

VD_FINDINFO HC / 2020 / 24 vom 23. Januar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-01-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2020___24

FR: VD_FINDINFO HC / 2020 / 24 du 23 janvier 2020

IT: VD_FINDINFO HC / 2020 / 24 del 23 gennaio 2020

Regeste

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, ACTE CONSTITUTIF, PRINCIPE DE LA
CONFIANCE{INTERPRÉTATION DU CONTRAT} | 712b CC, 712d CC, 712e CC, 18
al. 1 CO

Erwägungen

E. 1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel 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). Sur la page de garde, il est mentionné que l'appel a notamment été interjeté par A.H._____, B.H._____ et C.H._____. A la page 23 de l'acte d'appel, il est indiqué que les conclusions sont prises par B.H._____ et A.H._____, mais pas par C.H._____. Le jugement entrepris n'est toutefois pas dirigé contre A.H._____. A.H._____ ne figure pas comme propriétaire sur l'extrait du Registre foncier. Il n'a dès lors pas la qualité pour appeler. En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile, par des parties qui – à l'exception de A.H._____ – ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et porte sur des conclusions patrimoniales qui sont supérieures à 10'000 francs. L'appel est recevable en tant qu'il a été interjeté par les copropriétaires d'étages et la Communauté des copropriétaires d'étages « R._____ », contre lesquels est dirigé le jugement entrepris. Il est toutefois irrecevable dans la mesure où il a été interjeté par A.H._____.

E. 2

et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., 2019, nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

E. 3.1

Sans se plaindre d'une constatation inexacte des faits, les copropriétaires d'étages et la Communauté des copropriétaires d'étages « R._____ » (ci-après : les appelants) allèguent en pages 5 à 10 de leur appel une série de faits, lesquels comprennent des renvois à certains allégués de leurs écritures de première instance.

E. 3.2

Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en deuxième instance, vu la décision déjà rendue. L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des

allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, SJ 2018 I 21 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2 ; cf. ég. Colombini, Code de procédure civile, Condensé de jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 8.2.1 ad art. 311 CPC).

E. 3.3

En l'espèce, les allégations de fait en pages 5 à 10 de l'appel ne sont pas recevables. Les appelants se contentent en effet d'énumérer des faits, en renvoyant notamment à des éléments qu'ils auraient allégués en première instance. Ce faisant, ils ne se prévalent toutefois pas d'une constatation inexacte des faits de la part des magistrats de première instance, ni n'expliquent en quoi les faits retenus ne seraient pas conformes au résultat de l'administration des preuves, ce qui ne répond pas aux exigences de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC.

E. 4.1

Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir considéré que les copropriétaires d'étage n'avaient pas dérogé à l'art. 712b al. 3 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) dans l'acte constitutif de la PPE et d'avoir ainsi à tort retenu que le local litigieux n'était pas une partie commune de la PPE « R. _____ ». Selon les appelants, il ressortirait clairement de l'acte constitutif, lequel indique que tous les locaux non teintés sur les plans sont des parties communes de la PPE, que toute partie n'étant pas clairement désignée comme exclusive est présumée commune. Selon les appelants, le local litigieux n'aurait pas été construit à l'extérieur de la limite du bâtiment, comme l'ont retenu les premiers juges. Ce local figurerait de plus sur les plans d'exécution du 29 septembre 1997. Les appelants relèvent également que les copropriétaires n'ont pas déposé de plan de répartition rectifié au Registre foncier, ce qu'ils auraient dû faire s'ils avaient voulu désigner le local litigieux comme partie exclusive. Les quotes-parts des lots auraient en outre dû être revues, l'ajout du local litigieux au lot C1 entraînant l'augmentation des millièmes de ce lot et une réduction correspondante des millièmes des autres lots. Le local litigieux ne serait par ailleurs pas mentionné dans le contrat de bail conclu avec l'Y. _____ ni dans l'acte de vente du lot C1. La société Q. _____ aurait de plus confirmé que les surfaces correspondant au lot C1 n'incluaient pas le local litigieux.

E. 4.2.1

Aux termes de l'art. 712b al. 1 CC, peuvent être l'objet du droit exclusif les étages ou parties d'étages qui, constitués en appartements ou en locaux commerciaux ou autres, forment un tout disposant d'un accès propre, étant précisé qu'une unité d'étage peut englober des locaux annexes distincts, tels qu'une cave ou un grenier (Wermelinger, La propriété par étages, 3 e éd., 2014, nn. 51 et 55 ad art. 712b CC ; Steinauer, Les droits réels, t. I, 6 e éd., 2019, n. 1557 p. 439). Un élément matériel qui ne répond pas à ces exigences ne

peut être soumis au droit exclusif d'un propriétaire d'étage et sera donc obligatoirement commun (Wermelinger, op. cit., n. 4 ad art. 712b CC). S'agissant d'une cave, il s'agit d'un local situé au sous-sol, servant d'entrepôt au propriétaire d'étages. Le plus logique est de considérer la cave comme le local annexe d'une unité d'étage (Wermelinger, op. cit., n. 76 ad art. 712b CC). L'art. 712b al. 3 CC précise qu'il est possible, dans l'acte constitutif de la PPE ou dans une convention ultérieure soumise à la même forme, soit la forme authentique (cf. art. 712d al. 3 CC), de déclarer communes d'autres parties du bâtiment que celles qui le sont obligatoirement (cf. art. 712b al. 2 CC) ; à ce défaut, elles sont présumées être l'objet du droit exclusif. En d'autres termes, les parties qui ne sont pas obligatoirement communes sont présumées être l'objet du droit exclusif, sauf si elles sont déclarées communes (Wermelinger, op. cit., n. 7 ad art. 712b CC). A cet égard, une partie commune facultative initialement prévue au sein de la PPE doit figurer comme telle dans l'acte constitutif (Wermelinger, op. cit., n. 207 ad art. 712b CC). Les propriétaires d'étages peuvent en outre, par une convention ultérieure en la forme authentique, transformer une partie exclusive en une partie commune (Wermelinger, op. cit., n. 208 ad art. 712b CC). Certains auteurs relèvent que l'application de la présomption de l'art. 712b al. 3 in fine CC peut s'avérer problématique en pratique, en particulier lorsqu'il s'agit de déterminer à qui reviendrait la partie présumée exclusive (Wermelinger, op. cit., n. 7 ad art. 712b CC ; Amos Piguet, Commentaire romand, Code civil II, 2016 [cité ci-après : CR-CC II], n. 2 ad art. 712b CC ; Pfäffli/Eggermann, Änderungen beim Stockwerkeigentum, Jusletter 27. Mai 2013, nn. 24 s.). Selon Wermelinger, l'application de la présomption de l'art. 712b al. 3 in fine CC doit être restreinte au maximum, en lui conférant une fonction subsidiaire pour des cas exceptionnels où un lien de connexité avec une unité d'étage apparaît de façon évidente et où les conditions de l'art. 712b al. 1 CC sont remplies (Wermelinger, loc. cit.). Si des locaux « oubliés » servent à plusieurs copropriétaires, ils devraient être considérés comme parties communes en application de l'art. 712b al. 2 ch. 3 CC, qui dispose qu'un copropriétaire ne peut pas acquérir de droit exclusif sur les ouvrages et les installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux (Amos Piguet, loc. cit.). Afin d'éviter des difficultés d'interprétation, les propriétaires d'étages peuvent opérer un renversement de la présomption de l'art. 712b al. 3 CC en prévoyant dans le règlement d'administration et d'utilisation que toute partie qui n'est pas clairement désignée comme étant partie exclusive doit être présumée commune (Wermelinger, op. cit., n. 7a ad art. 712b CC ; Amos Piguet, loc. cit.).

E. 4.2.2

La PPE est constituée par inscription au Registre foncier (art. 712d al. 1 CC). L'acte constitutif peut prendre la forme d'un contrat adopté par les propriétaires d'étages ou d'une déclaration unilatérale du propriétaire de l'immeuble constitué en PPE (art. 712d al. 2 CC). L'acte constitutif doit indiquer la situation, la surface et les éléments constitutifs de l'unité d'étage, avec ses locaux annexes (cf. art. 68 al. 2 ORF [Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1]). La loi n'impose toutefois pas d'établir un plan de répartition, sauf lorsque la PPE est constituée avant la construction du bâtiment (Steinauer, op. cit., nn. 1594 p. 447 et 1607 p. 451). Le plan de répartition est une représentation graphique et géométrique de la répartition des locaux au sein de la PPE, qui permet notamment de délimiter les parties communes des parties exclusives (Wermelinger, op. cit., nn. 60 et 65 ad art. 712d CC ; ATF 132 III 9 consid. 3.3). Habituellement, les parties exclusives sont désignées à l'aide d'une couleur ou d'un autre procédé graphique et les parties communes sont laissées en blanc (Wermelinger, op. cit., n. 61 ad art. 712d CC). Le

plan de répartition est un moyen complémentaire, qui servira d'élément d'interprétation pour analyser l'acte constitutif et en préciser la portée (ATF 132 III 9 consid. 3.3). Il n'a toutefois pas le caractère d'un plan de limites qui est constitutif du Registre foncier au sens des art. 942 al. 2 et 950 CC. Il est ainsi dépourvu de portée juridique, technique ou cadastrale et ne jouit pas de la foi publique du Registre foncier (Wermelinger, op. cit., nn. 70 et 71 ad art. 712d CC ; Steinauer, op. cit., n. 1595 p. 447 ; Mooser, CR-CC II, n. 12 ad art. 942 CC). Lorsque la PPE est constituée et le plan de répartition produit avant l'achèvement du bâtiment, celui-ci ne représente pas une construction déjà réalisée. En cours de réalisation de la construction, de multiples modifications, comme par exemple la construction de nouvelles parties du bâtiment, peuvent encore intervenir et rendre le plan de répartition inexact. Tel est notamment le cas lorsque certains locaux annexes n'ont pas été attribués comme prévu par le plan de répartition, ce qui entraîne une modification des surfaces des unités d'étages concernées (Wermelinger, op. cit., n. 80 ad art. 712d CC). A cet égard, l'art. 69 al. 3 ORF dispose que le propriétaire par étages ou l'administrateur doit communiquer l'achèvement du bâtiment à l'office du Registre foncier dans les trois mois après l'exécution des travaux, le cas échéant avec remise du plan de répartition rectifié après l'exécution de ceux-ci. Le plan de répartition rectifié doit être signé par tous les propriétaires d'étages (ATF 119 II 212 consid. 2c).

E. 4.2.3

Aux termes de l'art. 712e al. 1 CC, l'acte constitutif doit indiquer la délimitation des étages ou parties d'étage et, en quotes-parts ayant un dénominateur commun, la part de la valeur du bien-fonds ou du droit de superficie que représente chaque étage ou partie d'étage. L'alinéa 2 de cette disposition précise que les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; toutefois, chaque copropriétaire peut demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses environs. Toutes les modifications apportées au bâtiment ne justifient toutefois pas automatiquement une modification de la valeur des parts attribuées aux différentes unités : une augmentation du volume ou de la surface ne conduit à une augmentation de la valeur de la part que si les autres copropriétaires subissent un préjudice à la suite de cette augmentation, ou si les surfaces ont été un facteur décisif dans le calcul de la valeur des parts lorsqu'elles ont été déterminées (ATF 127 III 142 consid. 2 ; TF 5A_760/2011 du 18 mai 2012 consid. 5.1 ; Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, 1988, n. 28 ad art. 712e CC ; Rey, Zur Quotenänderung beim Stockwerkeigentum, RNRF 1979 pp. 129 ss, spéc. pp. 131 s.). Le Tribunal fédéral a considéré que l'augmentation d'un tiers de la surface d'un appartement n'ouvrait pas forcément la voie à la rectification judiciaire des quotes-parts (ATF 103 II 110 consid. 3a ; cf. Wermelinger, op. cit., n. 99 ad art. 712e CC).

E. 4.2.4

Les actes unilatéraux sont soumis par analogie à l'art. 18 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), aux termes duquel pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties. Le contenu de l'acte est alors déterminé principalement selon la véritable volonté du déclarant (Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 2 e éd., 2012, n. 57 ad art. 18 CO et les réf. citées). Par analogie avec la jurisprudence en matière d'interprétation des contrats, il y a ainsi lieu de rechercher, la réelle intention du déclarant (interprétation subjective), le cas

échéant empiriquement, sur la base d'indices (cf. ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle du déclarant, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier son comportement ultérieur établissant quelles étaient à l'époque ses conceptions. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 et les arrêts cités ; TF 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1).

E. 4.3

Après avoir relevé que l'acte constitutif ne faisait pas mention du local litigieux, les premiers juges ont constaté qu'il était certes mentionné à la section « C.- Plans » de l'acte constitutif que « [t]ous les locaux du bâtiment qui [n'étaient] pas teintés sur les plans, à l'exception du garage-parking objet du lot c2, [étaient] destinés à l'usage commun des copropriétaires », mais que cette phrase ne pouvait concerner que les parties du bâtiment non teintées figurant sur les plans déposés au Registre foncier, auxquels elle se rapportait, et non à une partie qui serait construite à l'extérieur de la surface du bâtiment telle que représentée sur ces plans. Or, le local litigieux n'apparaissait justement pas sur lesdits plans, qui au demeurant ne jouissaient pas de la foi publique et ne servaient que d'élément d'interprétation pour analyser l'acte constitutif et en préciser la portée. Selon les magistrats, pour éviter que le local litigieux soit présumé exclusif, il aurait fallu, lors de l'achèvement du bâtiment, remettre à l'office du Registre foncier un plan de répartition rectifié signé par tous les propriétaires d'étages désignant ledit local comme commun, ce qui n'avait pas été fait. Il n'était de plus pas établi que le local litigieux aurait été déclaré commun par une convention ultérieure en la forme authentique. Une éventuelle dérogation à l'art. 712b al. 3 in fine CC ne ressortait de plus ni du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE ni de l'acte constitutif. Les premiers juges ont conclu qu'il était évident que si le local litigieux n'était pas une partie commune, il était une partie exclusive rattachée au lot C1, dont l'intimée était la propriétaire. En effet, le local litigieux avait été d'emblée attribué par les promoteurs au propriétaire du lot C1, qui en avait toujours eu la possession médiate jusqu'à ce que celle-ci soit transférée à l'intimée. Selon les premiers juges, aucun élément du dossier ne permettait de considérer que le local litigieux serait une partie exclusive d'un autre propriétaire d'étage.

E. 4.4

En l'espèce, il est établi et non contesté que le local litigieux ne figure pas sur les plans déposés au Registre foncier et qu'il n'est pas cadastré. Il est en outre admis que la décision de construire le local litigieux est intervenue après le dépôt des plans. Il ressort certes de l'acte constitutif que tous les locaux du bâtiment qui ne sont pas teintés sur les plans, à l'exception du garage-parking objet du lot C2, sont destinés à l'usage commun des copropriétaires. On ne saurait toutefois considérer le local litigieux comme un « local du bâtiment », puisque sa construction n'est précisément pas prévue par les plans. Il faut en effet comprendre la phrase précitée en ce sens que ce sont tous les locaux dont la construction est prévue par les plans et qui ne sont pas teintés qui sont destinés à l'usage commun. Il ne s'agit pas là d'un renversement de la présomption de l'art. 712b al. 3 CC mais de la description du plan de répartition. On ne saurait en déduire que des installations

ajoutées par la suite au bâtiment, à l'exemple d'un balcon, devraient être affectées à l'usage commun, faute d'avoir été teintées sur des plans initiaux qui ne les prévoyaient pas. Le local litigieux n'a ainsi pas été construit « en dehors de la limite du bâtiment », mais en dehors de ce qui avait été prévu initialement par les plans. Quant aux plans d'exécution, ceux-ci laissent apparaître s'agissant du bâtiment B, côté [...], en face de la cave B003, une surface délimitée non teintée portant la mention « local vélos-poussettes ». Les copropriétaires n'ont toutefois jamais bénéficié de l'utilisation d'un local situé à cet endroit pour y entreposer des vélos ou des poussettes. La jouissance du local litigieux a en effet été attribuée au B. _____ avant même l'achèvement de la construction. Les copropriétaires ont d'ailleurs refusé la création d'un local de ce type à l'assemblée du 3 décembre 2001. Le local litigieux n'a ainsi jamais servi aux copropriétaires mais seulement au locataire du lot C1. Il ne ressort pas du dossier que N. _____, à l'époque seule propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], aurait eu la volonté d'accorder la jouissance du local litigieux à l'ensemble des propriétaires d'étages. Au contraire, il est indiqué dans l'état de fait, non contesté en appel, que les promoteurs ont attribué le local au lot C1, soit au lot dont est aujourd'hui propriétaire la D. _____ (ci-après : l'intimée) et dont il dépend économiquement, puisqu'il est occupé par le même locataire. Le fait que le local litigieux ne soit pas mentionné sur le contrat de bail ni sur l'acte de vente du lot C1 n'est pas déterminant. Les copropriétaires n'ont du reste pas contesté l'occupation dudit local par le B. _____. Le fait que la société Q. _____, laquelle n'a pas été mandatée en qualité d'experte judiciaire, n'ait pas indiqué que le lot C1 comportait une surface en sous-sol n'est pas relevante puisque comme déjà dit, il est établi que la surface du local litigieux n'est pas cadastrée et qu'elle ne figure pas sur les plans déposés au Registre foncier. S'agissant de l'argument des appelants relatif aux millièmes, ceux-ci ne soutiennent pas avoir subi un préjudice – hormis s'agissant des loyers perçus par l'intimée – du fait de l'augmentation du volume du lot C1. Ils se limitent à faire valoir que les quotes-parts des autres lots auraient dû être réduites. Ils n'exposent pas davantage que les surfaces auraient été un facteur décisif dans le calcul de la valeur des parts lorsqu'elles ont été déterminées. De plus, les appelants n'ont pas agi en justice sur la base de l'art. 712e al. 3 CC pour voir leurs parts rectifiées. Il s'ensuit que le fait que la valeur des parts d'étages n'ait pas été modifiée ensuite de l'attribution du local litigieux au lot C1 n'est pas déterminant. La présomption de l'art. 712b al. 3 CC n'a pas été renversée par les copropriétaires dans le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE. Comme expliqué ci-avant, cette présomption n'a pas davantage été renversée dans l'acte constitutif. Il s'ensuit que le local litigieux n'a jamais constitué une partie commune de la PPE. Il n'y avait dès lors pas lieu de déposer au Registre foncier un plan de répartition rectifié pour désigner le local litigieux comme partie exclusive, celui-ci étant présumé partie exclusive de par la loi. On relèvera que la construction du local litigieux n'est pas la seule modification ayant été apportée au bâtiment. Les copropriétaires avaient en effet prévu de mettre à jour les plans déposés au Registre foncier également s'agissant de loggias. Des copropriétaires avaient de plus relevé à l'assemblée du 16 novembre 2010 que la dimension de certaines caves ne correspondait pas aux plans et qu'il était nécessaire de mettre à jour les documents inscrits au Registre foncier. A cette même assemblée, les propriétaires d'étages ont toutefois refusé de donner à l'administratrice les pouvoirs lui permettant de régulariser les plans déposés au Registre foncier. Au vu de ce qui précède, c'est à raison que les premiers juges ont considéré que le local litigieux était une partie exclusive du lot C1 et pas une partie commune de la PPE « R. _____ ».

E. 5.1

Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir rejeté leurs prétentions en remboursement des loyers perçus par l'intimée pour la location du local litigieux. Ils font en substance valoir que l'intimée était de mauvaise foi. Selon les appelants, on devrait à tout le moins considérer que l'intimée serait devenue de mauvaise foi le 31 octobre 2011, le rapport de gestion établi à cette date mentionnant qu'après une vérification approfondie, aucun acte d'achat n'existait et que l'occupation du local litigieux n'était dès lors pas officielle. L'intimée aurait de plus tardé à agir lorsqu'elle a réalisé que la Communauté des copropriétaires d'étages « R. _____ » percevait des loyers de la location des trois dépôts initialement affectés au lot C1. Au vu de sa mauvaise foi, l'intimée devrait de plus rembourser aux appelants leurs frais d'avocat avant procès, ceux-ci constituant un dommage au sens de l'art. 940 al. 1 CC.

E. 5.2

Conformément à l'art. 940 al. 1 CC, le possesseur de mauvaise foi doit indemniser l'ayant droit de tout dommage résultant de l'indue détention ainsi que des fruits qu'il a perçus ou négligé de percevoir. L'indue détention ne suppose pas que la chose ait été réclamée par l'ayant droit. Une obligation de restituer suffit (cf. ATF 120 II 191 consid. 3c/aa). Le possesseur est de bonne foi lorsqu'il a le sentiment d'avoir le droit de posséder, sans que cela soit incompatible avec l'attention qu'on pouvait exiger de lui. La bonne ou mauvaise foi s'apprécie dans la durée et non à un moment précis. Ainsi, un possesseur de bonne foi peut devenir de mauvaise foi, notamment lorsqu'il apprend que son acquisition ne repose pas sur un titre valable (Steinauer, op. cit., n. 664 p. 213 et les réf. citées). On doit retenir qu'il y a mauvaise foi à partir du moment où le possesseur qui détient des indices sur le caractère illégitime de sa possession ne peut plus les considérer comme erronés ou injustifiés, ou que, sur la base de certaines circonstances douteuses, il ne remplit pas ses devoirs de diligence. Ainsi, lorsque le possesseur connaît les circonstances spécifiques, mais en tire de fausses conclusions sur sa légitimation, il est encore de bonne foi, pour autant qu'il n'ait pas violé son devoir de diligence (Pichonnaz, CR-CC II, n. 7 ad art. 938 CC et les réf. citées).

E. 5.3

Les premiers juges ont considéré que dès lors que le local litigieux était une partie exclusive du lot C1, les conclusions des appelants en restitution des loyers indument perçus devaient être rejetées. Dans une motivation subsidiaire, ils ont retenu que même si le local litigieux avait pu être considéré comme une partie commune de la PPE « R. _____ », l'intimée pouvait de bonne foi considérer qu'elle était la propriétaire de ce local, si bien qu'aucune indemnité n'aurait dû être versée en lien avec les loyers perçus. Quant aux frais d'avocat avant procès, les premiers juges ont retenu qu'au vu du rejet de leurs prétentions contre l'intimée, les appelants n'étaient pas fondés à réclamer le remboursement de leurs frais de défense avant procès. En toute hypothèse, les appelants s'étaient limités à alléguer le montant global des frais qu'ils avaient encourus et à produire les notes d'honoraires relatives à ces frais, ce qui ne remplissait pas les exigences posées par la jurisprudence.

E. 5.4

En l'espèce, puisqu'il a été retenu que le local litigieux était une partie exclusive du lot C1 (cf. supra consid. 4.4), les appelants ne sauraient se voir indemnisés par l'intimée pour les loyers perçus de la location de ce local. Même si le local avait finalement été considéré comme une partie commune de la PPE, l'intimée n'aurait pas davantage dû indemniser les

appelants. En effet, comme retenu à juste titre par les premiers juges, l'intimée pouvait de bonne foi penser être la propriétaire du local litigieux, jusqu'à ce qu'un jugement constate la qualité de partie commune dudit local. Or au vu de l'issue de la procédure de première instance, on doit retenir qu'à ce stade, l'intimée n'a jamais détenu d'indices concrets sur le caractère illégitime de sa possession. On relèvera qu'au moment où l'intimée a acquis le lot C1, le local litigieux était déjà occupé par le B. _____, soit le locataire du propriétaire précédent. Le fait que le local ne soit pas mentionné sur l'acte de vente n'est dès lors pas déterminant, quand bien même l'intimée a eu connaissance de ce dernier élément. Quant au fait que l'intimée n'ait pas agi immédiatement s'agissant des loyers perçus indument par la Communauté des copropriétaires d'étages « R. _____ », les appelants ne peuvent rien en tirer, ce d'autant moins que des pourparlers transactionnels avaient cours à l'époque. Les appelants ne peuvent dès lors pas se prévaloir de l'indue détention pour voir leurs frais d'avocat avant procès remboursés. Leurs prétentions contre l'intimée ayant été rejetées en première et en deuxième instance, les appelants ne peuvent en tout état de cause pas faire supporter ces frais à leur adverse partie.

E. 6.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 in fine CPC. Quant au jugement entrepris, il doit être confirmé.

E. 6.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'050 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, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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