

## **VD\_GERICHTE PO12.023593 vom 2. März 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-03-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_PO12.023593](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PO12.023593)

FR: VD\_GERICHTE PO12.023593 du 2 mars 2016

IT: VD\_GERICHTE PO12.023593 del 2 marzo 2016

### **Erwägungen**

#### **E. 3.1**

L'appelante soutient d'une part que la restriction conventionnelle résultant de l'art. 10 du règlement d'utilisation ne lui serait pas opposable, dès lors que cette disposition limiterait de façon excessive des modifications qui n'ont aucun effet sur les autres copropriétaires. D'autre part, elle fait valoir que le changement d'utilisation requis de l'intimée est indépendant du projet concrètement envisagé, qui est susceptible d'être modifié et adapté. Pour l'appelante, on ne saurait dès lors en conclure que le seul changement d'utilisation puisse porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. Invoquant la garantie de la propriété privée et l'art. 712a CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), elle en déduit également qu'il ne se justifiait pas de soumettre ce changement d'utilisation à l'autorisation de l'intimée, le projet devant quoi qu'il en soit être mis à l'enquête publique.

#### **E. 3.2.1**

L'action en annulation de l'art. 75 CC, applicable par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC à la contestation des décisions de l'assemblée des copropriétaires d'étages, permet à tout sociétaire, respectivement copropriétaire, d'attaquer les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires. Elle ne permet en revanche

- 10 - pas de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des copropriétaires (ATF 131 III 459 consid. 5.1 ; Bösch, Basler Kommentar, ZGB, Bâle 2012, n. 10 ad art. 712m CC ; Perrin/Chappuis, Droit de l'association, 3e éd., p. 173).

L'action est de nature cassatoire ; l'organe compétent de l'association, lié par les motifs de l'arrêt de renvoi, est seul habilité à prendre une nouvelle décision (ATF 134 III 193 ; ATF 118 II 12).

#### **E. 3.2.2.1**

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 111 II 330 consid. 7 ; TF 5A\_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 8.2 ; TF 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.1, publié in: Revue du notariat et du registre foncier [RNR] 2004, p. 433).

### E. 3.2.2.2

Les propriétaires d'étages peuvent 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 (ATF 111 II 330 consid. 7 ; TF 5A\_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 8.2 ; TF, 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.2). 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

- 11 - restaurant (ATF 111 II 330 consid. 7 ; TF 5A\_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 8.2 ; TF 5C.252/2003 du 18 mars 2004 consid. 2.2). Les restrictions conventionnelles doivent respecter les limites générales de l'ordre juridique contenues notamment aux art. 2 et 27 CC ainsi qu'aux art. 19 et 20 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220 ; ATF 111 II 330 consid. 4 ; TF 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.2.1), de même que celles qui découlent de l'institution même de la propriété par étages (TF 5A\_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 8.2.1 ; TF 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.2.1 ; ATF 111 II 330 consid. 8 et 9 ; Wermelinger, La propriété par étages, 2e éd., 2008, n. 71 ad art. 712a CC). En particulier, elles ne doivent pas vider le droit exclusif du copropriétaire de sa substance (ATF 130 III 450 consid. 2.3). 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. Selon la jurisprudence, le principe de la limitation des charges (art. 730 al. 2 CC) ne tolère pas une servitude foncière prohibant toute utilisation du fonds servant autre que celle qui existait lors de la constitution de ladite servitude. De même, il n'est pas possible d'exclure les affectations nouvelles des parties exclusives qui ne portent atteinte ni à la destination du bâtiment, ni à l'utilisation uniforme des parties communes, ni à l'utilisation des unités d'étages, de telles restrictions étant abusives et violant le contenu minimal du droit exclusif (ATF 111 II 330 consid. 7 à 9 ; ATF 139 III 1). Dans un arrêt publié aux ATF 130 III 450, le Tribunal fédéral évoque comme suit l'affaire objet de l'arrêt publié aux ATF 111 II 330, dont se prévaut l'appelante comme d'un cas similaire : « le Tribunal fédéral devait alors juger si la disposition du règlement qui ne permettait d'utiliser une part de copropriété déterminée que pour y installer un musée ou quelque chose de semblable, était une limitation d'utilisation compatible avec le droit fédéral, sur l'arrière-fond que l'immeuble comme tel était destiné à l'habitation et que le règlement autorisait expressément l'exercice d'une activité de bureau tranquille. Le Tribunal fédéral a

- 12 - considéré que cette limitation d'utilisation était disproportionnée et incompatible avec le droit exclusif légal du copropriétaire et il a admis l'action de l'acquéreur de la part de copropriété par étages qui avait l'intention d'y installer, au lieu d'un musée, son étude d'avocat et une maison d'édition. [...] Il s'agissait de la faculté d'utiliser une part de copropriété par étages d'une manière conforme au bon sens ». En revanche, s'agissant de l'arrêt ultérieurement rendu (ATF 130 III 450), un copropriétaire souhaitait transformer tous les locaux de service en pièces d'habitation, ce qui avait pour conséquence de doubler la surface habitable. Le Tribunal fédéral a jugé que cette utilisation accrue conduirait à des immissions plus intenses et à une contribution plus importante de l'infrastructure de la maison (chauffage, eau, etc.) (consid. 2.2). Les juges fédéraux ont estimé que les autres propriétaires pouvaient s'opposer à cet usage non conforme au règlement d'utilisation des locaux de service, et que le demandeur ne pouvait pas se prévaloir de l'arrêt publié aux ATF

111 II 330 (consid. 2.4). Ainsi, même l'installation d'une douche dans un débarras, qui ne portait pas atteinte aux parties communes du bâtiment, ne pouvait être opérée sans une décision correspondante de la communauté (consid. 2.5). De graves restrictions au droit exclusif du propriétaire d'étage ne peuvent en outre être prises qu'à l'unanimité (Wirz, *Schranken der Sonderrechts-ausübung im Stockwerkeigentum*, 2008, p. 176 et 195 ; cf. également Meier-Hayoz, *Berner Kommentar*, 1988, nn. 55 et 59 ad art. 712a CC), ou du moins, avec l'accord du propriétaire concrètement concerné par la restriction (ATF 139 III 1 consid. 4.3.2). Si les copropriétaires ont adopté des restrictions conventionnelles admissibles, en particulier s'ils sont 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 (art. 648 al. 2 CC ; ATF 111 II 330 consid. 2 ; TF 5A\_352/2012 du 27 novembre 2012 consid. 4.3.3). Le changement dans la destination de la chose doit néanmoins être distingué de son changement d'utilisation

- 13 - 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. 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. 3.2.2.3**

Outre les restrictions conventionnelles, il existe des restrictions légales à la liberté d'utilisation des parties exclusives. Toutes les limites imposées au propriétaire foncier s'appliquent au propriétaire d'étages (art. 679 et 684 ss CC ; Meier-Hayoz, *op. cit.*, n. 74 ad art. 712a CC). Celui-ci doit également tenir compte des restrictions particulières découlant de la copropriété et de la propriété par étages (Wermelinger, *op. cit.*, n. 41 ad art. 712a CC). En règle générale, le propriétaire d'étages ne peut pas user de ses droits contre les intérêts de la communauté ou des autres copropriétaires d'étages (art. 648 al. 1 CC). En vertu de l'art. 712a al. 2 CC, le copropriétaire n'est ainsi pas autorisé, par l'administration, l'utilisation et l'aménagement de ses parties exclusives, à restreindre les droits identiques des autres propriétaires d'étages sur leurs parties exclusives (Wermelinger, *op. cit.*, nn. 46 ss, spéc. n. 50 ad art. 712a CC). En particulier, un changement dans l'affectation des parties exclusives d'une part d'étage ne doit pas entraîner de restriction dans l'utilisation que les autres copropriétaires d'étages doivent pouvoir faire de leurs parties exclusives respectives. Pour décider si un changement d'affectation de

- 14 - parties exclusives restreint l'exercice du droit des autres copropriétaires, le juge tiendra compte de la nature et de la situation concrète de la propriété par étages (TF 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.3).

#### **E. 3.2.2.4**

Dans les arrêts précités TF 5A\_428/2008 et 5A\_429/2008 (consid. 4.5.2) ainsi que TF 5A\_816/2012 (consid. 2.3.4), le Tribunal fédéral a considéré que, même en l'absence de restriction conventionnelle, le changement d'utilisation d'une part d'étage était soumis au consentement de la majorité, conformément aux art. 647b al. 1 et 712g CC. D'autres arrêts (notamment TF 5C.168/2003 précité) n'évoquent pas une telle exigence, qui revient à soumettre le droit d'un propriétaire à la volonté arbitraire des autres propriétaires. Ainsi, dans l'arrêt TF 5C.168/2003, le Tribunal fédéral a débouté un copropriétaire qui s'opposait à un changement d'utilisation d'une autre partie sans préciser quelle était sa quote-part de copropriété. L'arrêt TF 5A\_760/2011 du 18 mai 2012 (consid. 4.3.4) précise que la transformation d'un local de service en pièce d'habitation est un changement d'utilisation soumis au consentement de la majorité qualifiée exigée par l'art. 647b al. 1 CC « dès lors qu'elle touche à des parties communes ». Dans l'arrêt précité TF 5A\_499/2010 (consid. 8.6), le Tribunal fédéral s'est posé la question – sans toutefois y répondre – de savoir si une décision, pourtant prise à la majorité, tendant à exiger d'un propriétaire qu'il transforme son établissement public avec alcool en tea-room sans alcool n'était pas gravement illicite en ce sens qu'elle remettait en cause la structure fondamentale de la propriété par étages, en particulier le droit d'user librement des parties exclusives accordé à chaque propriétaire d'étage. La règle contenue à l'art. 647b al. 1 CC concerne en premier lieu la copropriété ordinaire. Si l'art. 647b al. 1 CC est applicable à la propriété par étages en vertu de l'art. 712g al. 1 CC, il semble dès lors raisonnable de considérer que la majorité des copropriétaires ne peut s'opposer à un changement désiré par un seul des copropriétaires que dans les limites de l'art. 712a al. 2 CC, sans quoi la liberté du copropriétaire est réduite à néant, car soumise à l'arbitraire des autres copropriétaires.

- 15 - En d'autres termes, on doit admettre qu'un refus de la PPE violant l'art. 712a al. 2 CC est susceptible d'être annulé. Dans l'arrêt publié aux ATF 130 III 441 (consid 3.4), les juges fédéraux vont d'ailleurs dans ce sens, puisqu'on y lit ce qui suit (traduction au JdT 2014 I 254) : « il faut [...] tenir compte du fait que le renvoi de l'art. 712g al. 1 CC ne peut viser logiquement que les parties du bâtiment qui ne sont pas l'objet d'un droit exclusif. Il est vrai que même sur les parties qui sont l'objet d'un droit exclusif, il n'y a pas de propriété individuelle, mais la liberté du copropriétaire d'étage dans l'aménagement de ses propres locaux appartient justement selon l'art. 712a al. 2 et 3 CC au contenu essentiel du droit exclusif. Le copropriétaire d'étage peut entreprendre de tels travaux [ndr : somptuaires] sans égard aux majorités qualifiées ou aux questions d'utilité, pour autant qu'il ne restreigne pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment et n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (art. 712a al. 2 CC) ».

#### **E. 3.2.3**

Lorsque le litige porte sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). S'il y parvient, il s'agit d'une constatation de fait qui ne peut être remise en cause dans un recours en réforme (ATF 129 III 118 consid. 2.5). En revanche, si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une

attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que son texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu ; il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'y a pas de raisons sérieuses de

- 16 - penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 129 III 118 consid. 2.5 ; ATF 128 III 265 consid. 3a ; ATF 127 III 444 consid. 1b). Le règlement d'utilisation et d'administration convenu par les copropriétaires, les mesures administratives prises par eux, de même que les décisions et ordonnances judiciaires, sont aussi opposables à l'ayant cause d'un copropriétaire et à l'acquéreur d'un droit réel sur une part de copropriété (art. 649a CC). Cette subrogation de l'acquéreur d'une part se produit de par la loi indépendamment de toute opération au registre foncier et même si l'acquéreur n'a aucune connaissance du contenu du règlement (TF 5A\_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 6.1 ; ATF 110 la 106 consid. 4b ; TF 5C.177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.1).

### **E. 3.3.1**

En l'espèce, il y a tout d'abord lieu de déterminer si le règlement d'utilisation de la Communauté PPE J. \_\_\_\_\_ contient, à ses art. 9 et 10, une restriction conventionnelle à l'utilisation de la part d'étage litigieuse. Dès lors que l'appelante a acquis son lot après l'établissement du règlement d'utilisation, celui-ci doit être interprété selon le principe de la confiance, faute de volonté commune des parties.

### **E. 3.3.2**

Il ressort du texte de l'art. 10 du règlement que « les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés » et que « tout changement de destination doit être préalablement accepté par les deux tiers des copropriétaires et sous réserve des dispositions légales en vigueur ». A la lettre, on comprend, d'une part, que l'utilisation du lot ne peut pas être modifiée sans changement de sa destination et, d'autre part, que seule la destination est susceptible être modifiée. En d'autres termes, la majorité qualifiée des deux tiers doit s'appliquer également aux changements d'utilisation. Il en découle que, pour utiliser son local autrement que comme un laboratoire de photolithographie (cf. art. 9 let. p du règlement), l'appelante doit obtenir l'aval des deux tiers des copropriétaires.

- 17 - Si une telle disposition réglementaire n'est pas en soi inadmissible, l'appelante n'en demeure pas moins soumise à la volonté arbitraire des autres copropriétaires quant à sa liberté de disposer de son bien conformément à l'art. 712a al. 2 CC. Il convient dès lors d'examiner la décision du 8 décembre 2011 à l'aune de cette disposition.

### **E. 3.3.3**

On doit ainsi reconnaître que, si, par la décision entreprise, l'intimée s'était opposée à l'usage de bureau et de dépôt qu'en a fait l'appelante depuis une vingtaine d'années, il s'agirait à l'évidence de considérer que cette décision serait disproportionnée, voire contraire à la bonne foi, et irait à l'encontre de l'art. 712a al. 2 CC. La question est toutefois moins aisée s'agissant de l'utilisation du lot litigieux comme logement. A cet égard, on constate que l'utilisation par l'appelante de sa part d'étage comme habitation n'empêcherait nullement les autres copropriétaires d'en faire de même avec leurs propres parts. En revanche, il ressort en particulier de l'expertise mise en œuvre par les premiers juges que le

projet de transformation soumis à l'assemblée générale était susceptible d'entraîner un usage accru de la part d'étage, notamment en ce qui concerne l'évacuation de l'eau et le chauffage. Ce projet de transformation n'était donc pas anodin quant aux droits des autres copropriétaires réservés par l'art. 712a al. 2 CC.

#### **E. 3.3.4**

Dans son appel, Y. \_\_\_\_\_ Sàrl ne remet pas en cause l'appréciation des premiers juges selon laquelle le projet de transformation soumis à l'assemblée générale affecte des parties communes. Elle souhaite en revanche qu'il soit fait abstraction du projet soumis, le refus de l'intimée n'étant justifié, selon l'appelante, que si l'impossibilité de modifier l'affectation sans toucher aux parties communes est établie. En d'autres termes, l'appelante soutient que la décision prise par l'assemblée générale doit porter sur le seul principe du changement d'affectation, et non sur le projet concret qui lui a été soumis et qui l'a sans doute influencée lorsqu'elle a pris la décision litigieuse.

- 18 - Cette position ne peut pas être suivie. Le juge ne peut pas statuer sur le principe du changement d'affectation et, pour reprendre les termes du Tribunal fédéral (TF 5C.168/2003 précité consid. 4.3), « décider si un changement d'affectation de parties exclusives restreint l'exercice du droit des autres copropriétaires », sans tenir compte « de la nature et de la situation concrète de la propriété par étages ». En l'occurrence, il n'est pas possible d'affirmer de manière abstraite que ce nouvel usage ne portera en aucun cas atteinte aux droits des autres copropriétaires. Une telle décision serait d'ailleurs dénuée de portée pratique, dès lors qu'un projet concret devra de toute façon être soumis à l'approbation de la communauté, indépendamment de la question du changement d'utilisation. Contrairement à ce que plaide l'appelante, le doute doit dès lors conduire au refus du changement. On ne peut en effet pas imposer à la communauté d'autoriser le changement d'affectation souhaité sans connaître les conséquences de ce nouvel usage pour les autres copropriétaires. Par ailleurs, le fait d'autoriser un changement d'utilisation sans savoir si un projet concret de transformation est possible pourrait avoir pour conséquence de « forcer la main » des copropriétaires lorsqu'il s'agira pour la communauté de se prononcer sur le projet concret. Le copropriétaire concerné pourrait en effet être tenté de faire valoir que l'utilisation du local conformément à sa nouvelle affectation n'est pas possible sans travaux de transformation et exiger sur cette base l'approbation de son projet. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont rejeté les conclusions prises par Y. \_\_\_\_\_ Sàrl dans sa demande du 6 juin 2012.

#### **E. 3.3.5**

Rien n'empêche toutefois l'appelante de présenter prochainement à la communauté des copropriétaires un nouveau projet de transformation, éventuellement plus modeste que celui soumis le 8

- 19 - décembre 2011, sur la base duquel les copropriétaires pourraient être amenés à approuver un changement d'affectation du lot litigieux.

#### **E. 4**

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 66 et 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 matière à

l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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