

VD_FINDINFO HC / 2015 / 398 vom 26. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2015___398

FR: VD_FINDINFO HC / 2015 / 398 du 26 mars 2015

IT: VD_FINDINFO HC / 2015 / 398 del 26 marzo 2015

Regeste

DROIT EXCLUSIF{PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES}, CHANGEMENT D'AFFECTION, ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES, ACTION EN CONTESTATION | 647b CC, 648 CC, 67 CC, 712a CC, 712m CC, 75 CC

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al.

E. 2

let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle la valeur litigieuse est incontestablement supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance. Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1 er février 2012/57 c. 2a). En l'espèce, l'appelante réallègue en substance les faits retenus dans l'état de fait du jugement attaqué, sans prétendre que celui-ci serait inexact ou incomplet. Elle ne se plaint ainsi que d'une violation du droit ; on examinera donc les points contestés par l'appelante.

E. 2.2

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance

bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les réf.). En l'espèce, l'appelante a produit, outre diverses pièces de forme, copie du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de la M. _____ du 8 janvier 2015. Dès lors que cette pièce est postérieure à l'audience de jugement du 9 avril 2014, elle est recevable.

E. 3.1

L'appelante conteste d'abord l'admission par les premiers juges des conclusions de la demande, à savoir l'annulation de la décision prise par la M. _____ réunie en assemblée générale ordinaire le 29 juin 2009, par laquelle elle s'est opposée au changement d'affectation des locaux du premier étage, qui devaient conserver leur destination de locaux administratifs. Elle soutient en bref que le vice affectant cette décision – vice qu'elle ne conteste plus en appel – aurait été « corrigé étant donné que la PPE a convoqué une nouvelle assemblée générale afin de se prononcer, cette fois formellement, sur le changement d'affectation et de destination des lots n° 60 et 63 ». Elle fait valoir à cet égard que l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire du 16 septembre 2009 mentionnait la question « Les copropriétaires souhaitent-ils procéder judiciairement à l'encontre des propriétaires des locaux loués à la crèche de [...] ? » et que, lors de cette assemblée, les copropriétaires auraient confirmé leur opposition au changement d'affectation du lot n° 60 propriété des intimés par la volonté de procéder judiciairement contre ces derniers.

E. 3.2

Selon l'art. 712m al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), la contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'art. 75 CC. Il s'ensuit que l'action en annulation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages doit être ouverte dans le mois à compter du jour où le demandeur a eu connaissance de la décision litigieuse (art. 75 CC ; Steinauer, *Les droits réels*, t. I, 4 e éd., 2007, n. 1324 p. 467). L'action en annulation de l'art. 75 CC permet à tout sociétaire d'attaquer les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires. Elle ne permet en revanche pas de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des copropriétaires (ATF 131 III 459 c. 5.1 ; Bösch, in *Basler Kommentar*, Bâle 2012, n. 10 ad art. 712m CC ; Perrin/Chappuis, *Droit de l'association*, 3 e éd., p. 173). En vertu du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC aux dispositions de l'association, il convient en particulier d'appliquer les art. 64 al. 3 et 67 al. 3 CC à la propriété par étages. Selon l'art. 67 al. 3 CC, les décisions de l'assemblée générale ne peuvent être prises en dehors de l'ordre du jour que si les statuts le permettent expressément : il faut donc, en règle générale, que les objets sur lesquels l'assemblée doit statuer soient portés à l'ordre du jour. La question de savoir s'il en est ainsi se tranche de cas en cas, en fonction des circonstances concrètes : un objet est dûment porté à l'ordre du jour lorsqu'il est indiqué de telle manière que les membres ne soient pas surpris et puissent se préparer à en débattre ; il suffit que, sur le vu de l'ordre du jour et des statuts, les membres sachent sur quels points il y aura lieu de délibérer et, le cas échéant, de prendre une décision (ATF 126 I 5 c. 2a ; ATF 114 II 193 c. 5b). La convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet présente un défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la

décision (ATF 136 III 174 c. 5.1.2 et les références) et non sa nullité. La même conclusion s'impose lorsque la description d'un sujet traité à l'ordre du jour est imprécise, peu claire ou trompeuse (TF 5A_760/2011 du 18 mai 2012 c. 3.2.3.2). Savoir si la décision doit, ou non, être annulée dépend toutefois de l'appréciation de la notion de vice et de la gravité de la violation. Il est donc essentiel de déterminer si le vice allégué pouvait ou non avoir une influence sur la décision (ATF 132 III 503 c. 5.3; 114 II 193 c. 6).

E. 3.3

Les premiers juges ont retenu que dans la mesure où la décision des copropriétaires relative au changement d'affectation des locaux administratifs sis au 1^{er} étage n'avait pas été portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale, la conclusion de la demande tendant à l'annulation de cette décision devait être admise. Ils ont en outre considéré que la question de savoir si la communauté avait couvert ce vice lors de l'assemblée générale extraordinaire du 16 septembre 2009 n'avait pas à être examinée, dès lors qu'il ressortait tant de l'ordre du jour du 27 août 2009 que du procès-verbal de cette assemblée que les copropriétaires n'avaient pris de décision qu'au sujet de leur souhait de procéder judiciairement à l'encontre des propriétaires des locaux loués à la crèche [...]. Or, une telle formulation s'avérait trop imprécise pour permettre d'admettre que les copropriétaires avaient envisagé un changement d'affectation pour le lot n° 60, voire pour le lot n° 63 affecté à un but commercial.

E. 3.4.1

La décision prise lors de l'assemblée générale du 29 juin 2009, à laquelle les demandeurs ont participé, a été contestée par le dépôt de la demande, le 28 juillet 2009, soit en temps utile.

E. 3.4.2

Les conclusions de la demande portaient uniquement sur l'annulation de la décision prise lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 juin 2009 "à propos de la crèche dans la propriété des demandeurs". Pour les motifs pertinents exposés par les premiers juges, cette décision était annulable faute d'avoir été valablement portée à l'ordre du jour, conformément à l'art. 67 al. 3 CC. L'ordre du jour adressé le 9 juin 2009 sous pli recommandé aux copropriétaires ne mentionnait en effet qu'une "information concernant un changement de locataire des locaux précédemment loués au [...]". Cette indication était insuffisante pour considérer que la question du changement d'affectation du lot n° 60 avait dûment été portée à l'ordre du jour, cette indication ne permettant pas aux copropriétaires de se préparer au vote et de se prononcer en connaissance de cause, cas échéant, de donner des instructions à leur représentant. C'est donc à bon droit que la juridiction précédente a prononcé l'annulation de la décision du 29 juin 2009 refusant le changement d'affectation des locaux du premier étage, le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE indiquant au surplus qu'aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires.

E. 3.4.3

Le vice affectant cette décision n'aurait pu être guéri que si l'assemblée avait été dûment invitée, dans une nouvelle assemblée générale en prévision de laquelle la question aurait été dûment portée à l'ordre du jour, à prendre une nouvelle décision sur le refus ou l'approbation d'un changement de destination du lot n° 60 propriété des intimés. Or, tel n'a

pas été le cas, puisque, comme l'ont relevé à raison les premiers juges, il ressort tant de l'ordre du jour du 27 août 2009 que du procès-verbal de la seconde assemblée générale du 16 septembre 2009 que les copropriétaires n'ont été invités à traiter et n'ont pris de décision qu'au sujet de leur souhait de procéder judiciairement à l'encontre des propriétaires des locaux loués à la crèche de [...]. L'assemblée des propriétaires d'étages n'a ainsi pris aucune décision valable au sujet du changement d'affectation des locaux administratifs sis dans le lot n° 60 au premier étage. L'appel doit ainsi être rejeté sur ce point.

E. 4.1

L'appelante conteste ensuite le rejet de ses conclusions reconventionnelles par les premiers juges. Elle soutient en bref que l'affectation des lots n os 60 et 63, telle qu'inscrite au registre foncier et rappelée dans l'acte de vente instrumenté le 20 mars 2009 par le notaire [...], est celle de local administratif pour le premier et de local commercial pour le second, que l'assemblée des propriétaires d'étages n'a pas autorisé un changement d'affectation de ces locaux et que l'exploitation dans ceux-ci d'une école/crèche/garderie constitue un changement d'affectation – comme constaté par la CDAP – non conforme au règlement de copropriété dont les dispositions seraient ainsi violées.

E. 4.2

La communauté des propriétaires d'étages peut limiter le droit exclusif de chaque copropriétaire d'utiliser et d'aménager intérieurement ses parts d'étages (cf. art. 712a CC) par le biais du règlement d'administration et d'utilisation, dans le règlement de maison ou dans une décision ad hoc de la communauté, sous réserve des limites générales de l'ordre juridique qui découlent des art. 2 et 27 CC ainsi que des art. 19 et 20 CO (ATF 111 II 330 c. 4 ; Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des art. 712a à 712t CC, 3 e éd., 2015, n. 69 s. ad art. 712a CC), et dans le respect du principe de la limitation de la charge (ATF 111 II 330 c. 7-9 ; Wermelinger, op. cit., n. 71-74 ad art. 712a CC). Il est notamment possible d'exclure, par le biais du règlement d'administration et d'utilisation, les activités commerciales qui occasionnent des immissions auditives, telles que bar, night-club ou dancing ; il n'est en revanche pas possible d'interdire toute activité commerciale (Wermelinger, op. cit., n. 82 ad art. 712a CC). Si les copropriétaires ont adopté des restrictions conventionnelles admissibles, en particulier s'ils sont convenus de soumettre l'immeuble à une certaine affectation, l'accord de tous les copropriétaires est nécessaire pour un changement dans la destination de l'immeuble (art. 648 al. 2 CC; ATF 111 II 330 c. 2 i.f. ; TF 5A_352/2012 du 27 novembre 2012 c. 4.3.3 et les références). 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 (TF 5A_428/2008, 5A_429/2008 du 19 mars 2009 c. 4.5.2 publié in RNRF 2010 297 ss et les références; TF 5A_352/2012 précité c. 4.3.3). 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 de sa destination au sens de l'art. 648 al. 2 CC (parmi plusieurs : ATF 130 III 441 c. 2.3 et 2.4, 450 c. 2.1), mais éventuellement à un changement

d'utilisation au sens de l'art. 647 al. 2 CC.

E. 4.3

Les premiers juges ont considéré qu'un lot prévu pour une destination commerciale ne permettait pas d'exclure l'usage que la locataire actuelle en faisait, à savoir l'exploitation d'une crèche et de salles de classe. S'agissant de la création préconisée par l'appelante d'une zone tampon au premier étage entre les locaux à usage commercial et ceux à usage d'habitation, par une affectation stricte de la zone administrative en bureaux, ils ont retenu que cette distinction s'avérait relative au regard du fait que les lots en question étaient reliés par un escalier, que les intimés avaient construit avec l'accord de la communauté des propriétaires de part d'étages. En outre, il était constant que d'autres lots étaient exploités par des activités commerciales, notamment un café-restaurant, qui impliquaient également des allées et venues, du bruit et une occupation accrue des parties communes. En l'absence d'un règlement excluant expressément des activités liées à une crèche ou à un établissement d'enseignement scolaire et en présence d'autres activités commerciales entraînant le même types de nuisance que celles reprochées aux intimés, la juridiction précédente a estimé que les mesures d'interdiction dirigées contre les seuls intimés ne respectaient pas l'égalité de traitement que la copropriété devait respecter entre tous ses membres, si bien que les conclusions reconventionnelles de l'appelante tendant à l'interdiction d'exploiter, dans les locaux litigieux, une école, des classes enfantines et une garderie d'enfants, ainsi qu'à la fixation d'un délai pour mettre un terme à l'exploitation qui était faite des locaux depuis août 2009, devaient être rejetées.

E. 4.4.1

A l'appui de son moyen, l'appelante se réfère tout d'abord à un arrêt du Tribunal fédéral 5A_352/2012 du 27 novembre 2012, publié à l'ATF 139 III 1. Cet arrêt concerne toutefois un état de fait différent. En effet, dans le cas jugé par le Tribunal fédéral, lors de l'assemblée des copropriétaires du 3 novembre 2008 – alors que les lots étaient encore en cours de finition –, deux représentants de la Commune de C. avaient exposé aux copropriétaires présents le projet d'ouverture d'une garderie dans les locaux appartenant à une société A. SA qui détenait un lot, et une majorité des membres de la PPE s'était prononcée en défaveur de ce projet ; lors d'une assemblée générale ordinaire du

E. 4.4.2

L'appelante se borne à affirmer que l'installation, dans les unités d'étages des intimés – soit dans le lot n° 60 (premier étage), à destination de local administratif de 665,47 m², et le lot n° 63 (rez-de-chaussée), à destination de local commercial de 154,12 m² –, d'une école/crèche/garderie constituerait un changement d'affectation qui, selon la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, nécessite d'une part une mise à l'enquête publique, d'autre part un certain nombre de mesures administratives destinées à garantir le respect des normes applicables en la matière. En l'occurrence, la question n'est pas de savoir s'il s'agit d'un changement d'affectation au regard du droit public, mais bien si l'activité déployée est conforme à l'affectation commerciale, respectivement administrative, des locaux en question et le cas échéant si l'interdiction d'exploiter cette activité respecte le principe de l'égalité de traitement entre les copropriétaires. Le raisonnement des premiers juges, tel qu'exposé ci-dessus (c. 4.3), ne prête à cet égard pas le flanc à la critique et peut être confirmé par adoption de motifs. L'exploitation d'une école/crèche/garderie n'est à tout le moins pas contraire à l'affectation commerciale du local sis au rez-de-chaussée, d'autres

lots, notamment un café-restaurant avec terrasse, étant d'ailleurs voués à des activités commerciales également susceptibles de générer des nuisances. Au surplus, comme l'ont relevé à raison les premiers juges dans une motivation qui n'est pas attaquée en appel, les mesures d'interdiction demandées par la défenderesse, qui visent une activité déployée dans l'ensemble des locaux sis dans les lots n os 60 et 63, apparaissent disproportionnées par rapport à l'affectation prévue et, en outre, contraires au principe de l'égalité de traitement. Le rejet des conclusions reconventionnelles prises par l'appelante échappe ainsi à toute critique et peut être confirmé en appel.

E. 5

En définitive, l'appel doit être entièrement rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. L'appelante, qui succombe, supportera dès lors les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels doivent être fixés à 2'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel et n'ont donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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