

# VD\_FINDINFO HC / 2019 / 1088 vom 6. Januar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-01-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2019\\_\\_\\_1088](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___1088)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2019 / 1088 du 6 janvier 2020

IT: VD\_FINDINFO HC / 2019 / 1088 del 6 gennaio 2020

## Regeste

ACTION EN CESSATION DE TROUBLE, PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, INTERPRÉTATION{SENS GÉNÉRAL}, INTERDICTION DES IMMISSIONS EXCESSIVES | 679 CC, 684 CC, 712a CC, 312 al. 1 CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1

CPC).

#### E. 1.1

Sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'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 (art. 311 al.

#### E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance dans une affaire non visée par l'art. 309 CPC et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

### E. 2

et les réf. citées).

### E. 3

De manière générale, les appelants font valoir que ce serait à tort que les premiers juges ont considéré que l'activité de maman de jour exercée par l'appelante était contraire à l'art. 7A du règlement PPE et qu'elle devait être prohibée en application de l'art. 679 CC.

#### E. 3.1

et les réf. citées).

##### E. 3.1.1

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 (ATF 139 III 1 consid. 4.3.1 et les réf. citées ; TF 5A\_79/2017 du 17 novembre 2017 consid. 5.2.1, non publié in ATF 143 III 537).

### **E. 3.1.2**

En matière de restrictions légales du droit de propriété, l'art. 684 CC prévoit que le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin (al. 1) ; sont interdits en particulier la pollution de l'air, les mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les rayonnements ou la privation de lumière ou d'ensoleillement qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins d'après l'usage local, la situation et la nature des immeubles (al. 2). Sont concernées par cette disposition non seulement les immissions dites positives, mais également les immissions dites négatives (ATF 138 III 49 consid. 4.4.1). Les premières font parvenir sur le fond voisin un élément matériel ou immatériel, tel que de la poussière ou du bruit ; les secondes privent le fonds voisin d'un élément dont celui-ci bénéficiait auparavant, par exemple d'ensoleillement, de lumière ou de vue (Steinauer, Les droits réels, tome II, 4 e éd. 2011, n. 1809, p. 209). Pour délimiter les immissions qui sont admissibles de celles qui sont inadmissibles, c'est-à-dire excessives, l'intensité de l'atteinte est déterminante. Cette intensité doit être appréciée selon des critères objectifs. Statuant selon les règles du droit et de l'équité, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en se référant à la sensibilité d'une personne raisonnable qui se trouverait dans la même situation. Ce faisant, il doit garder à l'esprit que l'art. 684 CC, en tant que norme du droit du voisinage, doit servir en premier lieu à établir un équilibre entre les intérêts divergents des voisins (ATF 132 III 49 consid. 2.1 ; ATF 138 III 49 consid. 4.4.5). La notion d'immission ou d'émission « excessive » au sens de l'art. 684 CC dépend de différents facteurs. On ne peut pas décider une fois pour toutes, selon des critères généraux, quand il y a excès. Tout dépend de la situation et de la nature des immeubles, ainsi que de l'usage local. Ce qui est permis dans un quartier industriel peut ne pas l'être dans un quartier de villas et ce qui serait intolérable dans une ville peut fort bien être admis à la campagne (Tuor/Deschenaux, Le Code civil suisse, 1950, p. 509). L'usage local se détermine par rapport à un secteur ou à un quartier déterminé (ATF 101 II 248, in JdT 1976 I 250). La résignation des voisins ou le fait que les immissions existaient déjà avant l'arrivée du propriétaire plaignant ne sont pas forcément constitutives d'un usage local et ne permettent pas d'emblée d'invoquer un droit préférable (Steinauer, op. cit., n. 1816, p. 217). S'agissant de la situation et de la nature de l'immeuble, le juge tient d'abord compte de l'endroit où se trouve l'immeuble. Il peut notamment se fonder sur l'affectation de la zone, ce critère n'étant toutefois pas décisif (Steinauer, op. cit., n. 1815, p. 215 s.). Sont interdites non seulement les immissions dommageables, mais aussi les immissions simplement gênantes ou excessives (ATF 126 III 223, consid. 4a, JdT 2001 I 58).

### **E. 3.1.3**

En ce qui concerne les restrictions conventionnelles apportées à la liberté d'utilisation des parties exclusives, les propriétaires d'étages peuvent en convenir 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 (ATF 139 III 1 consid. 4.3.1 et les réf. citées ; ATF 111 II 330 consid. 7). 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 (ATF 139 III 1 consid. 4.3.1 et les réf. citées ; TF 5A\_79/2017 du 17 novembre 2017 consid. 5.2.1, non publié in ATF 143 III 537). 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 (TF 5C.252/2003 du 18 mars 2004 consid. 2.2). Les restrictions conventionnelles doivent respecter les limites générales de l'ordre juridique (art. 2, 27 CC, 19 s. CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]) ainsi que celles qui découlent de l'institution même de la propriété par étages (ATF 139 III 1 consid. 4.3.2 et les réf. citées) : les intérêts divergents et convergents des propriétaires d'étages doivent ainsi s'équilibrer, de façon que chacun d'eux puisse exercer ses droits le plus librement possible, tout en permettant à la communauté de fonctionner comme une entité (ATF 139 III 1 consid. 4.3.2 ; ATF 111 II 330 consid. 7 ; TF 5A\_79/2017 précité consid. 5.2.2, non publié in ATF 143 III 537).

### **E. 3.2.1**

Les appelants font tout d'abord valoir une constatation inexacte des faits en ce sens que les premiers juges auraient procédé à une interprétation uniquement objective, et non pas subjective du règlement PPE. Ils exposent qu'ils auraient été un jeune couple lors de l'achat du bien immobilier et que, par la force des choses, il aurait été plus que probable qu'une famille serait fondée et que l'appartement serait occupé par des enfants en bas âge. Les locaux auraient ainsi été destinés à un habitat « de type familial » et la notion de gêne liée au bruit, aux trépidations et aux odeurs – au sens de l'art. 7A du règlement PPE – ne pouvait pas se référer, d'après la volonté des parties, aux immissions diurnes des jours de semaine liées à la présence d'enfants dans l'un des appartements.

### **E. 3.2.2**

Pour apprécier le contenu d'un contrat, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties, en tant qu'il est propre à établir quelle était leur conception au moment de conclure le contrat. Si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait au sens de l'art. 105 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110 ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation objective ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.3). L'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 in fine). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il

n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1). L'application du principe de la confiance est une question de droit (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; TF 4A\_596/2018 du 7 mai 2019 consid. 2.3, non publié in ATF 145 III 241).

### **E. 3.2.3**

En l'espèce, il est vrai que les premiers juges ont omis de procéder à une interprétation subjective de l'art. 7A du règlement PPE, dont on a vu qu'elle relevait du fait. Cette omission demeure toutefois sans conséquence dès lors qu'il n'est de toute manière pas possible, au vu des éléments allégués par les parties, de déterminer leur réelle et commune intention au moment de l'établissement du règlement concerné. Quoiqu'il en soit, il ne s'agit pas ici de savoir si les appelants étaient un « jeune couple » au moment de l'approbation du règlement de PPE ou si ce dernier les autorisait à « fonder une famille et avoir leurs propres enfants », mais plutôt de déterminer s'ils pouvaient en faire une activité professionnelle exercée au sein de la PPE, ce qui sera examiné ci-après (cf. infra consid. 3.3.2). Le grief doit donc être rejeté.

### **E. 3.3.1**

Les appelants reprochent ensuite aux premiers juges d'avoir considéré que, dans le cours ordinaire des choses et selon l'expérience générale de la vie, un groupe de jeunes enfants générerait des bruits et trépidations. Selon eux, il ne serait pas possible de déterminer a priori le bruit spécifique généré par des enfants spécifiques dans un appartement particulier. Ils font également grief aux premiers juges d'avoir considéré qu'il était notoire que l'activité de garde d'enfants, de par sa nature, gênait et nuisait à la tranquillité des autres propriétaires par étage, en raison des bruits et trépidations causés par des enfants relativement jeunes. Ils exposent que les premiers juges, « tous des hommes, n'ont pas été confrontés eux-mêmes à l'activité de garde de plusieurs enfants en âge scolaire ». Il ne serait ainsi pas possible de généraliser le fait que la garde de cinq enfants générerait notoirement un bruit nuisant aux autres propriétaires d'étage, dès lors que certains enfants seraient très bruyants et d'autres pas. Ce serait dès lors à tort que les premiers juges auraient qualifié de fait notoire le fait que l'activité de garde d'enfants causerait des nuisances.

### **E. 3.3.2**

Force est en l'espèce de constater qu'un problème de raisonnement intervient tant dans le jugement entrepris que dans celui des appelants. Il sied en effet de procéder à une analyse en deux étapes, consistant premièrement à examiner de manière théorique – et non pratique, sur la base d'une expertise acoustique ou autre – si l'activité de maman de jour est compatible avec l'art. 7A du règlement PPE. En cas de réponse négative, l'activité, qui constitue une immission excessive au sens de l'art. 684 CC, tombe alors sous le coup de l'illicéité. Si la réponse est positive, cela n'exclut pas une prétention fondée sur cette disposition, étant précisé que les actions des art. 679 et 684 CC sont la plupart du temps fondée sur une activité du voisin qui est « licite », mais excessive. C'est dans le cadre de cette analyse qu'il convient d'examiner si la condition d'immission excessive est réalisée in casu. L'art. 7A du règlement PPE dispose que « les locaux sont destinés à l'habitation. L'exercice d'une profession est autorisé dans la mesure où il ne nuit pas à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble, qu'il n'apporte aucune gêne aux autres propriétaires par étages, notamment en raison du bruit, des odeurs et des trépidations ». Le Tribunal fédéral, déjà amené à statuer dans le cadre du litige de copropriété divisant les parties, a indiqué ce qui

suit au sujet de la modification réglementaire qui avait été souhaitée par les appelants : « En l'espèce, c'est à juste titre que la cour cantonale a considéré que la modification réglementaire envisagée entraînait un changement de destination de l'immeuble nécessitant l'accord unanime de tous les propriétaires d'étages. Outre les égards dus à la bonne tenue de l'immeuble, le règlement précédent faisait expressément référence à l'exigence de tranquillité et d'absence de gêne liée aux bruits et trépidations dans l'exercice éventuel d'une profession. Or en se limitant à se référer au respect de la "bonne tenue" de l'immeuble dans l'activité professionnelle exercée, tout en supprimant les exigences liées à la tranquillité de l'environnement, l'assouplissement réglementaire litigieux crée, vu la petite structure du bâtiment – trois étages, trois appartements/lots –, une incompatibilité potentielle avec la destination initiale de l'immeuble, à savoir l'habitation dans un environnement paisible » . Il convient en premier lieu d'interpréter objectivement la lettre de l'art. 7A, étant rappelé qu'une interprétation subjective ne peut pas aboutir en l'espèce (cf. supra consid. 3.2.2). Il ressort du texte clair de cette disposition conventionnelle que les parties ont voulu principalement dédier les locaux à l'habitation. Elles n'en ont pas exclu toute activité professionnelle, mais l'exercice de celle-ci a néanmoins été sensiblement restreint dès lors qu'elle n'est autorisée que si cela « ne nuit pas à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble » , et « n'apporte aucune gêne aux autres propriétaires par étages, notamment en raison du bruit, des odeurs et des trépidations » . Comme l'a relevé le Tribunal fédéral, le litige concerne un petit immeuble de trois lots, de sorte qu'il ressort clairement du texte que les parties ont voulu préserver la tranquillité de l'immeuble, et n'autoriser une activité professionnelle que si cela ne causait aucun désagrément, quel qu'il soit. Il convient donc déterminer si l'activité de maman de jour est conforme à cette disposition. Quoiqu'en disent les appelants, l'activité de garde d'enfants est par essence de nature à causer une gêne aux autres propriétaires, en termes de tranquillité de l'immeuble, de bruit et de trépidations. En effet, il est patent que la quiétude de l'immeuble n'est pas préservée compte tenu des nombreux passages des parents amenant et récupérant leurs enfants à des horaires différents, ainsi que des va-et-vient des enfants eux-mêmes. Ensuite, dans la mesure où il s'agit d'enfants en bas âge, et même en tenant compte du fait que tous les enfants ne se ressemblent pas, il est clair que la présence d'un certain nombre d'enfants génère du bruit et des trépidations. En procédant à une interprétation littérale et objective du texte, on ne peut ainsi qu'arriver à la conclusion que les parties ont voulu exclure l'activité de garde d'enfants comme profession autorisée. On relèvera à toutes fins utiles qu'en l'espèce, l'appelante est autorisée par la Ville de [...] à garder jusqu'à cinq enfants simultanément. Or, il est vrai que cela constitue encore un nombre assez restreint et l'on pourrait imaginer qu'une famille de cinq enfants s'installe dans cet appartement pour y vivre. Il convient toutefois de distinguer la garde professionnelle de cinq enfants de la situation d'une famille comprenant le même nombre d'enfants : d'une part, cinq enfants d'une même famille n'auront en principe pas le même âge ; d'autre part, il est sûr qu'en termes de tranquillité de l'immeuble, l'activité de garde d'enfants, qui implique des horaires de garde différents pour chaque enfant ainsi que de nombreuses allées et venues des parents, crée des nuisances qui font obstacle à la « tranquillité de l'immeuble », telle que prévue dans le règlement. La comparaison avec une famille qui aurait cinq enfants ne serait au demeurant pas tout à fait pertinente : une telle famille habiterait l'immeuble, destination autorisée par l'art. 7A du règlement sans autre condition, alors que l'accueil de jour est une activité professionnelle, dont l'autorisation est soumise aux conditions prévues par la 2<sup>e</sup> phrase de l'art. 7A du règlement. Dans le premier cas, les abus devraient être envisagés sous l'angle d'un excès au sens des art. 679 et 684 CC

de par la gravité du résultat causé ; dans le second cas, correspondant au cas d'espèce, il y a excès du seul fait qu'une profession est exercée et qu'elle cause une simple gêne. Après interprétation de l'art. 7A du règlement de PPE et par substitution de motifs, il convient d'admettre que l'activité de garde d'enfants viole la disposition concernée. Il n'y a dès lors pas lieu de se fonder sur la notion de fait notoire ou de causalité adéquate pour analyser la conformité du règlement à l'activité exercée, ce qui rend sans objet les griefs des appelants à cet égard.

#### **E. 4.1**

Les appelants exposent une violation des art. 679 et 684 CC, dès lors que l'intimée n'aurait établi aucun dommage à l'appui de son action en prévention et cessation de trouble. En particulier, elle n'aurait pris aucune mesure d'isolation et n'aurait pas « déménagé dans l'un de ses autres nombreux appartements ».

#### **E. 4.2**

L'art. 679 al. 1 CC énonce la sanction générale des règles sur les rapports de voisinage. Selon cette disposition, celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écarter le danger, sans préjudice de tous dommages-intérêts (ATF 143 III 242 consid. 3.1). Le propriétaire victime d'immissions peut agir en cessation ou prévention du trouble ainsi qu'en réparation du dommage (ATF 138 III 49 consid. 4.4.1). Les art. 679 et 684 ss CC instituent une responsabilité objective qui n'est pas subordonnée à l'existence d'une faute et suppose la réalisation de trois conditions : un excès du propriétaire dans l'utilisation de son fonds ; une atteinte (actuelle ou menaçante) aux droits du voisin ; enfin, un rapport de causalité naturelle et adéquate entre l'excès et l'atteinte (ATF 143 III 242 précité consid.

#### **E. 4.3**

S'agissant de la question du dommage, les premiers juges ont relevé que les nuisances provoquées par l'activité de maman de jour étaient excessives et qu'elles gênaient la tranquillité de l'intimée, dès lors que celle-ci vit au rez-de-chaussée, soit en dessous de l'appartement que l'appelante occupe et dans lequel elle accueille les enfants.

#### **E. 4.4**

En l'espèce, l'intimée a pris une conclusion en cessation du trouble, à laquelle il a été fait droit en première instance. Il ne s'agissait dès lors pas pour l'intimée de démontrer un préjudice, plus particulièrement un préjudice financier, comme les appelants semblent l'alléguer. Pour le reste, un excès dans l'utilisation du fonds a été établi par la violation du règlement PPE, de même qu'une atteinte actuelle (et future) aux droits de l'intimée réalisée sous la forme d'une immission dite négative, consistant en une privation de « tranquillité ». Par ailleurs, un rapport de causalité entre l'excès et l'atteinte a été admis. L'atteinte aux droits de l'intimée a ainsi été démontrée et il n'y avait pas lieu d'attendre d'elle qu'elle déménage ou entreprenne des dépenses pour des travaux d'isolation afin de considérer qu'un dommage financier avait été réalisé.

#### **E. 5.1**

Peuvent être considérés comme des appels manifestement infondés ceux qui ne contiennent visiblement aucun grief pertinent à l'encontre de la décision de première instance et ceux qui se révèlent déjà dépourvus de toute chance de succès lors de l'examen sommaire

(Gasser/Rickli, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2 e éd. 2014, n. 2 ad art. 312 CPC ; Jeandin, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd. 2019, n. 8 ad art. 312 CPC ; ATF 143 III 153 consid. 4.6, in SJ 2018 I 68). Tel est le cas du présent appel, qui doit en définitive être rejeté selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC, le jugement attaqué étant confirmé.

### **E. 5.2**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

### **E. 5.3**

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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