

# VD\_FINDINFO HC / 2016 / 1006 vom 10. Oktober 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-10-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2016\\_\\_\\_1006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___1006)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 1006 du 10 octobre 2016

IT: VD\_FINDINFO HC / 2016 / 1006 del 10 ottobre 2016

## Regeste

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, DROIT DE VOTE{SOCIÉTÉ}, ASSEMBLÉE DES COPROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES, CHANGEMENT D'AFFECTATION, PART DE COPROPRIÉTÉ | 648 CC, 68 CC, 712a CC

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

### E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

### E. 3.1

L'appelante invoque une violation de l'art. 68 CC en ce sens que les époux L.\_\_\_\_\_ seraient en conflit d'intérêts, de sorte qu'ils auraient dû être privés de leur droit de vote sur la modification du règlement.

### E. 3.2.1

On relèvera tout d'abord que l'action en annulation de l'art. 75 CC, applicable par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC à la contestation des décisions de l'assemblée des copropriétaires d'étages, permet à tout sociétaire, respectivement copropriétaire, 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 consid. 5.1 ; Bösch, Basler Kommentar, ZGB, Bâle 2012, n. 10 ad art. 712m CC ; Perrin/Chappuis, Droit de l'association, 3 e éd., p. 173). L'action est de nature cassatoire ; l'organe compétent de l'association, lié par les motifs de l'arrêt de renvoi, est seul habilité à prendre une nouvelle décision (ATF 134 III 193 ; ATF 118 II 12).

### **E. 3.2.2**

L'art. 68 CC prévoit que tout sociétaire est de par la loi privé de son droit de vote dans les décisions relatives à une affaire ou un procès de l'association, lorsque lui-même, son conjoint ou ses parents ou alliés en ligne directe sont parties en cause. La jurisprudence distingue à cet égard affaire (Rechtsgeschäft) et acte d'administration interne (interner Verwaltungsakt) pour lequel l'exclusion de l'art. 68 CC ne s'applique pas. La doctrine fait entrer dans la notion d'"affaire" au sens de l'art. 68 CC notamment les contrats, ainsi que les décisions générales internes qui pourraient favoriser un groupe de membres, telle que la définition d'un cercle de fournisseurs de l'association, et les décisions d'exclusion (Heini/Scherrer in Basler Kommentar, n. 9 ad art. 68 CC). La notion d'« affaire » doit être interprétée restrictivement. Il s'agit de déceler si le membre ou les familiers énumérés par la loi possèdent un intérêt économique. Le conflit d'intérêts est évident s'il s'agit d'une relation contractuelle de l'association avec le membre en question. Il en va de même si le membre retire un intérêt direct spécifique de l'objet soumis au vote des membres. La question est plus délicate si l'intérêt est indirect, le membre – par hypothèse organe ou membre d'une personne morale tierce – ne pouvant pas être considéré comme une partie telle que mentionnée par la loi. La question devra être tranchée en fonction du risque concret que l'intérêt personnel l'emporte sur celui de l'association (Jeanneret/Hari, Commentaire romand, Code civil I, Bâle 2010, n. 4 ad art. 68 CC). La disposition sur la privation du droit de vote dans les associations (art. 68 CC) s'applique à l'assemblée des copropriétaires d'étages (ATF 134 III 481 consid. 3.4 admettant le renvoi de l'art. 712m CC, jusqu'alors discuté en doctrine; TF 5A\_709/2010 du 1<sup>er</sup> mars 2011 consid. 4). Le propriétaire d'étages ne peut ainsi participer ni aux délibérations, ni au vote concernant une décision le plaçant dans un conflit d'intérêts ; il doit néanmoins avoir la possibilité de faire valoir son droit d'être entendu préalablement à la prise de décision l'intéressant (TF 5A\_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 5.3.4 et les références citées). Dans l'arrêt de principe publié aux ATF 134 III 481 (JdT 2009 I 194) précité, le Tribunal fédéral a relevé que le besoin de la privation du droit de vote selon l'art. 68 CC vaut au premier chef pour les unités d'étage dans lesquelles une majorité de propriétaires unis par des liens de famille a l'intention de conclure un acte juridique entre eux ou avec des personnes qui leur sont proches selon cette disposition (consid. 3.4). Il a ensuite rappelé que selon sa jurisprudence, l'élection au comité d'une association ne constitue pas une affaire au sens de l'art. 68 CC, mais un acte d'administration interne, raison pour laquelle les membres de l'association dont la nomination est en cause ont le droit de vote. Conformément à cette jurisprudence, un propriétaire d'étage peut aussi prendre part à la décision concernant sa nomination comme administrateur (consid. 3.5). En revanche, la décision d'accorder une rémunération pour l'activité déployée en tant qu'administrateur concerne une affaire au sens de l'art. 68 CC, de sorte que le propriétaire d'étage en cause n'a pas le droit de vote pour prendre cette décision. L'application de l'art. 68 CC à cette question est justifiée parce que la décision relative à l'octroi d'une rémunération va plus loin qu'un simple acte d'administration

interne et favorise économiquement le propriétaire d'étage en cause (consid. 3.6). S'agissant par ailleurs de la décision relative au choix d'un concierge et de la fixation de sa rémunération, le Tribunal fédéral a considéré que le concierge, à l'inverse de l'administrateur, n'a pas selon la loi et le règlement une situation semblable à celle d'un organe, parce qu'en principe la capacité de fonctionnement de la communauté ne dépend pas de lui d'une manière décisive. Il en résulte que la nomination en qualité de concierge n'est pas un acte d'administration interne comparable à la nomination d'un administrateur. Au contraire, l'élément caractéristique d'une affaire, qui consiste en règle générale dans la conclusion d'un contrat de travail, passe au premier plan. Le choix du concierge se présente dès lors comme une affaire au sens de l'art. 68 CC et il est soumis à la privation un droit de vote prévue par cette disposition (consid. 3.7).

### **E. 3.3**

En l'espèce, au vu de la jurisprudence précitée, il faut retenir que l'art. 68 CC est applicable à l'assemblée des copropriétaires d'étage. Il reste à examiner si la décision entreprise, soit la modification du règlement PPE, est une « affaire » au sens de cette disposition légale. Tel n'est pas le cas. Il y a lieu en effet de considérer qu'il s'agit d'un acte d'administration interne (au même titre que la nomination d'un propriétaire d'étage comme administrateur), de sorte que l'on ne se trouve pas dans un cas où les époux L. \_\_\_\_\_ auraient dû être privés du droit de vote en application de la jurisprudence relative à l'art. 68 CC. Par conséquent, le moyen est mal fondé et doit être rejeté.

### **E. 4.1**

L'appelante soutient que l'immeuble ne serait pas affecté à un usage mixte, comme l'ont retenu les premiers juges, mais serait exclusivement destiné à l'habitation. Par conséquent, la modification envisagée de l'art. 7A du règlement PPE équivaudrait à un changement d'affectation nécessitant l'unanimité des copropriétaires au sens de l'art. 648 al. 2 CC.

### **E. 4.2**

Aux termes de l'art. 712a CC, les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (al. 1); 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 (al. 2). Le droit d'utilisation conféré par l'art. 712a al. 2 CC permet au propriétaire d'utiliser ses parties exclusives comme il l'entend. Cette liberté est présumée. Elle peut toutefois être limitée par des restrictions légales et des restrictions conventionnelles. Les propriétaires d'étages peuvent ainsi convenir de restrictions à leur liberté d'utilisation de leurs parties exclusives dans l'acte constitutif de la propriété par étages, dans le règlement prévu à l'art. 712g al. 3 CC, dans le règlement de maison ou dans une décision ad hoc de la communauté. Ils peuvent notamment prévoir que les locaux doivent être utilisés dans un certain but, par exemple qu'il est interdit d'y exploiter un commerce ou un restaurant (TF 5A\_816/2012 du 15 avril 2013 consid. 2.3.2 et les références citées). Si les copropriétaires ont adopté des restrictions conventionnelles admissibles, en particulier s'ils ont convenu 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 ou d'une part d'étage (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 (ATF 139 III 1 consid. 4.3.3 et les références citées) 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. 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 ( ibidem ).

### **E. 4.3**

En l'espèce, la décision de l'assemblée générale affecte certainement les intérêts de la demanderesse, puisqu'ensuite de la modification du règlement PPE, l'activité d'accueillante en milieu familial en particulier est désormais autorisée alors qu'elle ne l'aurait pas été selon l'ancien règlement, s'agissant d'une activité dont on doit admettre qu'elle nuit à la tranquillité de l'immeuble et qu'elle apporte une gêne aux autres propriétaires par étage, notamment en raison du bruit et des trépidations. Toutefois, comme l'ont relevé les premiers juges, l'immeuble n'était pas exclusivement destiné à l'habitation, puisque l'exercice d'une profession y était déjà autorisé à certaines conditions. Cela étant, il se pose la question de savoir si le fait d'assouplir ces conditions, en ne gardant que celle selon laquelle l'exercice d'une profession ne doit pas nuire à la « bonne tenue » de l'immeuble et en supprimant celle selon laquelle il ne doit pas nuire « à la tranquillité de l'immeuble » et n'apporter « aucune gêne aux autres propriétaires par étage, notamment en raison du bruit, des odeurs et des trépidation », et en précisant que « l'activité d'accueillante en milieu familial est autorisée », constitue un changement de destination, soit une mesure modifiant de façon profonde et significative l'usage et l'affectation économique de l'immeuble en propriété par étages, de telle manière que la destination actuelle de l'objet est reléguée au second plan au sens de la jurisprudence précitée. La cour de céans est d'avis qu'il convient de répondre par l'affirmative à cette question. En effet, si le seul fait que l'un des trois lots soit utilisé pour y exercer une activité d'accueillante en milieu familial ne change pas la destination de l'immeuble, le fait d'autoriser de manière générale dans tous les lots d'un immeuble d'habitation l'exercice d'une profession à la seule condition qu'elle ne nuise pas à la « bonne tenue » de l'immeuble, sans considération pour la tranquillité de l'immeuble ou les nuisances causées aux autres propriétaires, est suffisant pour admettre qu'il y a bien (en tout cas potentiellement) changement de destination de l'immeuble nécessitant ainsi l'unanimité des copropriétaires au sens de l'art. 648 al. 2 CC, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges.

### **E. 5.1**

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et il doit être statué à nouveau en ce sens que la demande de N. \_\_\_\_\_ du 24 juin 2014 contre la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I. \_\_\_\_\_ est admise et la décision prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 mars 2014 tendant à modifier l'art. 7A du règlement de propriété par étages du 29 juin 2004 – et non 2014 comme indiqué par erreur au chiffre II/II du dispositif notifié aux parties le 11 octobre 2016 qui sera rectifié d'office (art. 334 al. 1 CPC) – est annulée. Dès lors que la demanderesse obtient entièrement gain de cause, les frais

judiciaires de première instance, arrêtés à 7'000 fr., doivent être mis à la charge de la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I. \_\_\_\_\_ (art. 106 al. 1 CPC). La demanderesse a également droit à des dépens pour la procédure de première instance (art. 4 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]), arrêtés à 4'800 francs.

### **E. 5.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, par 1'650 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I. \_\_\_\_\_, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Obtenant gain de cause, l'appelante N. \_\_\_\_\_ a en outre droit à des dépens pour la procédure d'appel, fixés à 2'000 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]). La Communauté des propriétaires d'étages de la PPE I. \_\_\_\_\_ versera ainsi à l'appelante N. \_\_\_\_\_ la somme de 3'650 fr. à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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