

BGer 5A 690/2011 vom 10. Januar 2012

Bundesgericht, 2012-01-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_690_2011

FR: TF 5A 690/2011 du 10 janvier 2012

IT: TF 5A 690/2011 del 10 gennaio 2012

Regeste

changement d'affectation d'une unité d'étages | Droits réels

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal fédéral examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis (ATF 133 III 489 consid. 3, 462 consid. 2, p. 465).

E. 1.1

L'arrêt entrepris a été rendu dans une affaire civile (art. 72 al. 1 LTF), de nature pécuniaire.

E. 1.1.1

Le recours en matière civile n'est ouvert que si la valeur litigieuse minimale fixée par la loi, en l'espèce 30'000 fr., est atteinte (art. 74 al. 1 let. b LTF). C'est le montant litigieux devant la dernière instance cantonale qui est déterminant (art. 51 al. 1 let. a LTF) et celle-ci doit le mentionner dans son arrêt (art. 112 al. 1 let. d LTF). Lorsque les conclusions ne tendent pas au paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal fédéral fixe la valeur litigieuse selon son appréciation (art. 51 al. 2 LTF), comme sous l'ancien droit (art. 36 al. 2 OJ ; cf. Message concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, in FF 2001, ch. 4.1.2.6 in fine, p. 4099). Ce contrôle d'office ne supplée toutefois pas au défaut d'indication de la valeur litigieuse: il n'appartient pas en effet au Tribunal fédéral de procéder lui-même à des investigations pour déterminer cette valeur, si elle ne résulte pas d'emblée des constatations de la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF) ou d'autres éléments ressortant du dossier (ATF 136 III 60 consid. 1.1.1 et les références). Le recourant doit ainsi donner, conformément à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , les éléments suffisants pour permettre au Tribunal de céans d'estimer aisément la valeur litigieuse sous peine d'irrecevabilité. Celui-ci n'est toutefois lié ni par l'estimation de la partie recourante ou un accord des parties, ni par une estimation manifestement erronée de l'autorité cantonale (ATF 136 III 60 consid. 1.1.1).

E. 1.1.2

La Cour de justice n'a pas arrêté la valeur litigieuse, se contentant d'observer qu'elle était indéterminée, mais à tout le moins supérieure à 8'000 fr. Les recourants affirment qu'elle serait supérieure à 30'000 fr. Ils soutiennent à cet égard que, dans l'hypothèse où leur recours serait rejeté, ils seraient contraints de mettre un terme prématuré au contrat de bail conclu avec l'exploitant du café-bar, démarche qui serait inévitablement accompagnée de pertes de loyers; les équipements spécifiques à l'exploitation d'un café-bar devraient en outre être démontés et l'interdiction en cause restreindrait les possibilités de relocation ultérieure. Les recourants remarquent enfin que la procédure aurait généré d'importants frais

judiciaires, qu'ils chiffrent actuellement à 20'000 fr. Ce dernier argument n'est manifestement pas pertinent pour chiffrer la valeur litigieuse. Quant aux autres éléments également invoqués, s'il est évident qu'ils ont des impacts économiques, les recourants ne prennent toutefois pas la peine de les chiffrer. Il s'ensuit qu'il est donc impossible de constater d'emblée et avec certitude que leur addition atteint bien la somme de 30'000 fr. (art. 52 LTF). Faute de constatations ou d'éléments d'appréciation permettant au Tribunal fédéral de fixer aisément la valeur litigieuse, le recours en matière civile est donc irrecevable au regard de l' art. 74 al. 1 let. b LTF .

E. 1.2

Dans la mesure où les recourants ne prétendent pas que leur recours soulèverait une question juridique de principe (art. 74 al. 2 let. a LTF), il reste à déterminer s'il est recevable au titre de recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 ss LTF). Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF applicable par renvoi de l' art. 117 LTF), rendue par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF applicable par renvoi de l' art. 114 LTF), le recours est en principe recevable. Il a également été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF applicable par renvoi de l' art. 117 LTF), par les parties qui ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente et démontrent un intérêt juridique à la modification de l'arrêt attaqué (art. 115 LTF).

E. 1.3

Contrairement à ce qu'affirment les recourants, ils n'ont pas déposé deux recours dans un seul mémoire comme le leur permet l' art. 119 LTF . Ils n'ont au contraire formé qu'un seul recours, intitulé à la fois recours en matière civile et recours constitutionnel subsidiaire. Il résulte du considérant qui précède qu'en tant que recours en matière civile, le recours est irrecevable. A lui seul, l'intitulé erroné d'un recours ne nuit cependant pas à son auteur, pour autant que les conditions d'une conversion en la voie de droit adéquate soient réunies (ATF 134 III 379 consid. 1.2 p. 382 et les arrêts cités). C'est le cas en l'espèce, de sorte qu'il convient de traiter l'écriture comme un recours constitutionnel subsidiaire. Seule peut en conséquence être invoquée la violation des droits constitutionnels (art. 116 LTF).

E. 2

La Cour cantonale a laissé indécise la question de savoir si l'exploitation d'un café-bar au sein de la part d'étages des appelants était ou non conforme aux dispositions du règlement de la PPE dans sa teneur antérieure au 12 avril 2010, date de l'adoption par l'intimée des nouvelles dispositions réglementaires. La juridiction a en effet considéré que la modification réglementaire votée à cette dernière date prévoyait expressément que les activités commerciales telles que café et bar étaient désormais interdites au sein d'une arcade commerciale (art. 10 let. e RAUC). Cette décision ne contenait aucune réserve en faveur des établissements d'ores et déjà exploités, de sorte qu'elle déployait un effet obligatoire pour tous les propriétaires d'étages. En l'absence d'indices contraires recueillis dans le cadre de la présente procédure, il ne pouvait être retenu que l'interdiction votée le 12 avril 2010 devrait être considérée comme absolument nulle, faute pour celle-ci de consacrer a priori une violation des règles de forme importantes ou d'aller à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages. Il s'ensuivait que, dans la mesure où les recourants n'avaient pas sollicité de mesures provisionnelles dans le cadre de la procédure en annulation de la décision du 12 avril 2010, l'interdiction d'exploitation votée déployait actuellement ses effets, le juge saisi de l'action en annulation dans le cadre de la procédure

parallèle ne s'étant pas encore prononcé sur la validité de cette décision.

E. 3.1

Les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir interprété le nouvel art. 10 let . e RAUC de manière insoutenable et ce, sans qu'aucun allégué des parties ne l'y invitât. La Cour de justice ne pouvait en effet déduire qu'en l'absence de réserve en faveur des établissements d'ores et déjà exploités avant le vote du 12 avril 2010, les nouvelles dispositions s'appliqueraient également ipso jure à ces derniers. L'absence de précision à cet égard dans les articles nouvellement adoptés ne permettait pas en effet de leur imposer un effet rétroactif, les recourants soulignant au demeurant qu'ils s'étaient prévalu de la nullité desdites dispositions dans le cadre de la procédure en annulation de la décision les adoptant. L'intimée soutient à ce propos que les recourants n'avaient pas requis de mesures provisionnelles à l'appui de leur action en annulation de la décision prise le 12 avril 2010, de sorte que la nouvelle réglementation leur était actuellement applicable. De surcroît, l'application de l'effet rétroactif n'aurait aucune conséquence juridique dès lors qu'il s'agissait uniquement de cesser une activité commerciale qui n'avait jamais été approuvée par l'assemblée générale et qui était contestée depuis le début des travaux en 2008.

E. 3.2

L' art. 1 Tit. fin. CC pose le principe général de la non-rétroactivité des lois: les effets juridiques de faits antérieurs à l'entrée en vigueur du code civil continuent ainsi à être régis par les dispositions du droit sous l'empire duquel ces faits se sont produits (al. 1), principe que l'alinéa 2 répète en ce qui concerne les effets juridiques des actes accomplis avant l'entrée en vigueur du nouveau droit, tandis que les faits postérieurs à l'entrée en vigueur du nouveau droit sont régis par celui-ci (al. 3; ATF 133 II 105 consid. 2.1.1 et la référence citée). Le rattachement d'un rapport d'obligation au droit en vigueur au moment de sa constitution, tel que le prévoit l' art. 1 al. 1 Tit. fin. CC , vise à protéger la confiance subjective des parties, qui ont soumis leurs relations à un droit matériel qui leur était connu, et tend aussi à empêcher que des droits valablement acquis par un acte juridique soient enlevés à leur titulaire par le seul effet de la loi (ATF 133 III 105 consid. 2.1.1 et la référence). En dérogation au principe général de non-rétroactivité posé par l' art. 1 Tit. fin. CC , l' art. 2 Tit. fin. CC prévoit que les règles établies dans l'intérêt de l'ordre public et des moeurs sont applicables, dès leur entrée en vigueur, à tous les faits pour lesquels la loi n'a pas prévu d'exception (al. 1); en conséquence, les dispositions de l'ancien droit, qui, d'après le droit nouveau, sont contraires à l'ordre public ou aux moeurs, ne peuvent plus recevoir d'application (al. 2; ATF 133 III 105 consid. 2.1.2 et les références). Ces différents principes ont une portée générale (ATF 116 II 63 consid. 3a; cf. PAUL-HENRI STEINAUER, Le titre préliminaire du Code civil in: Traité de droit privé suisse, tome II/1, 2009, n. 115) et trouvent systématiquement application dans le domaine du droit privé lorsque les dispositions de droit transitoire font défaut ou manquent de clarté (ATF 131 III 327 consid. 4; 126 III 421 consid. 3c; MARKUS VISCHER, in Basler Kommentar, ZGB II, 3e éd. 2007, n. 2 ad art. 1 Tit. fin. CC).

E. 3.3

A supposer qu'en cours de procédure, l'intimée eût allégué l'effet rétroactif du nouveau règlement, les principes sus-exposés ne permettraient pas à la Cour de justice de déduire, sans faire preuve d'arbitraire, de l'absence de réserve liée au droit transitoire l'application immédiate dudit règlement à des situations existantes et exécutées en conformité de

l'ancienne réglementation. La cause doit par conséquent lui être renvoyée afin qu'elle détermine si, conformément au règlement en vigueur au début 2008, l'exploitation de l'arcade commerciale en café-bar constituait un changement d'affectation soumis à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires prise à la double majorité (art. 10 al. 2 de l'ancien règlement). Dans la négative, elle devra encore se prononcer sur la conclusion relative à l'enlèvement de la terrasse installée sur le faux trottoir (partie commune), question qui n'a pas été examinée par les instances cantonales successives, le Tribunal de première instance ayant jugé que l'exploitation de l'arcade en café-bar contrevenait au règlement antérieur à 2010 et la Cour de justice au nouveau règlement.

E. 4

Le sort du litige étant scellé par le considérant précédent, les autres griefs soulevés par les recourants deviennent ainsi sans objet.

E. 5

En définitive, le recours en matière civile est irrecevable tandis que le recours constitutionnel subsidiaire doit être admis, l'arrêt cantonal annulé et la cause renvoyée à la Cour de justice pour nouvelle décision au sens des considérants. Les frais judiciaires sont mis à la charge de l'intimée qui succombe (art. 66 al. 1 LTF); celle-ci versera en outre une indemnité de dépens aux recourants (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

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