

# BGer 5A\_460/2024 vom 17. Februar 2025

Bundesgericht, 2025-02-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_460\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_460_2024)

FR: TF 5A\_460/2024 du 17 février 2025

IT: TF 5A\_460/2024 del 17 febbraio 2025

## Erwägungen

### E. 1

Déposé en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ) et dans la forme légale ( art. 42 al. 1 LTF ) par des parties qui ont qualité pour recourir ( art. 76 al. 1 let. a et b LTF ), le recours est dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) rendue sur recours par une autorité supérieure statuant en dernière instance cantonale ( art. 75 al. 1 et 2 LTF ), dans une affaire civile ( art. 72 al. 1 LTF ) de nature pécuniaire ( ATF 140 III 571 consid. 1.1), dont la valeur litigieuse requise est atteinte (art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. b LTF) selon les constatations de la cour cantonale. Le recours est donc en principe recevable au regard des dispositions qui précèdent.

### E. 2.1

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF . Le Tribunal fédéral applique le droit d'office ( art. 106 al. 1 LTF ). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente ( ATF 145 IV 228 consid. 2.1; 144 III 462 consid. 3.2.3). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs soulevés ( ATF 148 V 366 consid. 3.1; 142 III 364 consid. 2.4). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi l'autorité précédente a méconnu le droit ( ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée ("principe d'allégation", art. 106 al. 2 LTF ; ATF 148 V 366 consid. 3.3; 147 I 73 consid. 2.1; 146 III 303 consid. 2).

### E. 2.2.1

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été constatés de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ; ATF 146 IV 88 consid. 1.3.1). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 148 IV 39 consid. 2.3.5; 144 III 93 consid. 5.2.2; 140 III 264 consid. 2.3), doit, sous peine d'irrecevabilité, satisfaire au principe d'allégation susmentionné ( art. 106 al. 2 LTF ; cf. supra consid. 2.1; ATF 148 IV 39 consid. 2.3.5; 147 I 73 consid. 2.2; 146 IV 88 consid. 1.3.1). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve

propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables ( ATF 148 IV 39 consid. 2.3.5; 147 V 35 consid. 4.2; 143 IV 500 consid. 1.1; 140 III 264 consid. 2.3).

### **E. 2.2.2**

En l'espèce, la partie intitulée "I. Faits" que les recourants présentent dans leur mémoire sera ignorée en tant que les faits qui y sont exposés s'écartent de ceux contenus dans l'arrêt attaqué, sans que les intéressés ne démontrent à satisfaction que leur établissement serait arbitraire ou violerait le droit.

### **E. 3**

La cour cantonale a relevé que la question juridique à résoudre était celle de savoir si la communauté des propriétaires d'étages pouvait interdire aux recourants d'exploiter leur établissement public après 20h30. Elle a retenu que le règlement d'utilisation et d'administration de la PPE prescrivait à son chiffre 4.2 qu'un propriétaire d'étage avait la faculté d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreignait pas l'exercice des autres copropriétaires, n'endommageait pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entravait pas leur utilisation ou n'en modifiait pas l'aspect extérieur. Cette disposition reprenait à cet égard la lettre même de l' art. 712a al. 2 CC , en précisant en particulier (lettre N) que "[t]out tapage de quelque nature que ce soit, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur des appartements ou locaux, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, de même que les activités répandant des odeurs ou de la fumée incommode". La juridiction précédente a souligné que la destination de l'immeuble était mixte, celui-ci étant toutefois principalement affecté à l'habitation avec, au bas de l'immeuble, deux unités d'étages (représentant au total 125/1000 de l'ensemble de la propriété par étages) affectées à un usage commercial, et a précisé qu'il n'était pas contesté que la part d'étage des époux demandeurs était précisément destinée à un tel usage. Elle a considéré qu'en l'aménageant en bar, alors qu'elle était précédemment utilisée comme kiosque à journaux, ceux-ci n'avaient manifestement pas changé la destination de l'immeuble, qui restait destiné à un usage mixte; de même, leur unité d'étage demeurait toujours consacrée à un usage commercial. Il n'en demeurait pas moins que l'exploitation de l'établissement public posait problème au regard du chiffre 4.2 du règlement d'utilisation et d'administration depuis que les époux A.\_\_\_\_\_ entendaient le garder ouvert non pas jusqu'à 20h30, comme initialement signifié aux propriétaires d'étages, mais jusque tard (minuit) tous les soirs de la semaine. L'autorité cantonale a indiqué que, comme les intéressés l'avaient eux-mêmes relevé, l'établissement fournissait de la restauration et des boissons alcooliques dans une ambiance musicale, de sorte qu'outre des nuisances sonores évidentes, des odeurs incommodes ne pouvaient être exclues, situation manifestement propre à causer des désagréments aux propriétaires d'étages. Dès lors, puisque l'exploitation du bar posait problème à la lumière du chiffre 4.2 let. N du règlement, la modification entreprise par les époux tendant à ce que leur établissement public puisse être exploité jusqu'à 24h tous les soirs de la semaine constituait un changement d'utilisation au sens de l'article 647b al. 1 CC. Dans ces conditions, la décision contestée était valide, car rendue à la double majorité des propriétaires d'étages et de la valeur des parts conformément à cette dernière disposition. La juridiction précédente a finalement retenu que dès lors que la communauté des propriétaires d'étages s'opposait à l'extension des heures d'ouverture de l'établissement public après 20h30, cette restriction s'imposait aux époux A.\_\_\_\_\_.

#### **E. 4**

Les recourants se plaignent d'un établissement inexact des faits ainsi que de la violation par l'autorité cantonale de son obligation de motivation (droit d'être entendu, art. 29 al. 2 Cst. ) concernant le résultat de l'administration des preuves.

##### **E. 4.1**

Les recourants soutiennent tout d'abord que le F. \_\_\_\_\_ Sàrl ne se situerait pas sous l'immeuble C. \_\_\_\_\_, mais à côté; ils se réfèrent pour cela à "des photos figurant au dossier". Ils déclarent par ailleurs avoir été disposés à réaliser la mise en place d'un avant-toit absorbant, en invoquant un "élément dûment allégué". Les recourants contestent en outre toute nuisance olfactive en affirmant - sans toutefois mentionner d'allégués ou de preuves à cet appui - que seuls seraient servis dans leur établissement des sandwiches, des plats froids, des croque-monsieur et autres hot-dogs. En l'espèce, les éléments sur lesquels sont censés reposer les faits querellés sont imprécis et il n'appartient pas à la Cour de céans de les rechercher dans le dossier de la procédure cantonale. Il incombait ainsi aux recourants de se référer aux allégués concernés, de désigner l'emplacement exact des preuves dans le dossier ou de joindre au recours les éléments probants qui auraient été considérés de manière arbitraire ou en violation du droit, ce qu'ils ne font pas. Il s'ensuit que, pour ce motif déjà, les faits invoqués ne sauraient être retenus.

##### **E. 4.2**

Les recourants affirment que l'autorité cantonale aurait méconnu le témoignage de H. \_\_\_\_\_, qui aurait pourtant déclaré que l'exploitation du F. \_\_\_\_\_ Sàrl ne l'avait jamais dérangé. On ne voit toutefois pas en quoi l'autorité cantonale aurait erré dès lors qu'elle a relevé ces déclarations dans l'arrêt entrepris, en soulignant également que l'intéressé s'était postérieurement plaint de nuisances sonores provenant de cet établissement. Sur la question des nuisances, les recourants se réfèrent en outre à de "multiples témoignages" qui auraient été déposés dans la "procédure administrative", dont ceux de I. \_\_\_\_\_ et de J. \_\_\_\_\_. Cela étant, ils ne s'en prennent pas valablement aux considérations cantonales relatives aux nuisances causées par une exploitation prolongée de leur établissement public.

##### **E. 4.3**

Au demeurant, il est faux d'affirmer, comme le font les recourants, qu'il serait "notoire" qu'aucun bar de V. \_\_\_\_\_ ne fermerait avant 20h30. Ce fait ne saurait en effet être considéré comme étant certain au point d'emporter la conviction du juge et les intéressés ne pouvaient ainsi se dispenser de l'alléguer et de le prouver.

##### **E. 4.4**

En définitive, les recourants échouent à démontrer un établissement inexact des faits ou une violation de leur droit d'être entendus à cet égard, étant de surcroît précisé qu'ils n'expliquent pas en quoi les faits dont ils se prévalent auraient été susceptibles d'influer sur le sort de la cause. Il s'ensuit que les griefs sont irrecevables, faute de motivation suffisante.

#### **E. 5**

Les recourants se plaignent d'arbitraire dans l'application du règlement PPE.

##### **E. 5.1**

L'arrêt entrepris mentionne que, selon le chiffre 6.11 du règlement d'utilisation et d'administration de la PPE, les modifications réglementaires "ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement, ne peuvent pas être exécutées sans son consentement". Il ressort de la décision déferée que, lors de l'assemblée générale des propriétaires d'étages du 26 janvier 2019, les recourants avaient expliqué que leur établissement public ouvrirait de 11h00 à 20h30 et disposerait de neuf places de parc, dont six de l'autre côté de la route cantonale. Par ailleurs, selon le procès-verbal de cette assemblée, l'administratrice de la propriété par étages (D. \_\_\_\_\_ Sàrl) avait précisé "qu'au vu des heures d'ouverture et l'inscription comme local commercial dès la construction de l'immeuble il n'y a[vait] pas de changement d'affectation et de ce fait pas d'opposition de la part de la copropriété". La cour cantonale a retenu que, lorsque les époux A. \_\_\_\_\_ avaient acheté leur part d'étage, en 2018, celle-ci était affectée à l'exploitation d'un kiosque à journaux. Ils avaient ensuite transformé leur local commercial en bar à vin et avaient présenté, lors de l'assemblée générale des propriétaires d'étages de l'année 2019, leur projet de nouvelle exploitation. Les propriétaires d'étages ne s'étaient pas opposés à ce changement d'utilisation car les époux avaient indiqué que l'établissement public serait exploité de 11h à 20h30. Il ressortait du procès-verbal de cette assemblée que la question du changement d'utilisation avait été débattue et que l'administratrice avait consulté un juriste de la Chambre Immobilière Valais pour déterminer si la modification concernée était admissible. Par la suite, les époux A. \_\_\_\_\_ avaient déposé une demande d'autorisation d'exploiter leur établissement de 7h à 24h. La communauté des propriétaires d'étages avait examiné ce changement du mode d'utilisation et ne l'avait pas accepté. La modification trouvait ainsi sa cause dans la requête d'extension des heures d'ouverture du local commercial des époux. Cette modification - qui ne constituait pas un changement de destination - nécessitait une décision prise à la double majorité (cf. art. 647b al. 1 CC ). Comme il s'agissait d'un changement du mode d'utilisation sollicité par les demandeurs eux-mêmes, ceux-ci ne pouvaient se prévaloir du chiffre 6.11 du règlement d'utilisation et d'administration pour obtenir l'annulation de la décision contestée. La juridiction précédente a encore retenu que cette dernière disposition ne s'appliquait pas lorsque la modification réglementaire avait pour origine une requête du propriétaire d'étage directement concerné. Par ailleurs, la "destination actuelle" de l'unité d'étage des époux A. \_\_\_\_\_ consistait en l'exploitation d'un bar à vin de 11h à 20h30. La décision litigieuse ne portait ainsi aucune restriction à l'exploitation de l'établissement public dans son mode actuel (qui correspondait d'ailleurs à celui du kiosque qu'ils avaient initialement acquis), avec fermeture à 20h30. Quant à l'argument des intéressés selon lequel la décision contestée compromettrait le rendement de l'unité d'étage en question, il n'était nullement établi qu'une extension des heures d'ouverture de l'établissement public permettrait d'en améliorer la rentabilité. Certes, les comptes 2021 et 2022 de la société F. \_\_\_\_\_ Sàrl étaient déficitaires, mais il n'était toutefois pas prouvé que, si l'établissement public avait pu ouvrir quotidiennement ses portes jusqu'à minuit, le résultat de son exploitation aurait été plus satisfaisant.

## **E. 5.2**

Les recourants soutiennent que l'on se trouverait dans un cas d'application du chiffre 6.11 al. 2 du règlement d'utilisation et d'administration de la PPE, c'est-à-dire dans un cas où, en dépit de la double majorité des copropriétaires et des parts, l'assemblée ne pouvait pas valablement passer outre leur veto.

### **E. 5.2.1**

Ils discutent tout d'abord la question de la "destination actuelle" de leur unité d'étage et soutiennent à cet égard qu'il serait erroné d'affirmer, comme l'a fait l'autorité cantonale, que l'exploitation d'un bar à vin de 11h à 20h30 devrait être considérée comme la destination actuelle de leur unité de PPE. Selon eux, jamais, pas même au cours d'une assemblée générale, ils n'auraient pris le moindre engagement ferme à cet égard, ce qui serait "établi (ne serait-ce qu' a contrario ) par des pièces figurant au dossier". Il résulterait en outre "des pièces déposées et de [leur] audition" qu'ils n'auraient jamais pris le moindre engagement ferme en matière d'horaires. A nouveau, les recourants se réfèrent à des éléments abstraits et manquent de précision dans l'indication de leurs allégués et moyens de preuve sur la question. Force est par ailleurs de constater que la constatation cantonale sur le point litigieux n'apparaît en tous les cas pas arbitraire. En effet, la question de savoir si un "engagement ferme" a été pris n'est pas décisive, dès lors qu'une simple indication des horaires d'ouverture par les recourants et l'application de ceux-ci dans les faits est suffisante pour que l'on puisse les considérer comme faisant partie intégrante de la "destination actuelle" de leur unité d'étage. A cela s'ajoute qu'il ressort de l'arrêt entrepris que l'autorisation initiale d'exploiter délivrée par le conseil communal de U. \_\_\_\_\_ le 12 décembre 2019 mentionnait des horaires de 11h à 20h30, à savoir les mêmes horaires que ceux initialement communiqués par les époux A. \_\_\_\_\_ à la communauté des copropriétaires. Les recourants soutiennent que la modification du règlement PPE n'aurait pas pour origine une requête de leur part relative aux horaires d'exploitation du F. \_\_\_\_\_ Sàrl. Cela étant, la décision entreprise n'indique pas que la requête aurait été effectuée auprès de la PPE mais mentionne qu'elle avait faite auprès des autorités pour une extension des horaires, ce qui rend inopérante l'argumentation soulevée, indépendamment de sa pertinence. Pour le surplus, les recourants fournissent une argumentation appellatoire en tant qu'ils affirment péremptoirement qu'ils n'auraient jamais acheté leur unité d'étage s'il avaient eu connaissance de l'éventualité d'un refus de l'extension des horaires d'ouverture. Force est au final de constater que les recourants ne s'en prennent pas valablement à la motivation cantonale fournie au sujet de la destination actuelle de leur unité d'étage, étant précisé qu'ils appuient leur argumentation sur des éléments largement appellatoires et, partant, irrecevables.

### **E. 5.2.2**

Les recourants abordent en outre la question du rendement du F. \_\_\_\_\_ Sàrl. Ils soutiennent qu'il serait faux, comme l'aurait fait l'autorité cantonale, d'écarter tout lien entre la rentabilité de cet établissement et ses horaires d'ouverture, et renvoient aux comptes déficitaires de celui-ci. Cette assertion appellatoire n'est toutefois pas suffisante pour permettre de retenir qu'une extension des horaires permettrait d'assurer la rentabilité financière du F. \_\_\_\_\_ Sàrl, étant par ailleurs relevé que les recourants semblent perdre de vue que la décision litigieuse de la PPE n'est pas une décision de modification des heures d'ouverture qui conduirait à des pertes financières du fait de leur restriction, mais une décision de confirmation des heures d'ouverture actuelles. Contrairement à ce que semblent penser les recourants, la décision litigieuse ne leur crée ainsi pas un préjudice financier mais laisse uniquement subsister la situation actuelle.

### **E. 6**

Les recourants s'en prennent à la motivation cantonale relative au rapport entre les règles de droit public et de droit privé applicables à la cause. Dans l'arrêt querellé, la juridiction

précédente a notamment retenu que ce n'était pas parce que l'autorité administrative de la Commune de U.\_\_\_\_\_ avait accepté l'extension de l'heure d'ouverture du F.\_\_\_\_\_ Sàrl jusqu'à minuit que cette décision s'imposerait et primerait les dispositions du droit fédéral applicables en matière de propriété par étages. Elle a également souligné que l'art. 19 du règlement de police de la Commune de U.\_\_\_\_\_ prévoyait que "[t]oute activité de nature à troubler le repos public est interdite de 12h00 à 13h00 et de 20h00 à 7h00, ainsi que les dimanches et jours fériés, sauf autorisation spéciale". Les recourants soutiennent qu'une exception serait en l'espèce réalisée par rapport au principe de l'indépendance du droit public et du droit privé. Ils ajoutent que la juridiction précédente mentionnerait faussement l'art. 19 du règlement de police de la Commune de U.\_\_\_\_\_ en lieu et place de son art. 18, qui fixerait l'heure de police à 22h et en tous les cas pas à 20h30. En l'espèce, les recourants se contentent derechef de fournir une argumentation lapidaire et appellatoire, laquelle est irrecevable, étant quoi qu'il en soit relevé que les parties peuvent convenir de règles qui n'exploitent pas toutes les possibilités offertes par le droit public.

#### **E. 7**

Les recourants font grief à la juridiction cantonale d'avoir méconnu le "droit acquis" qu'ils auraient utilisé leur unité d'étage en qualité de local commercial sans être liés par une restriction d'horaire autre que ce qui est imposé par le droit public et même - moyennant au besoin un aménagement qu'ils seraient disposés à réaliser - par le droit privé. Ce faisant, les recourants se bornent à réitérer leur argumentation présentée en deuxième instance et ne s'en prennent pas valablement à la motivation cantonale à cet égard, à savoir qu'ils n'auraient jamais été autorisés par la communauté des propriétaires d'étages à exercer une activité commerciale dans leur unité d'étage jusqu'à minuit, que lorsqu'ils l'avaient acquise, celle-ci servait à l'exploitation d'un kiosque à journaux qui ne générait pas de nuisances nocturnes, qu'ils avaient ensuite aménagé leur part d'étage en bar à vin, ouvert jusqu'à 20h30, et que l'assemblée des propriétaires d'étages ne s'était pas opposée à cette transformation puisque l'horaire d'ouverture de l'établissement public ne soulevait pas de problème significatif au regard de la jouissance des autres parts d'étages. A nouveau, le grief est irrecevable, faute de motivation conforme aux exigences en la matière.

#### **E. 8**

Les recourants reprochent à la juridiction cantonale d'avoir violé le principe de la bonne foi au sens de l'art. 5 al. 3 Cst. Ils soutiennent notamment qu'au moment où l'immeuble C.\_\_\_\_\_ a été construit, l'aménagement de leur surface commerciale aurait permis aux promoteurs d'en tirer un avantage, sous la forme d'un aménagement d'appartements supplémentaires, qui aurait augmenté la valeur de l'immeuble. Ils ajoutent que cet avantage serait lié à une exigence de la Commune de U.\_\_\_\_\_ d'aménager une surface commerciale dont aujourd'hui, la PPE imaginerait pouvoir interdire l'exploitation comme elle aurait déjà tenté de le faire en son temps avec l'ancien kiosque. Les recourants renvoient à cet égard à une lettre d'un témoin dénommé K.\_\_\_\_\_, exploitant dudit kiosque à l'époque. Ainsi, les copropriétaires qui "f[eraient] la loi" grâce à leur majorité au sein de la PPE empêcheraient de fait toute exploitation d'une activité commerciale. A nouveau, l'argumentation des recourants repose sur des éléments qui ne ressortent pas du dossier et dont ils n'établissent pas en quoi ils en auraient été omis de manière arbitraire ou en violation du droit. Là encore, le grief est irrecevable.

#### **E. 9**

Les recourants se plaignent finalement de la violation par l'autorité cantonale de l' art. 712g al. 4 CC , qui prévoit en substance que toute modification de l'attribution réglementaire des droits d'usage particulier doit être approuvée par les propriétaires d'étages directement concernés. Les recourants soulèvent également la violation de l' art. 29 al. 2 Cst. , en tant que l'autorité cantonale n'aurait pas discuté leur argumentation. L'autorité cantonale a en substance considéré que, dès lors qu'était en question le droit exclusif des recourants sur leur part d'étage et non un droit d'usage particulier sur une partie commune de l'immeuble, l' art. 712g al. 4 CC n'entraîne clairement pas en considération. Les recourants soutiennent que cette dernière disposition serait impérative et n'évoquerait en aucune manière un usage particulier. Par ailleurs, l'interprétation excessivement formaliste et restrictive que l'autorité cantonale en aurait fait ne trouverait aucun ancrage suffisant pour paralyser son application. Cette argumentation est toutefois erronée, dès lors que la disposition en cause concerne bien un droit particulier sur une partie commune de l'immeuble (arrêts 5A\_821/2014 du 12 février 2015 consid. 2.1; 5A\_44/2014 du 10 novembre 2014 consid. 3.3.1, non publié in ATF 140 III 561 ), ce dont les recourants n'établissent pas disposer s'agissant de leur local commercial. Il s'ensuit que, pour autant que recevable, le grief est infondé.

#### **E. 10**

En définitive, le recours est rejeté dans la faible mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont mis à la charge des recourants, qui succombent ( art. 66 al. 1 LTF ). Il n'est pas alloué de dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer ( art. 68 al. 1 LTF ).

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