l'application arbitraire des art. 130 al. 1 let . g et 132 CPC/VS est infondé. Conformément à l' art. 75 al. 1 CPC /VS, le demandeur peut, dans une affaire pendante, articuler une prétention autre ou complémentaire pour autant qu'elle soit dans un rapport de connexité avec celle invoquée initialement. Cette disposition est applicable à la demande reconventionnelle lorsque celle-ci a été introduite dans l'instance au stade prescrit par la loi (Michel Ducrot, *Le droit judiciaire privé valaisan*, 2000, p. 228). La conclusion tendant à interdire l'exploitation du local en établissement public se fonde sur le même complexe de faits que les conclusions prises reconventionnellement devant la cour civile cantonale, de sorte que la condition de connexité était réalisée (Ducrot, p. 227). La demande reconventionnelle a en outre été déposée dans le délai prévu par la loi, si bien que, contrairement à ce qu'affirme l'intimé, la conclusion prise par la recourante dans le cadre de sa demande reconventionnelle était recevable.

E. 4.4.2

L'intimé prétend avoir pour objectif de n'utiliser son local qu'à des fins privées et avoir ainsi abandonné l'idée d'obtenir une patente H. Dans la mesure où cette constatation de fait ne ressort pas de l'arrêt cantonal, elle est nouvelle et, partant, irrecevable (art. 99 al. 1 LTF).

E. 4.5

D'après l' art. 712a al. 1 CC , le propriétaire d'étage a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées de son unité d'étage. Il a ainsi le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux comme il l'entend. Cette liberté est présumée. Elle peut cependant être limitée par des restrictions légales ainsi que par des restrictions conventionnelles (Amadeo Wermelinger, *La propriété par étages*, 2e éd., 2008, n. 26 ad art. 712a CC ; Arthur Meier-Hayoz/Heinz Rey, *Berner Kommentar*, 1988, n. 44 et 68 ss ad art. 712a CC).

E. 4.5.1

Il n'existe en l'espèce aucune restriction conventionnelle à l'exploitation des parts d'étages de l'intimé en tant qu'établissement public. L'acte constitutif de la propriété par étages ne prévoit pas d'affectation particulière à l'immeuble. Il désigne simplement les parts d'étages en mentionnant leur utilisation à la date de la constitution. Aucun règlement d'utilisation n'a été produit en instance cantonale, de sorte qu'il n'est pas établi que la communauté des propriétaires d'étages aurait convenu de restrictions particulières quant à l'affectation de l'immeuble objet de leur copropriété. Le fait que l'immeuble ait, jusqu'à présent, toujours été destiné à l'habitation ne permet pas d'exclure une autre affectation.

E. 4.5.2

En l'absence de clause de restriction d'utilisation conventionnelle, il convient de rechercher si le changement d'affectation est prohibé par la loi. Les restrictions légales à l'exercice du droit exclusif sont prévues par l' art. 712a al. 2 CC . Le propriétaire d'étages peut ainsi en faire usage librement dans la mesure où il ne limite pas celui des autres copropriétaires,

n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (art. 712a al. 2 CC). A moins que les copropriétaires n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard, le consentement de tous est ainsi nécessaire pour des modifications, qui, effectuées sur une part d'étage, entraînent un changement dans la destination de la chose détenue en copropriété (art. 648 al. 2 CC). Le changement dans la destination de la chose doit néanmoins être distingué de son changement d'utilisation qui, selon l' art. 647b al. 1 CC , doit être pris à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Les art. 648 al. 2 et 647b al. 1 CC trouvent tous deux application dans le cadre de la propriété par étages en vertu de l' art. 712g al. 1 CC . Il y a changement de destination lorsque, soit par des mesures de fait, soit par des mesures juridiques, l'usage et l'affectation économique de l'immeuble en propriété par étages sont modifiés de façon profonde et significative. La destination actuelle de l'objet est ainsi reléguée au second plan (Wermelinger, op. cit., n. 150a ad art. 712a CC ; Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome 1, 3e éd., 2007, n. 1260b; cf. également ATF 130 III 441 consid. 2.3 et 2.4, 450 consid. 2.1). L'affectation de l'immeuble détenu en copropriété est à cet égard déterminante: tant que subsiste le caractère global de l'immeuble, la transformation d'une seule unité d'étage ne conduit pas à un changement d'affectation au sens de l' art. 648 al. 2 CC (ATF 130 III 441 consid. 2.3 et 2.4, 450 consid. 2.1; arrêt 5C.264/2006 du 30 mars 2007 consid. 2.1). Les travaux effectués par l'intimé dans les parts d'étages lui appartenant ont entraîné une transformation interne de ses locaux (démolition de murs et de la poutraison, suppression des accès extérieurs aux caves notamment). Dans la mesure où les recourants et la recourante n'exigent pas le rétablissement de l'état antérieur, mais seule l'interdiction d'exploiter un établissement public, ces changements ne sont pas remis en cause. Par ailleurs, l'exploitation du local ne modifie pas l'apparence extérieure de l'immeuble qui demeure inchangée. Elle ne compromet pas non plus la destination de l'immeuble dans son ensemble, celui-ci pouvant rester affecté à l'habitation malgré les éventuelles nuisances que l'exploitation du local est susceptible d'occasionner. Si la modification projetée ne constitue donc pas un changement de destination au sens de l' art. 648 al. 2 CC , elle entraîne cependant un changement d'utilisation, soumis à la majorité qualifiée de l' art. 647b al. 1 CC . Celle-ci s'opposant à l'exploitation du local en tant qu'établissement public, le changement d'utilisation ne peut être réalisé. Vu l'issue du recours sur ce point, il n'y a pas lieu d'examiner les griefs des recourants relatifs à la violation des art. 2 et 8 CC .

E. 5.1

S'agissant du raccordement à l'installation en eau potable située dans la buanderie, la cour cantonale a estimé que celui-ci constituait une transformation destinée à augmenter la valeur de la chose et à améliorer son rendement au sens de l' art. 647d CC . Telle transformation nécessitait ainsi l'accord de la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose (art. 647d al. 1 CC). En dépit de l'absence d'accord, les recourants ne seraient toutefois pas fondés à s'opposer au branchement, l' art. 691 CC devant s'appliquer par analogie. En l'espèce, l'intimé ne pourrait en effet se connecter sur le réseau communal sans frais excessifs, de sorte qu'il pouvait exiger de ses copropriétaires qu'ils permettent le branchement sur l'installation d'eau froide. La charge imposée étant bénigne, sinon nulle, les copropriétaires concernés n'en subissaient aucun dommage et ne pouvaient ainsi s'opposer au raccordement.

E. 5.2

Seule la recourante recourt sur la question du raccordement à l'installation d'eau potable située dans la buanderie. Elle soutient que la question du raccordement ne se pose qu'en raison du changement d'affectation projeté par l'intimé. Bien que la buanderie soit sans doute une partie commune, une clause réglementaire la soustrait à l'usage commun, la réservant ainsi à certains propriétaires à l'exclusion de l'intimé. Les parts d'étages de l'intimé constituant des locaux de service inhabitables, il avait été décidé de les priver d'alimentation en eau. La recourante en déduit que le terme buanderie vise non seulement le local permettant de faire la lessive et d'y suspendre son linge, mais également la conduite qui la traverse et l'alimente. Elle estime enfin que l'art. 691 CC n'aurait pas pour objet de permettre d'obtenir l'alimentation en eau, mais d'autoriser le passage des conduites sur la propriété foncière d'autrui, et, en l'absence de lacune *praeter legem*, il n'y aurait pas de place pour l'application analogique. L'intimé prétend quant à lui que la conduite est une partie commune, tout comme la buanderie qu'elle alimente. Le fait que les locaux servaient autrefois à l'entrepôt exclusivement ne permet pas de soutenir qu'ils doivent nécessairement se passer d'une alimentation en eau.

E. 5.3

Dans la mesure où la buanderie est utilisée par plusieurs propriétaires d'étages, il s'agit d'une partie commune (Amadeo WERMELINGER, L'utilisation de l'unité d'étage dans un immeuble en propriété par étage, 1992, p. 78, n. 5 et les références citées). Les parts d'étages de l'intimé en ont simplement été exclues, au vu de leur affectation initiale. Ces constatations ressortent expressément du procès-verbal d'adaptation à la propriété par étages. Il s'ensuit que la conduite qui alimente la buanderie constitue également une partie commune. Reste à déterminer si, en constituant la propriété par étage, les propriétaires entendaient exclure les parts de l'intimé du seul local de buanderie ou non seulement de celui-ci, mais également de la conduite d'eau.

E. 5.3.1

Lorsque le litige porte sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit recourir en premier lieu à l'interprétation subjective, c'est-à-dire rechercher la réelle et commune intention des parties (art. 18 al. 1 CO ; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1; 131 III 606 consid. 4.1). Savoir ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève des constatations de fait (ATF 131 III 606 consid. 4.1), qui lient le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge doit recourir à l'interprétation objective, à savoir rechercher la volonté objective des parties, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre (application du principe de la confiance; ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1). Ce principe permet d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 129 III 118 consid. 2.5; 128 III 419 consid. 2.2). La détermination de la volonté objective, selon le principe de la confiance, est une question de droit, que le Tribunal fédéral examine librement; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1; 131 III 586 consid. 4.2.3.1).

E. 5.3.2

En l'occurrence, la seule restriction conventionnelle entrant en considération figure dans l'acte constitutif de propriété par étages, où il est prévu, sans autre précision, que la buanderie, partie commune, est à l'usage exclusif des parts d'étages nos 20492, 20493 et 20494. Ni la recourante, ni l'intimé n'étaient parties au contrat constitutif de propriété par étages. Tous deux s'opposent cependant aujourd'hui sur le sens qu'il convient de donner à ce terme. Il revient donc au Tribunal de céans de rechercher la volonté objective des parties en recourant au principe de la confiance. Or, exclusion de l'utilisation des parties communes le raccordement à la conduite apparaît particulièrement restrictif dans la mesure où il n'empêche pas l'usage de la buanderie en tant que local réservé à la lessive et au stockage du linge. La clause conventionnelle précitée doit ainsi être comprise comme une clause réglementant l'usage de la buanderie en tant que telle, sans toutefois empêcher le raccordement aux conduites qui la traversent.

E. 6

Vu ce qui précède, le recours des recourants doit être admis, tandis que celui de la recourante ne l'est que partiellement. Les frais sont mis pour 3/4 à charge de l'intimé et 1/4 à charge de la recourante (art. 66 al. 1 LTF). Les recourants ont droit à des dépens (art. 68 al. 1 LTF). Les dépens que l'intimé doit à la recourante sont compensés avec ceux qu'elle lui doit. Il appartiendra à l'autorité cantonale de statuer à nouveau sur les frais et dépens de la procédure cantonale (art. 68 al. 5 LTF).

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