

BGer 5A_721/2021 vom 25. Februar 2022

Bundesgericht, 2022-02-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_721_2021

FR: TF 5A_721/2021 du 25 février 2022

IT: TF 5A_721/2021 del 25 febbraio 2022

Erwägungen

E. 1.1

Les deux recours 5A_721/2021 et 734/2021 sont dirigés à l'encontre du même arrêt, rendu sur appel le 7 juillet 2021 dans le contexte principal d'une action en cessation de trouble et d'une demande d'exclusion d'un propriétaire d'étage; ils reposent sur les mêmes faits et opposent les mêmes parties, dont les droits dérivent de la même cause juridique; dans ces conditions, il y a lieu de les joindre et de statuer à leur sujet par un seul arrêt (art. 24 PCF , applicable par analogie par renvoi de l' art. 71 LTF).

E. 1.2

Les recours sont tous deux recevables (art. 90, 72 al. 1, 74 al. 1 let. b, 75, 76 al. 1, 100 al. 1 et 46 al. 1 let. b LTF).

E. 2.1

Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l' art. 42 al. 1 et 2 LTF , il n'examine en principe que les griefs soulevés; il n'est pas tenu de traiter, à l'instar d'une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui peuvent se poser, lorsqu'elles ne sont plus discutées devant lui (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). 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 par le recourant (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF ; ATF 146 IV 114 consid. 2.1; 144 II 313 consid. 5.1; 142 II 369 consid. 2.1).

E. 2.2

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 ceux-ci 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). 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 144 II 246 consid. 6.7; 143 I 310 consid. 2.2 et la référence), doit satisfaire au principe d'allégation susmentionné (art. 106 al. 2 LTF ; cf. supra consid. 2.1). En matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans 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 147 V 35 consid. 4.2; 143 IV 500 consid. 1.1 et la

référence). Le recourant ne peut pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont arbitraires au sens de l' art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 141 IV 249 consid. 1.3.1 et la référence).

Sur le recours de C._____ SA (5A_734/2021)

Il apparaît rationnel d'examiner ce recours en priorité; certains des griefs qu'il soulève permettent en effet de contextualiser la demande d'exclusion des intimées, dont le rejet par la cour cantonale fait l'objet de leur recours devant la Cour de céans (5A_721/2021).

E. 3

La recourante invoque la violation de l' art. 712t al. 2 CC avec les art. 59 al. 1 et al. 2 let . c et 60 CPC, reprochant à la cour cantonale d'avoir admis la " légitimation active " de la Communauté B._____ en lien avec l'action en cessation de trouble alors que celle-là ne disposait pourtant d'aucune " autorisation d'agir " de son administrateur. Elle en déduit l'irrecevabilité de l'action interjetée par la Communauté B._____, ou à tout le moins son rejet pour défaut de légitimation.

E. 3.1

La cour cantonale a considéré que l'action en cessation de trouble déposée par les intimées concernait des parties communes de l'immeuble (paliers, cage d'escalier, courettes, conduits de cheminée, compteur électrique, ascenseur et toit). La qualité pour agir appartenait en conséquence à la Communauté B._____, laquelle était appelée à gérer et à administrer les parties communes et disposait, de par la loi, de la capacité d'ester en justice. La Communauté B._____ avait procédé par son administrateur, lui-même également administrateur unique de A._____ SA, certes sans verser à la procédure l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires. La cour cantonale a néanmoins relativisé ce défaut d'autorisation, relevant que celle-ci s'apparentait à une vaine formalité dès lors que cela reviendrait à solliciter une décision du second des deux membres de la Communauté B._____, à savoir A._____ SA, laquelle était largement majoritaire et agissait de surcroît aux côtés de la Communauté B._____, par le même représentant. L'autorité cantonale a par ailleurs relevé que la légitimation de la Communauté B._____ avait été reconnue dans le cadre de plusieurs procédures connexes opposant les parties, malgré l'absence d'une telle autorisation, et n'avait jusque-là jamais été contestée par la recourante, qui soulevait ce moyen pour la première fois devant elle, vraisemblablement uniquement pour les besoins de la cause.

E. 3.2

Bien qu'elle n'ait pas la personnalité juridique (ATF 142 III 551 consid. 2.2; 125 II 348 consid. 2), la communauté des propriétaires d'étages jouit de par la loi d'une certaine autonomie tant d'un point de vue civil que procédural en ce sens que, dans son activité d'administration, elle possède la capacité civile ainsi que les capacités d'être partie et d'ester en justice. Elle peut également, en son nom, actionner ou être actionnée en justice (ATF 145 III 121 consid. 4.3.3 et les références; 142 III 551 consid. 2.2); elle dispose notamment dans ce contexte des actions tirées de la propriété ainsi que du droit de voisinage lorsque les parties communes font l'objet d'une atteinte (arrêt 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 6.1.2 et les références).

E. 3.2.1

Sauf en procédure sommaire, l' art. 712t al. 2 CC prévoit néanmoins qu'une décision de l'assemblée des copropriétaires est nécessaire pour que la communauté, représentée par son administrateur (art. 712t al. 1 CC), puisse agir en justice ou procéder en tant que défenderesse. Cette dernière exigence tend à éviter que l'administrateur n'engage un procès susceptible d'entraîner des frais élevés et de compromettre les relations des copropriétaires entre eux ou avec le voisinage sans leur consentement (ATF 114 II 310 consid. 2a; arrêt 5A_913/2012 du 24 septembre 2013 consid. 5.2.1). Les cas d'urgence, pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement, sont néanmoins réservés (art. 712t al. 2 i.f. CC).

L'administrateur doit ainsi produire l'autorisation de l'assemblée pour agir en justice au nom de la communauté. Cette exigence est une condition de recevabilité, qui est examinée d'office par les tribunaux (arrêts 1C_289/2007 du 27 décembre 2007 consid. 1.2; 5A_913/2012 précité consid. 5.2.3 implicitement; PICCININ, La propriété par étages en procès, 2015, n. 643).

E. 3.2.2

Le quorum auquel doit satisfaire la décision d'intenter une action est une question controversée en doctrine; la jurisprudence l'a laissée indécise (cf. pour les détails: arrêt 5A_198/2014 précité consid. 6.1.2 et les références citées; également: PICCININ, op. cit., n. 616 ss).

E. 3.3

Que l'on considère la décision d'engager la communauté dans un procès comme un acte d'administration courante, exigeant la majorité simple des propriétaires d'étages, ou un acte d'administration plus important, requérant leur double majorité, ne nécessite cependant pas non plus d'être tranchée dans la présente affaire en tant que l'intimée A. _____ SA pouvait ici décider seule d'engager la Communauté B. _____.

A supposer en effet que la majorité simple fût nécessaire, aucun blocage ne devait être relevé: le propriétaire opposé à la communauté -

in casu : la recourante - était privé de son droit de vote dans les décisions en lien avec le litige du fait de l'existence d'un conflit d'intérêts au sens de l' art. 68 CC (ATF 134 III 481 consid. 3.4; arrêt 5A_198/2014 précité consid. 5.3.4 et les références citées); il revenait ainsi uniquement à l'autre propriétaire -

in casu : l'intimée A. _____ SA - de décider s'il convenait ou non d'engager la communauté dans le procès (cf. PICCININ, op. cit., n. 627). A supposer en revanche que la double majorité fût requise, circonstance impliquant certes la prise en compte de la part du propriétaire d'étage privé de droit de vote dès lors que cette majorité se calcule sur l'ensemble des quotes-parts et non sur la seule valeur des quotes-parts des propriétaires présents ou représentés (MEIER-HAYOZ/REY, in Berner Kommentar, 1988, n. 115 ad art. 712m CC et la référence citée; PICCININ, op. cit., n. 625 et les nombreuses références), l'intimée A. _____ SA, en tant que propriétaire d'étage majoritaire, pouvait également décider seule d'autoriser l'administrateur à engager la procédure à l'encontre de la recourante au nom de la Communauté B. _____.

Les circonstances particulières de l'espèce permettaient néanmoins de renoncer à concrétiser cette autorisation par le biais d'une décision formelle, impliquant la convocation

d'une assemblée générale accordant à la recourante la possibilité de s'exprimer à défaut de disposer du droit de vote (cf. arrêt 5A_198/2014 précité consid. 5.3.4 et les références) : le conflit pérenne opposant les parties et la confusion des qualités d'administrateur de la PPE et d'administrateur unique de A. _____ SA en la personne de D. _____ rendaient en effet ce préalable parfaitement vain.

Le sort du litige est ainsi scellé sur ce point: il n'y pas lieu de revenir sur la motivation subsidiaire de la cour cantonale et les critiques formulées par la recourante à cet égard.

E. 4

La recourante s'en prend ensuite aux différentes remises en état auxquelles l'a enjointe la cour cantonale en faisant droit à l'action négatoire introduite par la Communauté

B. _____ (consid. 4.2

infra); elle reproche par ailleurs à la cour cantonale d'avoir rejeté ses conclusions reconventionnelles visant à la remise en état des colonnes de chute d'évacuation des eaux usées (consid. 4.3

infra).

E. 4.1

L'aménagement des parties de l'immeuble à usage exclusif est régi par les dispositions du chapitre sur la propriété par étages, singulièrement l' art. 712a al. 2 CC . Selon cette disposition, le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit 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.

Les devoirs d'abstention découlant de l' art. 712a CC sont des restrictions légales directes de la propriété. L'on ne saurait en déduire

a contrario qu'un copropriétaire a le droit d'entreprendre des travaux de rénovation ou de transformation des parties communes, même s'il n'en résulte aucun dommage ni aucune entrave (ATF 130 III 450 consid. 1.2). Une telle conclusion serait en effet incompatible avec les règles de compétence posées par la loi pour les travaux de construction concernant les parties communes, la loi renvoyant à cet égard aux règles de la copropriété (art. 712g al. 1 CC ; cf. ATF 141 III 357 consid. 3.2; 136 III 261 consid. 2.1). Sous réserve des situations d'urgence (art. 712g al. 1 avec l' art. 647 al. 2 ch. 2 CC) ou d'administration courante (art. 712g al. 1 avec l' art. 647a CC), ces travaux nécessitent ainsi une décision de la communauté, indépendamment de leur nécessité (art. 647c CC), utilité (art. 647d CC) ou caractère somptuaire (art. 647e CC ; arrêt 5A_831/2020 du 29 juin 2021 consid. 5.2 destiné à la publication et les références). La loi tient simplement compte des intérêts en présence en posant des exigences de majorité différenciées dans chaque cas particulier (arrêt 5A_831/2020 précité ibid.), celles-ci étant d'autant plus élevées que les travaux de construction profitent moins à la chose commune (ATF 141 III 357 consid. 3.3; 136 III 261 consid. 2.1); elle ne prévoit aucune réserve en faveur de travaux de construction qu'un copropriétaire entreprendrait de son propre chef (ATF 130 III 450 consid. 1.2).

E. 4.2

La recourante s'en prend aux différents travaux de remise en état auxquels l'a astreinte la cour cantonale.

E. 4.2.1

L'on relèvera avant tout que les critiques fondées sur la prémisse erronée de l'absence de légitimation active de la Communauté B. _____ sont sans objet, vu les considérations développées au considérant précédent (consid. 3 supra).

La recourante réitère ce grief en rapport avec chacune des mesures de remise en état auxquelles elle a été condamnée; il ne sera donc pas examiné, étant précisé qu'il s'agit de la seule critique formulée à l'encontre de la décision entreprise s'agissant de la suppression de la porte grillagée située dans la cage d'escalier du 4ème étage et de l'accès à l'ascenseur.

E. 4.2.2

Il s'agit ensuite de souligner que la recourante ne conteste pas que les travaux qu'elle a effectués et qui sont actuellement contestés concernent les parties communes.

E. 4.2.2.1

Ad rétablissement au

statu quo ante des courettes techniques et canaux de cheminée

4.2.2.1.1. La recourante conteste d'abord que les modifications apportées aux canaux de cheminées n'auraient pas été autorisées; elle affirme, en s'appuyant sur deux procédures administratives connexes, que la suppression des conduits de cheminée serait le fait de l'intimée A. _____ SA; elle avait donc été autorisée par la Communauté B. _____, vu la position majoritaire de cette dernière société. La cour cantonale aurait ainsi apprécié les preuves de manière arbitraire.

L'argumentation de la recourante se fonde sur de brefs passages de deux procédures administratives distinctes (A/4278/2015 et ATA/189/2008) dont l'on ne peut absolument rien déduire sur la prétendue responsabilité de A. _____ SA dans la suppression des canaux de cheminée. Pour le surplus, elle est en contradiction avec les constatations de la cour cantonale selon lesquelles non seulement son architecte avait confirmé que la suppression avait eu lieu à sa demande, mais encore que, dans le cadre de la procédure administrative A/4278/2015, elle-même avait indiqué avoir démoli les canaux de cheminée. L'intéressée ne conteste pas non plus la constatation selon laquelle la suppression des conduites de cheminée aurait fait l'objet d'une autorisation de construire qui lui aurait été délivrée

a posteriori, afin de régulariser cet aménagement d'un point de vue administratif. Faute de toute contestation efficace de la part de la recourante (

supra consid. 2.2), il faut admettre que c'est sans arbitraire que la cour cantonale a conclu que celle-ci n'avait pas démontré avoir obtenu l'aval de la Communauté B. _____ pour supprimer les canaux de cheminée.

4.2.2.1.2. La recourante ne conteste pas que les modifications qu'elle a apportées aux courettes n'auraient pas été autorisées par la Communauté B. _____. Elle soutient en revanche que la remise en état ordonnée serait dans le seul intérêt de A. _____ SA, dont la qualité pour agir avait été déniée sur ce point, et non dans celui de la Communauté B. _____.

En admettant le défaut d'autorisation de la Communauté B. _____ concernant la modification des courettes, la recourante admet implicitement l'illicéité des travaux effectués (

supra consid. 4.1). La question du dommage causé par l'intervention non autorisée n'est pas décisive (

supra consid. 4.1); dans cette perspective, établir à qui profite la remise en état des courettes n'est donc nullement déterminant, même si, à titre superfétatoire, les juges cantonaux ont développé les inconvénients que causait l'aménagement litigieux à l'intimée A. _____ SA.

E. 4.2.2.2

Ad restitution de l'emplacement 47 du compteur SIG

L'on peine ici à suivre la recourante qui, tout en indiquant avoir entrepris ces travaux " en toute légalité ", soutient que l'appréciation des preuves effectuée par la cour cantonale serait arbitraire en tant que les pièces produites - notamment le procès-verbal d'huissier judiciaire du 21 août 2018 et les photographies - ne permettraient pas de déduire l'appropriation de l'emplacement sus-décrit. Pour autant que compréhensible, cette conclusion s'oppose sans critique consistante à l'appréciation cantonale selon laquelle le procès-verbal d'huissier judiciaire susmentionné constatait, de manière claire et non équivoque, que la recourante s'était appropriée sans droit l'emplacement du compteur 47. Il apparaît au demeurant inefficace de se limiter à affirmer que les photographies produites ne permettraient pas d'établir ni de comprendre l'attribution indue du compteur électrique.

E. 4.2.2.3

Ad suppression des plaques métalliques dans la cage d'escalier du 4ème

Par sa motivation, consistant à affirmer que ce serait arbitrairement que la cour cantonale aurait retenu l'existence d'un dommage - notamment de ventilation - lié à ces travaux, la recourante perd à nouveau de vue que cette question n'est pas déterminante (

supra consid. 4.1). En revanche, en tant qu'elle ne dénie pas avoir accompli les travaux litigieux sur une partie commune et sans l'autorisation de la Communauté B. _____, l'illicéité de l'atteinte ne peut qu'être confirmée.

Vu cette conclusion, il n'y a pas lieu de s'arrêter sur les critiques de la recourante reprochant à la cour cantonale d'avoir reconnu la légitimation active de l'intimée A. _____ SA en rapport avec ces travaux. Le bien-fondé de la motivation cantonale - justifié par l'atteinte indirecte (obstruction de la ventilation de certains appartements) que subirait cette intimée suite à la pose des plaques métalliques - peut en effet resté indécis en tant que l'action négatoire telle qu'intentée par la Communauté B. _____ est admise sur ce point et la suppression des plaques métalliques ordonnée.

E. 4.2.2.4

A d enlèvement des panneaux solaires en toiture

A cet égard, la recourante ne nie aucunement que l'installation se trouve sur une partie commune (toit) et qu'elle n'a pas été autorisée par la Communauté B. _____, circonstance qui suffit en soi à sceller le sort du litige sur ce point, sans qu'il s'agisse de déterminer si dite installation empêche effectivement celle envisagée par l'intimée

A. _____ SA ou si cette dernière société est favorisée par cette injonction, apparemment prononcée dans l'optique de la pose de panneaux solaires à son avantage. L'on relèvera au demeurant que, contrairement à ce que paraît soutenir la recourante, dite injonction ne préjuge pas d'une autorisation communautaire permettant à A. _____ SA de procéder à une telle installation.

S'agissant du reproche lié à la violation du principe

ne ultra petita, la recourante joue sur les mots, affirmant que la Communauté B. _____ aurait sollicité uniquement le réaménagement et non la suppression des panneaux. Ce grief est manifestement infondé au regard de la conclusion claire de l'intéressée à ce sujet et sur laquelle la cour cantonale a manifestement statué, à savoir: condamner la recourante à " réaménager (déplacer, supprimer, réorienter) ses panneaux solaires... ".

E. 4.3

La recourante reproche ensuite à la cour cantonale d'avoir rejeté ses conclusions reconventionnelles tendant à ce que l'intimée A. _____ SA remette en état les colonnes de chute d'évacuation des eaux usées.

E. 4.3.1

Se fondant sur l'art. 5 let. g du règlement d'administration, la cour cantonale a considéré que ces colonnes de chute étaient des parties communes. Celles-ci avaient en effet une utilité commune pour plusieurs unités d'étages, quand bien même une partie de ces éléments passait, par endroits, au travers d'une partie privative qu'elle desservait. La mise hors service et le remplacement des colonnes de chute avaient été valablement décidés lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 février 2007 et cette décision n'avait pas été remise en cause. Les autorisations de construire obtenues par les intimées couvraient les travaux tendant à détruire et remplacer les colonnes de chute par des nouvelles; l'attention de la recourante avait été attirée sur le fait qu'elle utilisait des colonnes de chute obsolètes et celle-ci n'avait pas pris les mesures qui s'imposaient afin de se raccorder aux nouvelles colonnes de chute alors que cette possibilité existait.

E. 4.3.2

La recourante conteste cette motivation à plusieurs égards.

E. 4.3.2.1

Elle affirme d'abord que ces colonnes de chute seraient des parties exclusives à compter du 5ème étage, affirmant, en se référant à l'art. 4 let. j du règlement, qu'elles ne desserviraient que les appartements du 5ème étage et des combles, à savoir sa propriété exclusive.

Il apparaît évident que les conduites litigieuses constituent des conduites de transit afin de procéder à l'évacuation des eaux usées, ce qu'illustre leur situation, entre le quatrième et le cinquième étage. Elles ne sont donc pas affectées à l'usage exclusif de la recourante, même si elles traversent ses unités d'étages.

E. 4.3.2.2

La recourante affirme ensuite que les intimées ne disposaient d'aucune autorisation administrative leur permettant d'obstruer les colonnes de chute existantes; elle reproche de surcroît à l'autorité cantonale d'avoir arbitrairement apprécié les preuves en retenant que des colonnes de remplacement existaient lorsqu'elle avait effectué ses travaux de transformation: les courriers sur lesquels se fondait la décision cantonale ne le démontraient

pas.

Si l'on comprend bien que l'obstruction à laquelle a procédé l'intimée A. _____ SA et la manière dont celle-là a été opérée - contestable selon la cour cantonale (cf.

infra consid. 5.4) - peuvent être remises en cause, ces questions n'apparaissent en réalité pas déterminantes au regard de la conclusion de remise en état que prend la recourante. Celle-ci ne conteste pas en effet l'obsolescence des colonnes de chute auxquelles elle s'est raccordée, ni la décision communautaire prononçant leur mise hors service et leur remplacement, prise en 2007. Dans ces conditions, et dans la mesure où elle ne nie pas que des colonnes de remplacement existent actuellement - selon sa motivation, elles auraient été mises en service en 2018 à tout le moins; selon la cour cantonale, en référence aux courriers contestés, antérieurement -, réclamer la remise en état de ce raccordement incontestablement obsolète apparaît sans objet. Leur défaut d'accessibilité, que la recourante invoque aussi, n'est pas établi: l'entreprise de sanitaires dont le témoignage ressort de la décision entreprise ne le nie pas, indiquant avoir privilégié les colonnes d'origine en raison de leur emplacement, tout en reconnaissant avoir vu celles en fonte qui les remplaçaient.

Sur le recours de A. _____ SA et de la Communauté B. _____ (5A_721/2021)

E. 5

Les recourantes reprochent à la cour cantonale d'avoir refusé de prononcer l'exclusion de l'intimée. L'on précisera qu'en réalité, seule A. _____ SA est fondée à réclamer l'exclusion de l'intimée (

infra consid. 5.1.2).

E. 5.1

Selon l' art. 649b al. 1 CC , un copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté.

Cette disposition s'applique à la propriété par étages au sens des art. 712a ss CC (ATF 137 III 534 consid. 2.1; 113 II 15 consid. 2).

E. 5.1.1

L'exclusion d'un propriétaire d'étages suppose la violation d'une obligation qu'il a envers un ou plusieurs propriétaires d'étages, laquelle peut découler de la loi (notamment: art. 712a ss CC ; art. 648 al. 1 CC ; art. 28 ss CC), mais également des règles internes de la propriété par étages (WERMELINGER, La propriété par étages: commentaire des art. 712a à 712c du Code civil suisse, 4ème éd. 2021, n. 207 ad art. 712a CC ; BRUNNER/WICHTERMANN, in Basler Kommentar, ZGB II, 6e éd. 2019, n. 10 ss ad art. 649b CC ; cf. également ATF 113 II 15 consid. 3; STRITTMATTER, Ausschluss aus Rechtsgemeinschaften, 2002, p. 31 ss). La violation de cette obligation doit ensuite être d'une gravité telle que l'on ne saurait exiger des autres copropriétaires la continuation de la communauté. La détermination du caractère insupportable du maintien de la communauté relève du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC ; MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 5e éd. 1981, n. 11 ad art. 649b et 649c CC ; BRUNNER/WICHTERMANN, op. cit., n. 9 ad art. 649b CC ; STRITTMATTER, op. cit., p. 42; SCHMID-TSCHIRREN, Der Ausschluss aus

privatrechtlichen Personenvereinigungen, insbesondere aus dem Verein und aus der Stockwerkeigentümergeinschaft, in recht 2006 130 ss, p. 137).

Vu les conséquences de l'exclusion pour le propriétaire concerné, celle-ci ne peut être prononcée qu'à titre subsidiaire: il s'agit en ce sens d'une

ultima ratio, qui n'entre en ligne de compte que lorsque toutes les autres mesures possibles et raisonnablement concevables pour mettre fin aux troubles sont demeurées sans effet (ATF 113 II 15 consid. 3; arrêt 5C.33/2002 du 12 avril 2002 consid. 3b). L'exclusion ne peut ainsi être envisagée que lorsque les avertissements, les sommations et injonctions se sont révélés vains (WERMELINGER, op. cit., n. 209a ad art. 712a CC; PERRUCHOUD, in Commentaire romand, CC II, 2016, n. 13 ad art. 649b CC et les références); l'introduction d'une action moins incisive - p. ex. action négatoire (art. 641 al. 2 CC), action en protection de la personnalité (art. 28 ss CC) - ou la mise en place d'une conciliation, par l'entremise de l'administrateur ou d'un tiers indépendant, constituent ainsi des préalables envisageables (cf. STRITTMATTER, op. cit., p. 47 s.). Certains auteurs admettent néanmoins que, dans certaines circonstances, de telles démarches préliminaires ne peuvent pas systématiquement être exigées (ainsi: WERMELINGER, op. cit., n. 209a ad art. 712a CC; STRITTMATTER, op. cit., p. 50 s.; SCHMID-TSCHIRREN, op. cit., p. 136).

E. 5.1.2

L'exclusion peut être demandée par tout copropriétaire lésé par la violation. Une telle procédure nécessite néanmoins l'aval préalable de la communauté (art. 649b al. 2 CC). Dans le cas particulier d'une communauté ne comptant que deux membres, chacun des deux a cependant qualité pour agir, sans obtenir l'accord de l'autre (art. 649b al. 2 i.i. CC; ATF 137 III 534 consid. 2.1 et la référence). Si les deux propriétaires d'étages ont toutefois commis de graves violations de leurs devoirs, aucun d'entre eux ne peut alors exiger l'exclusion de l'autre: il serait en effet inéquitable de prononcer l'exclusion d'un membre à l'initiative de celui qui porte lui-même une part de responsabilité dans la situation qui s'est produite (ATF 137 III 534 consid. 2.3.1).

E. 5.2

La cour cantonale a retenu que l'intimée avait commis de multiples et graves violations de ses obligations, faisant fi des règles légales qui lui étaient imposées et des répercussions inévitables et préjudiciables pour tous les habitants de l'immeuble (à savoir: travaux effectués sur les parties communes et réalisés sciemment sans aucune autorisation communautaire, voire administrative).

Cette circonstance devait néanmoins être relativisée dans la mesure où ces actes s'inscrivaient dans une relation conflictuelle entre les parties, alimentée par des procédures intentées de part et d'autre depuis de nombreuses années: les atteintes portées par l'intimée devaient ainsi être reliées aux démarches - certes licites - entreprises par les recourantes en vue de l'empêcher de devenir propriétaire des combles, puis de mener à terme ses travaux de transformation. L'intimée n'avait par ailleurs reçu ni sommation, ni avertissement quant à une éventuelle exclusion; aucune assemblée générale n'avait été tenue en vue de la mettre en garde sur les éventuelles conséquences de ses agissements sur le plan de la propriété par étages et les procédures opposant les parties n'avaient pas abordé cette problématique. Le prononcé soudain de l'exclusion paraissait dès lors peu compatible avec le principe de subsidiarité, étant précisé que les injonctions prononcées et la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP et de l'amende de 400 fr. pour chaque jour d'inexécution, que la juridiction

cantonale confirmait, étaient susceptibles de rétablir la situation juridique entre les parties et d'éteindre les velléités de l'intimée de réitérer. La cour cantonale a néanmoins souligné que son arrêt vaudrait avertissement formel à l'encontre de l'intimée quant au respect des différentes règles légales à appliquer dans le cadre de ses travaux d'aménagement.

E. 5.3

Les recourantes relèvent d'abord que le lien effectué par l'autorité cantonale entre les actes commis par l'intimée et leur propre attitude (oppositions prétendument systématiques aux requêtes de l'intimée; démarches en vue de l'empêcher de devenir propriétaire des combles et de les transformer; obstruction chicanière des colonnes de chute d'évacuation des eaux usées) reposait sur un établissement manifestement inexact des faits. La cour cantonale avait cependant reconnu que l'intimée avait violé les règles communautaires de façon grave et répétée, au détriment de la sécurité des habitants de l'immeuble et de la salubrité du bâtiment. Elles en déduisent que l'intimée avait ainsi démontré son absence de tout

animus societatis et sa ferme intention de ne se plier à aucune règle qui contreviendrait à sa volonté, circonstance qui rendait insupportable la continuation de la communauté. En refusant l'exclusion en référence au principe de subsidiarité, l'autorité cantonale n'aurait dès lors procédé à aucune pesée des intérêts: elle aurait en réalité fait totalement fi des leurs et de ceux des habitants de l'immeuble.

E. 5.4

La gravité des manquements opérés par l'intimée et leur conséquence au niveau de la salubrité et de la sécurité de l'immeuble est incontestable. L'on ne saurait cependant reprocher à la cour cantonale une violation de son pouvoir d'appréciation en contextualisant ceux-ci dans le conflit qui oppose indéniablement les parties depuis de nombreuses années.

Il est vrai qu'il ne ressort pas expressément des faits établis par l'autorité cantonale que la recourante A._____ SA se serait systématiquement opposée à toutes les requêtes formulées par l'intimée et lui aurait imposé ses propres décisions, sans autre discussion. Il ne peut cependant être ignoré qu'en tant que propriétaire d'étages largement majoritaire, le pouvoir décisionnel au sein de la Communauté B._____ lui appartient. En 2006, la recourante A._____ SA a par ailleurs tenté d'annuler la vente des lots acquis par l'intimée; cette procédure, qui s'est soldée par un échec, a été réintroduite en 2010, cette fois par les deux recourantes, sans succès également. Entre 2006 et 2014, celles-ci ont encore presque systématiquement attaqué, sans parvenir à les invalider, les autorisations de construire obtenues par l'intimée. Ces démarches judiciaires, certes licites, permettent néanmoins de se questionner sur la part de responsabilité de la recourante A._____ SA dans l'alimentation du conflit l'opposant à l'intimée. La même conclusion s'impose s'agissant de l'obstruction des colonnes de chute d'évacuation des eaux usées. Quoi qu'en dise la recourante A._____ SA, il ressort du témoignage de l'entreprise de sanitaires, rapporté par la décision entreprise et qu'elle ne conteste pas, que l'obstruction des colonnes de chute d'évacuation des eaux usées est intervenue peu après le raccordement de l'intimée aux conduites obsolètes; que celle-ci eût été rendue attentive à leur obsolescence à différentes reprises auparavant n'est pas déterminant; leur obstruction, plusieurs années après que leur remise en état avait été décidée, puis autorisée, et de manière quasi concomitante au raccordement de l'intimée, permet néanmoins de s'interroger sur les fondements de cette intervention.

Ainsi que l'a ensuite relevé à juste titre l'autorité cantonale, les conséquences civiles des manquements qui peuvent être incontestablement reprochés à l'intimée n'ont jamais été abordées par la recourante A._____ SA, malgré la persistance du conflit opposant les parties. Les écarts aux règles de la propriété par étages et leur conséquence ultime n'ont été invoqués pour la première fois que dans le cadre de la présente procédure alors que ceux-ci sont patents depuis longtemps. Il apparaît ainsi proportionné de conclure que les injonctions de remise en état prononcées à l'encontre de l'intimée, de même que la menace de la peine prévue à l' art. 292 CP et l'amende de 400 fr. pour chaque jour inexécution, devraient rétablir la situation de droit au sein de la PPE; tout en palliant l'absence de mise en garde préalable, l'avertissement formel prononcé par la cour cantonale devrait désormais contenir l'intimée d'éventuels débordements.

E. 6

En définitive, les recours 5A_721/2021 et 5A_734/2021 sont joints. Le premier est rejeté tandis que le second l'est dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont à la charge de leurs auteurs respectifs (art. 66 al. 1 et al. 5 LTF); il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, les parties n'ayant pas été invitées à se déterminer au fond et A._____ SA ainsi que la Communauté B._____ ayant conclu sans succès au rejet de la requête d'effet suspensif formée par leur partie adverse.

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