

VD_FINDINFO HC / 2018 / 1194 vom 14. Januar 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-01-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2018___1194

FR: VD_FINDINFO HC / 2018 / 1194 du 14 janvier 2019

IT: VD_FINDINFO HC / 2018 / 1194 del 14 gennaio 2019

Regeste

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, RÉPARTITION DES FRAIS, RÉNOVATION D'IMMEUBLE, DOMAINE PUBLIC, DROIT EXCLUSIF{PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES} | 712a CC, 712h CC, 308 al. 1 let. a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH), 310 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

La voie de l'appel est ouverte 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). L'acte d'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; BLV 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). La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC). En l'espèce, l'appel, écrit et motivé, a été formé en temps utile par une partie qui 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 francs. L'appel est dès lors recevable. Il en est de même pour la réponse, dès lors qu'elle a été déposée en temps utile.

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, CR CPC, Bâle 2019, 2 e éd. du CPC commenté, 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.

E. 6

ad art. 310 CPC). 3. 3.1 L'appelante fait valoir une constatation inexacte des faits en ce sens que l'état de fait du jugement querellé devrait être complété de manière telle à retenir que les trois parties qui constituent ensemble la PPE « [...] » portent des numéros de bâtiment ECA différents. Le bâtiment historique « Grand Hôtel de Territet » porterait le numéro ECA [...], celui de l'« annexe nord » le numéro ECA [...] et le bâtiment dans lequel se trouvent les deux lots de l'intimé le numéro ECA [...]. L'appelante déduit de ces faits que les premiers juges auraient retenu à tort que le bâtiment dans lequel se trouvent les deux lots de l'intimé fait partie de l'« annexe nord ». Ils auraient dès lors appliqué de manière erronée

l'art. 49 du règlement de la communauté de la PPE qui reprend la règle de l'art. 712h al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210). 3.2 En outre, indépendamment de l'application de cette disposition du règlement, l'appelante invoque une violation du droit, estimant qu'il se justifiait d'appliquer l'art. 712h al. 3 CC. En effet, la répartition litigieuse des frais de réfection, telle que retenue par les premiers juges et effectuée proportionnellement aux quotes-parts en application de l'art. 49 du règlement, aurait abouti à une solution inéquitable, puisque les trois seuls lots concernés par cette réfection de l'étanchéité de la toiture ne devraient participer au coût total de 50'000 fr. prévu pour ces travaux qu'à hauteur de 300 fr., dont 200 fr. à la charge de l'intimé. Enfin, l'appelante estime infondée l'argumentation des premiers juges selon laquelle les copropriétaires n'auraient jamais appliqué l'art. 712h al. 3 CC par le passé, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu d'appliquer cette disposition pour les travaux d'étanchéité litigieux. 3.3 L'appelante estime qu'il devrait être précisé que selon le procès-verbal de l'assemblée générale de la communauté de la PPE tenue le 16 juin 2016, 40 copropriétaires sur 57 étaient présents ou représentés, totalisant entre eux 792.1 millièmes. Au vu de ce qui suit ci-dessous, ces précisions ne sont pas nécessaires à la résolution du litige. De même, selon l'appelante, l'état de fait devrait être complété en ce sens que chaque lot de l'intimé représente 20/10'000. L'état de fait a été précisé en ce sens. 3.4 Pour sa part, l'intimé estime que la distinction des trois bâtiments selon leurs numéros d'assurance ECA n'aurait aucune incidence juridique, seules la configuration concrète des lieux et la teneur du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE étant pertinentes. Selon lui, la PPE serait constituée de bâtiments distincts auxquels s'applique le règlement, cela d'autant plus que la configuration des bâtiments existait déjà telle quelle lors de l'adoption de ce règlement. Enfin, l'intimé invoque que ces travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture seraient indispensables pour maintenir la valeur de la PPE, ce qui justifierait une participation solidaire de tous les propriétaires par étages, quel que soit l'usage de cette partie de la PPE par chaque copropriétaire. 3.5 Les faits retenus par les premiers juges ne sont litigieux qu'en ce qui concerne la division bipartite ou tripartite de l'ensemble de la PPE « [...] » en relation avec le texte de l'art. 49 du règlement d'administration et d'utilisation de cette PPE. Cette question de fait n'est cependant pas déterminante, de sorte qu'elle sera discutée en lien avec la question de droit. Partant, l'état de fait sera essentiellement complété au vu du considérant ci-après (cf. infra consid. 4). 4. 4.1 Les travaux envisagés concernent de façon incontestée la résorption d'infiltrations d'eaux depuis le [...] sur les bâtiments de la communauté de la PPE, lesquels sont pour partie séparés de ce sentier par la dalle de couverture de la toiture du bâtiment de la PPE dans lequel se trouvent les deux lots de l'intimé. Il résulte de l'extrait du registre foncier que cette partie des constructions en PPE est située sous le domaine public tel qu'immatriculé au registre foncier et qu'aucune servitude n'autorise cet empiètement actuellement. L'origine de cette situation remonte à un précaire concédé par la Commune de [...] à un ancien propriétaire au cours de l'année 1903, précaire maintenu en 1960. La problématique du défaut de propriété sur la partie du bâtiment sise sous le domaine public en faveur des membres de la communauté de la PPE partie au procès doit dès lors être examinée. La création d'une servitude d'empiètement grevant le domaine public nécessitait en droit vaudois une désaffectation formelle du domaine public (cf. note JdT 1937 III 77 ; D. Piotet, Le droit privé vaudois de la propriété foncière, 1991, nn. 453 ss pp. 269 ss et réf. cit. ; cf. art. 63 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02]). Une acquisition par usucapion ou par un tiers de bonne foi contre le domaine public est exclue (art. 63 al. 2 CDPJ ; D. Piotet, op.

cit., nn. 448 ss pp. 265 ss). Or, cette désaffectation formelle n'a pas eu lieu en l'occurrence. L'exercice des droits privatifs sur le domaine public était déjà soumis avant 1912 au principe de la précarité, soit à la révocation possible en tout temps par l'administrateur domanial (D. Piotet, op. cit., n. 455 p. 270 et réf. cit., spéc. TC VD, Gazette des Tribunaux Suisses, Suppl. 18.3.1875, p. 11). Aujourd'hui, non seulement l'art. 674 al. 3 CC concernant les constructions empiétant sur le fonds d'autrui ne peut pas s'appliquer à charge du domaine public (D. Piotet, op. cit., n. 461 p. 273 s.), mais même s'il pouvait s'y appliquer, la stipulation connue du précaire empêcherait l'exercice du droit de l'art. 674 al. 3 CC subordonné à l'ignorance non fautive du dépassement des limites de la propriété. Il résulte de ce qui précède que l'ensemble de la construction sise sous le domaine public n'appartient pas aux propriétaires d'étages du point de vue de l'accession (art. 667 CC). Par conséquent, la toiture de cette construction, dont la répartition des coûts de réfection est litigieuse, n'est pas une structure en partie commune au sens de l'art. 712b al. 1 CC.

4.2 On peut néanmoins considérer que, tant que dure le précaire sur le domaine public, les membres de la propriété par étages puissent, dans le cadre de leurs rapports internes, recourir par analogie aux principes des art. 712a ss CC, notamment à l'art. 712h CC. Cette disposition prévoit que les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts (al. 1). Constituent en particulier de tels charges et frais les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs (al. 2 ch. 1). Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais (al. 3). On relève qu'une application directe de l'art. 712h CC est exclue en l'espèce, puisque les parties communes et privatives sous le domaine public ne relèvent pas en droits réels de la propriété par étages et que, notamment, la valeur des droits de chaque propriétaire ne s'y étend pas.

4.3 Si l'art. 712h CC était directement applicable, il se poserait effectivement la question de la portée impérative de son alinéa 3. Si l'art. 712h al. 3 CC est de droit impératif (ATF 107 II 141, JdT 1982 I 207) et s'il devait être applicable, le fait qu'il n'y ait pas été fait référence pour des travaux analogues antérieurs ne peut pas être opposé aujourd'hui à la communauté de la PPE, contrairement à ce que retiennent les premiers juges. Il n'y a en effet pas de droit acquis à trancher illicitement une question par la répétition de décisions analogues. Comme le relève l'intimé lui-même, l'application de la règle impérative de l'art. 712h al. 3 CC est liée à une situation objective d'usage spécifique qui ne dépend pas de la volonté du ou des copropriétaires d'étages, mais bien d'une situation objective (ascenseur pour les lots au rez-de-chaussée, petit local sous le toit utile au lot du dernier étage : cf. ATF 112 II 312, JdT 1987 I 314 ; ATF 117 II 251, JdT 1993 I 296). De toute évidence, c'est la situation du lot de l'intimé, lequel se trouve pour partie sous la structure d'étanchéité du domaine public soumis à réfection, qui implique objectivement que l'intimé profitera de ces travaux à l'exclusion d'autres lots non touchés par les infiltrations. On peut affirmer ainsi, comme la plupart des auteurs, qu'il existe là une absolue inutilité des travaux pour les titulaires de lots hors de ce bâtiment (A. Wermelinger, Commentaire Zurichois, 2010, n. 81 ad art. 712 h CC, qui relève à juste titre que ce caractère absolu de l'inutilité ne ressort pas du texte légal).

4.4 Si l'on se trouvait face à une partie commune à laquelle l'art. 712h al. 3 CC aurait dû s'appliquer, l'application de cette disposition se serait imposée d'autant plus en l'occurrence. En effet, en réparant et améliorant un revêtement qui n'est en droit réel qu'un élément du domaine public laissé en précaire à l'usage privé, l'investissement ne

profite pas au maintien de la valeur de la part de chaque copropriétaire, qu'elle soit privative ou en partie commune. 4.5 L'application de l'art. 712h al. 3 CC tend à libérer de la charge des frais les copropriétaires non touchés, soit ceux qui n'utilisent que très peu ou pas du tout certaines parties, certains ouvrages ou installations du bâtiment nécessitant de tels frais, étant précisé qu'une libération seulement partielle de ces frais est exceptionnelle (A. Wermelinger, op. cit., nn. 86-87 ad art. 712h CC). En l'espèce, la décision de l'assemblée générale de la communauté de la PPE a réparti le coût des travaux de réfection entre la communauté de la PPE, la Commune de [...] – avec son accord – et les propriétaires des parts concernées par ces travaux, dont l'intimé. Si cette répartition devait, du fait de n'être que partielle, heurter l'art. 712h al. 3 CC, il eût appartenu aux autres copropriétaires non touchés par les travaux de réfection de l'invoquer. 4.6 L'intimé qui, en première instance, a conclu subsidiairement à l'annulation de la décision de l'assemblée générale n'entend naturellement pas, que, si l'annulation survenait, la communauté de la PPE renoncât à sa participation (au vu particulièrement de sa conclusion principale en paiement prise contre celle-là) : ce serait toutefois le seul sens que pourrait prendre dans ce cas de figure une nouvelle décision, au vu des considérants qui précèdent. 5. 5.1 Compte tenu de ce qui est exposé, l'appel, qui est fondé, doit être admis et le jugement querellé doit être réformé dans le sens des conclusions prises par l'appelante sous chiffre II au pied de son écriture (cf. supra let. B), sous réserve des frais judiciaires, l'intimé bénéficiant déjà de l'assistance judiciaire en première instance. 5.2 Les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 9'111 fr. 90, seront mis à la charge de l'intimé P. _____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC), mais laissés provisoirement à la charge de l'Etat, celui-là bénéficiant de l'assistance judiciaire (art. 122 al. 1 let. b CPC). Les avances de 710 fr. fournies par l'appelante Communauté des copropriétaires par étage H. ____ lui seront restituées (art. 122 al. 1 let. c CPC). Dès lors que l'appelante obtient entièrement gain de cause en première instance, l'intimé lui versera la somme de 7'000 fr. à titre de dépens de première instance (art. 122 al. 1 let. d CPC). 5.3 Les frais de deuxième instance, arrêtés à 850 fr., seront également mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC ; art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), mais laissés provisoirement à la charge de l'Etat dès lors que celui-là est au bénéfice de l'assistance judiciaire (art. 122 al. 1 let. d CPC). Les avances de 850 fr. fournies par l'appelante lui seront restituées (art. 122 al. 1 let. c CPC). L'intimé versera la somme de 3'000 fr. à l'appelante à titre de dépens de deuxième instance (art. 122 al. 1 let. d CPC ; art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). 5.4 5.4.1 Aux termes de l'art. 122 al. 1 let. a CPC, lorsque la partie au bénéfice de l'assistance judiciaire succombe, le conseil juridique commis d'office est rémunéré équitablement par le canton. Selon l'art. 2 al. 1 RAJ (règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; RS 211.02.3), le conseil juridique commis d'office a droit au remboursement de ses débours et à un défraiement équitable, qui est fixé en considération de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré par le conseil juridique commis d'office. A cet égard, le juge apprécie l'étendue des opérations nécessaires pour la conduite du procès, en appliquant le tarif horaire de 180 fr. pour un avocat breveté (let. a). 5.4.2 Il n'y a pas lieu de modifier l'indemnité d'office allouée à Me Astyanax Peca en première instance par 7'709 fr. 25, débours et TVA inclus. Quant à l'indemnité d'office à allouer à Me Astyanax Peca dans le cadre de la procédure d'appel, elle doit être fixée en tenant compte des opérations mentionnées dans sa liste du 1^{er} octobre 2018. Me Peca indique avoir effectué 4.19 heures pour la rédaction de la réponse et les divers courriers et courriel.

Toutefois, dès lors que les sept courriers et courriel sont « standardisés » à 0,17 heure, indépendamment du contenu et du destinataire, il y a lieu de réduire à 4 heures le temps consacré à ce dossier. Partant, au tarif horaire de 180 fr., l'indemnité doit être fixée à 720 fr., montant auquel s'ajoutent les débours par 36 fr. 60 et la TVA à 7,7 % sur le tout par 58 fr. 25. L'indemnité d'office totale se monte ainsi à 814 fr. 85. 5.4.3. Conformément à l'art. 123 al. 1 CPC, une partie est tenue de rembourser l'assistance judiciaire dès qu'elle en mesure de le faire. Par conséquent, tant en ce qui concerne la procédure de première instance que celle de deuxième instance, l'intimé P. _____ remboursera l'indemnité allouée à son conseil d'office Me Astyanax Peca, ainsi que les frais judiciaires, dès qu'il sera en mesure de le faire.

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