

VD_FINDINFO HC / 2016 / 1044 vom 14. November 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-11-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___1044

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 1044 du 14 novembre 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 1044 del 14 novembre 2016

Regeste

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, SYSTÈME MAJORITAIRE | 648 CC, 712e CC, 712g CC

Erwägungen

E. 1.1

Selon l'art. 308 CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance et les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles. Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins.

E. 1.2

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel de S._____, A.D._____, et B.D._____, A.M._____, et B.M._____ est recevable.

E. 2

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. L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2, RSPC 2016 p. 46).

E. 3

Dans un moyen qu'il convient d'examiner en premier, les appelants soutiennent que la décision de modifier le mode de vote prise lors de l'assemblée des copropriétaires du 23 septembre 2004 serait nulle.

E. 3.1

À l'appui de ce moyen, ils allèguent tout d'abord que cette modification aurait été imposée par l'intimé B.Y._____, qui serait parvenu à acquérir le quasi-monopole des lots constituant la PPE de manière abusive en achetant en 2009 et en 2012 des lots à un prix bien en deçà du marché.

E. 3.1.1

Aux termes de l'art. 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits selon les règles de la bonne foi (al. 1) et l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2). L'interdiction pour un seul membre de la PPE d'imposer réglementairement sa seule volonté aux autres ne résulte pas du système légal. La doctrine n'évoque qu'un équilibre à trouver entre des objectifs divergents dans la fixation des majorités réglementaires (Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Berne 1988, n. 63 ad art. 712m CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). Selon ces mêmes auteurs, les limites posées aux choix offerts par la loi pour fixer les majorités sont l'illicéité et l'immoralité (art. 27 al. 2 CC) ainsi que l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 CC). D'autres auteurs évoquent des dispositions réglementaires favorisant un promoteur sans les considérer pour autant comme illicites ou abusives (Wermelinger, Commentaire zurichois, art. 712a - 712t ZGB, Das Stockwerkeigentum, 2010, n. 117 ad art. 712g CC). Un engagement excessif au sens de l'art. 27 al. 2 CC paraît difficilement concevable dans la mesure où il s'agit d'organiser une communauté sans stipulation d'obligation personnelle sur la personne d'un débiteur. La doctrine admet qu'une part de propriété par étages soit aliénée avant l'achèvement de la construction (art. 69 ORF), même si elle ne se rapporte pas à un lot déjà matériellement réalisé (Wermelinger, op. cit., n. 11 ad art. 712e CC).

E. 3.1.2

En l'espèce, même si l'on suivait les appelants dans leur demande de complément de l'état de fait tel que retenu en première instance, il n'en résulterait pas encore un abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 CC. Que la réglementation attaquée ait été sollicitée par l'intimé B.Y. _____, ou encore que les ventes de lots aient été réalisées à des prix avantageux en 2009 et en 2012 pour les acheteurs B.Y. _____ et Z. _____ ne signifie pas encore un abus de droit manifeste. En effet, un copropriétaire peut toujours, en soi et sans par ce seul fait abuser de la loi, tenter de racheter au meilleur prix des lots pour ensuite tenter de faire modifier le règlement de copropriété en faisant adopter un mode de scrutin qui lui soit favorable. Compte tenu de la doctrine précitée, les appelants mettent en cause à tort l'efficacité des transferts de lots survenus en 2009 et 2012. La pièce n° 1 produite en première instance mentionne d'ailleurs une propriété par étages avant construction sur le feuillet déterminant du registre foncier. La question d'un éventuel abus de droit peut toutefois rester ouverte dès lors que les moyens tirés de la nullité du mode de votation adopté en 2004, respectivement de l'annulation de la décision prise le 1^{er} mars 2013 doivent être admis (cf. consid. 3.2 infra).

E. 3.2

Les appelants soutiennent également que le mode de votation adopté en 2004 serait nul, respectivement que la décision prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires le 1^{er} mars 2013 devrait être annulée.

E. 3.2.1

L'art. 648 al. 2 CC dispose que le concours de tous est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard. 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 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 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 (TF 5A_428/2008 et 5A_429/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.5.2 publié in RNR 2010 p. 297 ; TF 5A_352/2012 du 27 novembre 2012 consid. 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 (ATF 130 III 441 consid. 2.3 et 2.4, 450 consid. 2.1), mais éventuellement à un changement d'utilisation au sens de l'art. 647 al. 2 CC (TF 5A_816/2012 du 15 avril 2013 consid. 2.3.3).

E. 3.2.2

Aux termes de l'art. 712g al. 3 CC, l'adoption d'un règlement exige la double majorité des voix et des parts. Cette règle peut être modifiée soit en renforçant cette double majorité, soit en l'allégeant (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 2012, n. 87 ad art. 712 g CC ; Weber, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, Zurich 1979, p. 386 ; Müller, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Berne, p. 110 ; Wermelinger, op. cit., n. 46 ad art. 712g CC ; contra, Friederich, Das Stockwerkeigentum, Berne 1965, 5574, p. 208). Pour l'adoption de cette modification allégeant la double majorité, la doctrine qui l'admet exige l'unanimité (Wermelinger, op. cit., n. 139a ad art. 712g CC ; Müller, op. cit., p. 100 ; Meier-Hayot/Rey, op. cit., n. 90 ad art. 712g CC). 3.3.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que le règlement de la PPE, mentionné au registre foncier le 7 avril 1994 sous n° [...], conditionnait l'octroi du permis de construire à une exploitation de la PPE sous la forme para-hôtelière (art. 2) et que le vote se comptait par tête, étant précisé que pour délibérer valablement, l'assemblée générale devait réunir la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts (art. 16). Les transformations décidées lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 1^{er} mars 2013 avaient trait au changement d'affectation du lot de l'intimé B.Y. _____, jusqu'alors exploité sous la forme d'un restaurant et non d'une habitation. Compte tenu de la jurisprudence et de la

doctrine rappelées ci-dessus, ces transformations relèvent indubitablement d'un changement de destination au sens de l'art. 648 al. 2 CC. Pour être valablement adoptées, elles devaient être votées à l'unanimité. Pour déroger à cette unanimité à laquelle renvoie l'art. 712g al. 2 CC, une majorité adoptée elle-même à l'unanimité était nécessaire, étant rappelé que l'art. 712g al. 2 CC l'emporte sur l'alinéa 3 de cette même disposition. On constate cependant que la décision adoptée par l'assemblée des copropriétaires du 23 octobre 2004, entérinant le passage du vote par voix au vote par lot, n'a pas réuni l'unanimité exigée par l'art. 712g CC. Elle est dès lors absolument nulle. Par ailleurs, la décision prise par l'assemblée des copropriétaires du 1^{er} mars 2013, autorisant les travaux en lien avec la nouvelle destination du lot de l'intimé B.Y. _____, n'a pas été adoptée à l'unanimité. Elle doit ainsi être annulée.

E. 4

En définitive, l'appel doit être admis. Il sera statué à nouveau (art. 318 al. 1 let. b CPC) en ce sens que la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE V. _____ du 23 octobre 2004, portant sur le droit de vote par lot en lieu et place du droit de vote par tête, est absolument nulle, que la décision portant sur les travaux de transformation du lot n° 44 est annulée et que les frais judiciaires de première instance sont mis à la charge solidaire des intimés, ces derniers devant en outre payer aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 14'178 fr. 60 à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais. S'agissant des frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'300 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), ils seront supportés par les intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). Obtenant gain de cause, les appelants ont en outre droit à des dépens pour la procédure d'appel, qui peuvent être fixés à 3'000 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), et mis à la charge des intimés, solidairement entre eux. Les intimés, solidairement entre eux, verseront donc la somme totale de 6'300 fr. aux appelants, à titre de dépens et de remboursement des frais judiciaires 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.