

VD_GERICHTE JO16.016049 vom 12. Oktober 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-10-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_JO16.016049

FR: VD_GERICHTE JO16.016049 du 12 octobre 2017

IT: VD_GERICHTE JO16.016049 del 12 ottobre 2017

Erwägungen

E. 3

L'appelante ne conteste pas l'appréciation du premier juge selon laquelle les travaux qu'elle souhaite réaliser sont somptuaires au sens de l'art. 647e CC. Elle soutient cependant que l'aménagement d'une piscine dans son jardin serait légitime et conforme à la servitude dont elle est titulaire.

- 7 -

E. 3.1

L'art. 712a CC permet à chaque copropriétaire d'une propriété par étages de disposer d'un droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (al. 1). Ce copropriétaire peut ainsi administrer, utiliser et aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires (al. 2). L'art. 712b al. 1 CC dispose que peuvent faire l'objet d'un droit exclusif les parties qui forment un tout disposant d'un accès propre, la possibilité d'englober des locaux annexes étant réservée. Le droit d'usage particulier est un droit accordé conventionnellement à un propriétaire par étages sur une partie commune lui permettant d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires (Wermelinger, *La propriété par étages*, 3e éd., n. 151, p. 118). La limite de l'art. 712b al. 1 CC écarte du droit exclusif les surfaces extérieures au bâtiment, comme les jardins notamment (Amoos Piguet, *Commentaire Romand, CC II*, n. 5 ad art. 712b CC). Toutefois, les droits d'usage particuliers sont souvent accordés pour l'utilisation notamment d'un jardin, d'une terrasse, ou d'installations particulières telles une piscine (Wermelinger, *op. cit.*, n. 153, p. 119; ATF 121 III 24 consid. 2a). L'art. 712b al. 2 CC donne une liste exhaustive des parties qui sont obligatoirement communes (ATF 132 III 9). Pour le surplus, le droit d'usage particulier n'est pas un droit réel, mais un droit personnel renforcé, et produit néanmoins certains effets des droits réels (ATF 122 III 145 consid. 4b, JdT 1999 I 42; TF 5A_11/2015 du 13 mai 2015 consid. 2.4.2, SJ 2015 I p. 425). Ils peuvent revêtir plusieurs formes, comme un droit réel limité, un contrat entre le propriétaire et la communauté des propriétaires d'étages ou un droit accordé par le biais d'un règlement d'administration et d'utilisation (TF 5A_821/2014 du 12 février 2015 consid. 2.1, SJ 2015 I p. 305). Le droit d'usage particulier doit être interprété, dans ses effets, selon l'acte qui l'a créé, afin de déterminer la portée exacte des prérogatives accordées. Un règlement peut ainsi prescrire qu'une surface de jardin reste une place de jeu ou une surface de gazon. Faute de norme,

- 8 - un gazon ne pourra pas être transformé en jardin potager ou recevoir un arbre. Enfin, pour certains auteurs, une certaine souplesse doit être accordée au bénéficiaire du droit exclusif (Wermelinger, *op. cit.*, nn. 178a à 178c, pp. 125-126).

E. 3.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que le jardin sur lequel l'appelante veut installer une piscine est au bénéfice d'un droit d'usage exclusif en faveur de celle-ci. Il n'en reste pas moins que le jardin reste une partie commune, ce qui est confirmé par le règlement et le plan de servitudes. Dès lors, l'installation d'une piscine doit répondre aux conditions posées par ledit règlement, ou à défaut respecter tout au moins les prérogatives accordées par l'ensemble des copropriétaires. L'art. 4 du règlement de copropriété du 27 octobre 1986 prévoit que chaque propriétaire est tenu d'entretenir avec soin le jardin dont il a l'usage exclusif de manière à maintenir l'esthétique de l'ensemble. Or il résulte des divergences entre les copropriétaires intervenues en 2004 que, précisément, l'appelante et son défunt mari estimaient que l'installation d'une pataugeoire du côté jardin ne répondait pas aux conditions du règlement; c'est en tout cas ce qui peut être déduit de leurs courriers des 20 et 30 juillet 2004, ainsi que du 18 avril 2005. Il ressort en effet de ces courriers que l'installation d'une pataugeoire, a fortiori d'une piscine, côté jardin porte atteinte à la tranquillité des utilisateurs des terrasses en raison du bruit et de la situation de l'installation. L'appréciation faite pour l'un ne saurait ainsi être différente pour l'autre. La perception des propriétaires – dont l'appelante – faite en 2004 et 2005 permet ainsi une interprétation du règlement également dans le cas d'espèce, interprétation qui ne justifie pas de différence. Certes, l'appelante soutient que l'aménagement ne serait pas visible depuis la terrasse des intimés, et à peine visible depuis leur chambre à coucher. Elle ajoute qu'il n'y aurait aucun bruit puisqu'elle vit seule, et qu'un tel refus reviendrait à empêcher tous les copropriétaires bénéficiant d'un jardin privatif d'y installer quoi que ce soit.

- 9 - Contrairement à ce que soutient l'appelante, le présent cas d'espèce ne saurait être généralisé à tous les copropriétaires de villas jumelles; il convient de rappeler que les dimensions de la piscine litigieuse, soit 7m de longueur sur 3m50 de largeur, ne sont pas compatibles avec l'obligation inscrite dans le règlement de copropriété d'aménager le jardin en respectant l'esthétique – soit une certaine harmonie et une cohérence – de l'ensemble. Sur ce point particulier, on renvoie à la doctrine rappelée plus haut (cf. supra consid. 3.1) selon laquelle faute de norme, un gazon ne pourra pas être transformé en jardin potager ou recevoir un arbre alors même que ces aménagements sont facilement réversibles. On peut, a fortiori, assimiler l'installation de la piscine objet du litige aux exemples précités. Par ailleurs, si l'appelante vit actuellement seule et ne fait aucun bruit, il n'est pas acquis qu'elle restera seule indéfiniment, ni que sa propriété ne sera pas vendue à autrui, piscine et nuisances éventuelles comprises. Compte tenu de ce qui précède, les moyens de l'appelante, mal fondés, doivent être rejetés.

E. 4

En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 830 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 l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

- 10 -