

VS_GERICHTE C1 21 113 vom 1. März 2023

VS Kantonsgericht, 2023-03-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_21_113

FR: VS_GERICHTE C1 21 113 du 1 mars 2023

IT: VS_GERICHTE C1 21 113 del 1 marzo 2023

Regeste

C1 21 113 JUGEMENT DU 1er MARS 2023 Tribunal cantonal du Valais Cour civile I Stéphane Spahr, juge suppléant; Céline Gaillard, greffière; en la cause X _____, à A _____, défendeur et appelant, représenté par Me Sébastien Fanti, avocat à Sion, contre Communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____, à B _____, demanderesse et appelée, représentée par Me Frédéric Pitteloud, avocat à Sion. (art. 648 al. 1 CC; propriété par étages, usage d'une partie commune) appel contre le jugement du juge de C _____ du 10 mars 2021

Erwägungen

E. 2

En tant qu'ils sont utiles pour la connaissance de la cause et ne sont pas expressément contestés (cf. à ce propos, infra, consid. 3), les faits arrêtés en première instance, complétés sur certains points, peuvent être présentés comme suit.

E. 2.1

Situé sur la parcelle n° xx1 de la commune de B _____, l'immeuble Y _____ est soumis au régime de la propriété par étages.

Dans l'acte constitutif de propriété par étages instrumenté le 25 février 2005, l'unité d'étage n° xxx1 est décrite de la manière suivante : "PPE no xxx1 avec droit exclusif sur le dépôt xxx au sous-sol Quote-part xx/xxxxème".

Annexé à cet acte, un récapitulatif des différentes parties de l'immeuble décrit l'unité d'étage en question comme étant un "dépôt" sis au "sous-sol".

En vertu de l'article 6 du règlement d'utilisation et d'administration de la propriété par étages (ci-après : règlement), les unités d'étages doivent être "utilisées conformément à la destination mixte du bâtiment en PPE, soit usage des PPE comme logements ou locaux commerciaux. Toute autre utilisation des unités d'étages causant des nuisances excessives et dommageables à la communauté PPE comme telle ou à plusieurs copropriétaires est interdite".

E. 2.2

Utilisée par plusieurs propriétaires d'étages, la buanderie de l'immeuble constitue une partie commune, comme d'ailleurs les "installations et conduites qui ne sont pas réservées à l'usage exclusif d'une part de copropriété ou qui desservent l'ensemble du bâtiment jusqu'aux raccordements faisant l'objet de la jouissance collective" (cf. art. 9 du règlement).

La buanderie et le local xxx sont contigus (dossier, p. 46 au verso).

E. 2.3

X _____ est propriétaire de l'unité d'étage n° xxx1 depuis le 1er mars 2012.

- 9 - Selon la demanderesse, l'intéressé a "transformé le dépôt en studio d'habitation, notamment en créant un sanitaire qu'il a raccordé au réseau d'eaux usées de la buanderie de l'immeuble" (all. n° 10; contesté), sans l'accord préalable de la communauté des propriétaires d'étages.

Lors de sa déposition, X _____ a fourni les informations suivantes en lien avec la transformation de son unité d'étage : "La première étape des travaux a consisté à évacuer le grand lavabo de boucherie qui était raccordé sur un tuyau 110 millimètres dans la buanderie. (...) J'ai alors commis la première gaffe de transformer ce local en studio. A l'époque, en effet, je pensais que je n'avais pas besoin d'une autorisation puisqu'il s'agissait de travaux en intérieur. J'ai en particulier installé une douche et un WC que j'ai raccordé sur la conduite de la buanderie au moyen de l'ancien raccordement du lavabo de boucherie. J'ai également installé une cuisine avec un évier également raccordé comme les sanitaires." (dossier, p. 349, rép. ad quest. 63).

Lorsque X _____ a acquis son unité d'étage, celle-ci était séparée d'un cabinet vétérinaire, exploité au rez-de-chaussée, par de simples planches. Les propriétaires concernés ont décidé d'obturer cette ouverture par de la maçonnerie.

L'accès au local xxx s'effectue par un escalier extérieur.

E. 2.4

Le 2 octobre 2012, la société H _____ SA, administratrice de la propriété par étages, a adressé la lettre recommandée suivante à X _____ (dossier, p. 59) : "Par la présente, nous vous informons que plusieurs plaintes nous sont parvenues au sujet du local acheté dans l'immeuble susmentionné. Il semblerait que vous ayez modifié l'affectation du dépôt PPE n° xxx1 en appartement. (...) De plus, vous avez raccordé les eaux usées de cet appartement aux eaux usées de la buanderie. Cela pose un problème, puisque ces eaux usées sont déversée[s] dans une fosse dans une cave d'un copropriétaire et qu'une pompe les transfère dans les égouts. Or, cette pompe n'a pas été prévue pour les matières fécales et autres déchets résultants de l'habitation du sous-sol. Selon notre entretien téléphonique, nous prenons note de votre désir de régulariser cette situation et que vous souhaitez payer les charges de l'immeuble non plus comme un dépôt, mais comme un appartement en proportion de votre surface de 40 m2. (...) Nous vous demandons de nous remettre les plans de modification de ce dépôt en studio, de demander l'autorisation de la Commune de B _____ et bien entendu d'avoir un accord de l'unanimité des copropriétaires.

- 10 - (...)"

Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la propriété par étages du 11 mars 2013 mentionne notamment ce qui suit en lien avec le problème soulevé par l'administratrice dans sa lettre 12 octobre 2012 (point n° 8) : "Les copropriétaires décident de mettre en charge de M. X _____ la facture de l'entreprise I _____ (Fr. 298.90) qui est intervenue pour déboucher la pompe qui se trouve dans les caves. Les copropriétaires se plaignent également de l'odeur. En effet, depuis que le dépôt est habité et qu'une toilette est raccordé à cette fosse qui se trouve dans la cave, des odeurs d'égouts se répandent dans tous les couloirs de l'immeuble. Les copropriétaires demandent à l'administrateur d'écrire à l'administration communale et à M. X _____ pour les informer de ce problème qui gêne tous les habitants de l'immeuble. Les copropriétaires

demandent également que la fosse soit désinfectée suite à la remise en état du dépôt."

Dans le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____, tenue le 18 novembre 2013, figurent les explications suivantes relatives à ce même objet (point n° 3) : "M. X _____ a modifié la sortie des toilettes. Ces eaux usées sont directement mises dans la colonne utilisée par les appartements. De ce fait, il n'y a plus d'eau des toilettes dans l'écoulement qui arrive dans la fosse qui se trouve dans une cave (Rue E _____). (...) Suite à une discussion fournie, les copropriétaires décident de ne pas donner de préavis favorable à la modification du local du sous-sol. Ils demandent à M. X _____ de remettre en état le dépôt du sous-sol."

E. 2.5

Lors de son audition en qualité de témoin, le concierge de l'immeuble Y _____, F _____, a relevé que X _____ avait entrepris les travaux de transformation de son unité d'étage sans solliciter la moindre autorisation. L'évacuation des eaux usées des toilettes intervenait "dans la même fosse que celle récoltant les eaux usées de la buanderie". De ce fait, "il régnait une odeur insupportable dans la buanderie et dans la cage d'escalier. Cette odeur s'infiltrait jusque dans la deuxième partie du bâtiment". X _____ avait ensuite "modifié son installation pour se brancher sur la conduite d'évacuation des égouts du bâtiment, ce qui a amélioré la situation". La pompe d'évacuation avait dû être changée puisqu'elle n'avait pas été prévue "pour évacuer des matières solides". Le témoin a constaté, à plusieurs reprises, "des refoulements d'eau dans la buanderie" et des dysfonctionnements de la pompe. Il avait dû avoir recours à l'entreprise G _____ Sàrl "pour évacuer l'eau, y compris de la fosse" jusqu'aux travaux correctifs entrepris par X _____. Il a également remarqué la présence d'une

- 11 - "matière visqueuse dans la fosse" et en a déduit que celle-ci "doit toujours récolter l'eau de la douche et de la cuisine du dépôt". Il n'avait "pas vérifié le tracé des conduites", depuis que X _____ s'était "raccordé aux égouts du bâtiment" (dossier, p. 269 ss).

Quant à l'administrateur D _____ (de la société H _____ SA), il a confirmé que X _____ avait entrepris les travaux de transformation sans solliciter l'accord des propriétaires d'étages (dossier, p. 341, rép. ad quest. 14). Il a relevé que, à la suite des "travaux entrepris en 2015-2016 pour rendre étanche la fosse, il n'y a[vait] plus eu de plainte concernant les odeurs"; c'est environ à cette période que X _____ avait "raccordé les toilettes du local directement sur la conduite d'égouts qui passe au sommet de la buanderie" (dossier, p. 342, rép. ad quest. 20). Il a souligné que, "[s]elon l'entreprise qui avait remplacé la pompe, l'ancienne pompe n'était pas prévue pour évacuer des matières fécales". La nouvelle installation "devait permettre l'évacuation" de telles matières (dossier, p. 347, rép. ad quest. 54).

Avant les travaux de transformation réalisés par X _____, le local xxx était vraisemblablement équipé d'un lavabo "raccordé à l'évacuation d'eau des appareils de la buanderie" (dossier, p. 347, rép. ad quest. 56 sv.).

E. 2.6

X _____ a expliqué qu'en 2015, lors de la réalisation des travaux de remplacement de la pompe notamment en raison des problèmes d'odeurs, il avait "fait installer un sani-broyeur dans les toilettes du local, sous le lave-linge", et "fait modifier le raccordement des sanitaires pour déverser les eaux usées directement dans la conduite des eaux usées"

située dans la buanderie; "excepté le problème lié au raccordement initial sur la conduite 110 millimètres", il n'avait rencontré aucune autre difficulté relative aux travaux exécutés (dossier, p. 349 sv., rép. ad quest. 63 sv.).

E. 2.7

Lors de l'inspection des lieux, le juge de district a constaté qu'une conduite provenant de la pièce d'eau (WC et douche) aménagée dans le local xxx traverse le haut du mur séparant l'unité d'étage n° xxx1 de la buanderie pour être raccordée sur l'une des conduites installées dans celle-ci. Les eaux usées de ladite unité sont évacuées directement "dans l'écoulement principal des égouts du bâtiment qui passe au sommet de la buanderie". Quant aux eaux usées de la buanderie (avec écoulement au bas de la pièce), elles aboutissent "dans une fosse située dans un local fermé. La fosse est équipée d'une pompe qui renvoie les eaux usées dans l'écoulement principal du bâtiment".

- 12 - A cette occasion, les parties ont signalé l'existence de deux "prises sur le robinet d'alimentation de la buanderie" : l'une pour alimenter l'unité d'étage du défendeur en eau chaude et l'autre pour amener de l'eau froide dans le sani-broyeur installé dans cette unité d'étage. Celle-ci bénéficie par ailleurs d'une autre "arrivée d'eau froide" (dossier, p. 170 sv.).

E. 2.8

Le local xxx n'est plus utilisé comme habitation. Les locataires actuels dudit local y exploitent un salon de massage et de bien-être.

E. 2.9

Le 23 avril 2021, X _____ a adressé le courriel suivant à D _____ : "Je me réfère à notre entretien téléphonique d'hier concernant l'objet visé en titre [Local xxx - Installation du sani-broyeur]. Avec ces lignes, je sollicite à ce que la PPE autorise, jusqu'à la prochaine AG, l'installation comprenant le branchement du sani-broyeur de mon local xxx à la conduite commune des eaux usées du bâtiment. J'expose avec ces lignes qu'une remise en état antérieure, comme le prescrit le jugement du 10 mars dernier, risque très fortement d'engendrer les inconvénients et désagréments pour l'entier des copropriétaires. La remise en état consisterait au retrait pur et simple du sani-broyeur et de sa pompe installé a mes frais en 2015 afin de solutionner le problème d'odeurs suite aux nombreuses remarques des copropriétaires (voir nos divers échanges mail à ce sujet). Les eaux usées de mon local, sans être broyées, seraient alors à nouveau déversées directement par l'écoulement initialement existant dans la fosse comme cela était le cas en 2011 lorsque j'ai acquis la propriété. Depuis de nombreuses années, le dit bâtiment est raccordé au réseau des eaux usées communale[s]. Dès lors, le contenu de la fosse n'est plus vidé par les camions citerne comme autre fois. Il devrait ainsi être évacué par la pompe vétuste de l'immeuble, alors qu'actuellement le sani-broyeur rec[ue]ille directement les eaux usées de mon local et les propulse dans les canalisations communales hors du bâtiment. En l'absence de sani-broyeur et de sa pompe, il existe un risque important que la pompe de l'immeuble retombe en panne et n'arrive plus à évacuer les eaux usées. Il vous est enfin connu que la fosse n'est pas 100 % étanche, si bien que des odeurs incommo- dantes pourraient à nouveau émaner dans la buanderie et dans l'immeuble entier. Vu ce qui précède, je sollicite à ce que la PPE autorise et accepte l'installation telle qu'elle est branchée en l'état. (...)".

- 13 - Selon l'appelant, il n'a reçu aucune réponse à ce message. Il a demandé "un devis de remise en ordre par un installateur sanitaire", qui a chiffré cette opération à 1500 francs.

E. 3

et 712g CC), lui permet d'utiliser, d'aménager et d'administrer librement les locaux de son unité d'étage; en sus, il dispose du droit d'utiliser les parties communes et de participer à l'administration de l'immeuble de base (cf. ATF 121 III 24 consid. 2a). Les droits d'usage et de jouissance de tous les intéressés ne s'excluent pas, mais existent parallèlement. Le régime de l'usage et de la jouissance doit offrir la garantie que les installations et aménagements communs puissent être utilisés par tous dans les limites de leur destination (ATF 116 II 275 consid. 3b). Pour l'exercice concret de son droit, le propriétaire d'étage doit s'entendre avec les autres (STEINAUER, op. cit., p. 486, n° 1745).

- 16 -

Le droit de jouissance et d'usage sur les parties communes ne peut ainsi s'exercer que "dans la mesure compatible avec le droit des autres", cette faculté étant déterminée par l'importance respective des quotes-parts. Dans cette mesure, chaque propriétaire d'étage ne doit pas être entravé dans son droit à l'utilisation des parties communes (PERRUCHOU, n. 11 ad art. 648 CC et les réf. en note 33).

5.1 En l'espèce, X _____ a effectué un branchement sur la conduite des eaux usées de la buanderie dans le but d'évacuer les eaux usées de son unité d'étage. Il a également installé deux prises sur le robinet d'alimentation de la buanderie, l'une pour alimenter son local en eau chaude et l'autre pour amener de l'eau froide dans le sani- broyeur (cf., supra, consid. 2.7). Avant de procéder à ces opérations de branchement, il n'a pas sollicité l'accord préalable des autres propriétaires d'étages et ne s'est pas entretenu avec eux à ce propos.

Il n'en demeure pas moins que, en sa qualité de propriétaire d'étage, le défendeur était en droit d'utiliser les parties communes et, à ce titre, de brancher notamment sa conduite d'évacuation des eaux usées sur celle de l'immeuble sise dans la buanderie. Cette conduite constitue une partie commune. En tant que propriétaire d'étage, X _____ en est "copropriétaire" (cf., supra, consid. 4.4). Il peut donc en user - soit s'en servir - dans une "mesure compatible avec le droit des autres" propriétaires d'étages (cf. art. 648 al. 1 in fine CC). Il ne peut être privé de cette faculté par une décision contraire prise à la majorité (cf. not., supra, consid. 4.5; STEINAUER, op. cit., p. 486, n° 1745 et les réf.; MEIER-HAYOZ, Commentaire bernois, Das Eigentum, 5e éd., 1981, n. 1 ad art. 648 CC).

5.2 Il n'est pas établi en cause que le défendeur aurait utilisé la conduite d'évacuation des eaux usées sans se conformer à la destination de celle-ci et dans une mesure non compatible avec le droit des autres propriétaires d'étages. La demanderesse n'a notamment pas établi que l'intéressé aurait pu se connecter, sans frais excessifs, directement sur le réseau communal. Une telle connexion aurait sans doute nécessité de percer le mur extérieur de l'immeuble, qui constitue également une partie commune (cf. art. 712b al. 2 ch. 2 CC). L'inconvénient généré par le branchement et le percement du mur de la buanderie peut être qualifié de bénin, pour ne pas dire nul. Les autres propriétaires d'étages n'ont subi aucun dommage; ils ne le prétendent d'ailleurs pas. Ils ne présentent aucun argument pertinent qui leur aurait permis de s'opposer au raccordement.

- 17 - En définitive, seuls les travaux de branchement, tout au plus, posent problème, puisque effectués sans accord préalable. Le fait d'utiliser la conduite commune grâce à la connexion réalisée ne transgresse toutefois pas le droit de propriété des autres propriétaires d'étages. En effet, le défendeur n'a fait qu'exercer son droit d'usage des parties communes, sans qu'on puisse lui reprocher de se servir de la conduite commune d'évacuation des eaux

usées dans une mesure non compatible avec le droit des autres (depuis les travaux correctifs accomplis en 2015). L'injonction faite à l'intéressé par le premier juge de supprimer le raccordement réalisé et d'effectuer les travaux de remise en état de la buanderie, en particulier de la conduite d'évacuation des eaux usées, viole ainsi le droit de propriété du défendeur. Injustifiée, elle doit dès lors être purement et simplement être annulée (cf. ég. arrêt 5A_428/2008, 5A_429/2008 du 19 mars 2009 consid. 5).

Les règles des articles 647c ss CC ne changent rien à cet égard, puisqu'elles ne peuvent faire obstacle à ce que X _____ fasse usage de la conduite commune d'évacuation des eaux usées. Il n'est par ailleurs pas établi en cause que le raccordement aurait pu ou dû être opéré à un autre endroit et qu'il n'aurait pas été effectué dans le respect des règles de l'art.

5.3 Il n'est pas nécessaire de déterminer si X _____ devait solliciter la constitution d'une servitude, au sens de l'article 691 CC, pour faire passer sa conduite d'évacuation des eaux usées et ses deux conduites de desserte en eau froide et eau chaude dans la buanderie (cf. à ce propos, supra, consid. 4.2 sv.), cette question n'ayant pas été soulevée dans la présente procédure. Il appartiendra aux intéressés d'examiner si une application de l'article 691 CC se justifie, en l'espèce, et de régulariser, le cas échéant, la situation par la constitution d'une servitude de conduite à charge de l'immeuble de base, en faveur de l'unité d'étage n° xxx1.

E. 6

L'appel doit, partant, être admis et le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris, annulé.

Lorsqu'elle statue à nouveau au sens de l'article 318 al 1 let. b CPC, l'autorité d'appel doit se prononcer sur les frais de première instance (art. 318 al. 3 CPC).

En vertu de l'article 106 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante (al. 1). Lorsque aucune partie n'obtient entièrement raison, les frais sont répartis selon le

- 18 - sort de la cause (al. 2). Cette disposition s'applique également pour régler le sort des frais de seconde instance.

E. 6.1

En l'espèce, la demanderesse n'obtient gain de cause qu'en ce qui concerne sa conclusion en paiement (cf. ch. 5 des conclusions de son "mémoire-conclusions" du 30 octobre 2020).

Toutes ses autres prétentions sont écartées (cf. ch. 1 à 4 de ses dernières conclusions).

Comme le juge de district l'a relevé, la question portant sur la condamnation du défendeur à payer des arriérés de charges n'a guère présenté de difficultés, ne générant que peu de travail pour l'autorité judiciaire et pour les parties. Par ailleurs, le montant en capital de la prétention pécuniaire pour laquelle la demanderesse obtient gain de cause (3442 fr. 85) ne représente que quelque de 10 % de la valeur litigieuse (30'000 fr.) et constituait manifestement un point litigieux de moindre importance. Dans ces conditions, il se justifie de mettre l'ensemble des frais judiciaires à la charge de la demanderesse, en réduisant toutefois le montant de l'indemnité due à la partie défenderesse pour ses dépens de première instance.

Les frais de première instance, fixés conformément aux dispositions applicables (art. 3, 13 et 16 al. 1 LTar) à 4000 fr., sont ainsi mis à la charge de la demanderesse (à l'exclusion du défendeur : cf., à ce propos, consid. 8 § 6 du jugement entrepris) et prélevés sur les avances effectuées par la partie concernée. Celle-ci supporte également les frais de la

procédure de conciliation (150 fr.). Le greffe du tribunal de district restituera à X _____ le montant de l'avance qu'il a effectuée.

Les dépens, calculés globalement, comprennent l'indemnité à la partie pouvant y prétendre et ses frais d'avocat, composés des honoraires et des débours (cf. art. 95 al. 3 CPC). Les honoraires du conseil juridique sont fixés d'après la nature, l'importance et les difficultés de la cause, le temps qu'il y a utilement consacré et la situation financière de la partie (cf. art. 27 al. 1 LTar); ils sont, en règle générale, proportionnels à la valeur litigieuse (cf. art. 27 al. 2 LTar).

Eu égard à l'activité déployée par le conseil du défendeur, qui a consisté, pour l'essentiel, à rédiger diverses écritures (une détermination sur la demande, une duplique, un mémoire de plaidoiries écrites, ainsi que quelques courriers complémentaires), et à participer à trois séances (d'une durée totale de 5 h 45), ses dépens de première instance sont arrêtés, compte tenu du tarif arrêté à l'article 32 al. 1 LTar et de la réduction à effectuer (pour perte très partielle du procès), à 3900 fr., débours et TVA compris (cf. art. 27 al. 4 et 5 LTar).

- 19 -

E. 6.2

En appel, l'émolument est calculé par référence au barème applicable en première instance et peut tenir compte d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 19 LTar). Les critères de fixation des frais en première et en seconde instance sont identiques (art. 13 al. 1 LTar).

En l'espèce, le degré de difficulté de la présente cause et son ampleur doivent être qualifiés d'ordinaires. Eu égard à la valeur litigieuse, aux principes de la couverture des frais et de l'équivalence des prestations, notamment, l'émolument de justice en seconde instance est arrêté à 1800 francs. Ce montant est mis à la charge de la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____ (à l'exclusion de X _____; cf., supra, consid. 6.1), qui succombe intégralement en instance de recours. L'appelée versera à l'appelant ce même montant à titre de restitution d'avance.

Les honoraires sont également calculés par référence au barème applicable en première instance, compte tenu d'un coefficient de réduction de 60 % (art. 35 al. 1 let. a LTar). En l'espèce, vu l'activité utilement déployée par le conseil de l'appelant, qui a consisté à rédiger l'écriture d'appel et la détermination du 15 juillet 2021 ainsi qu'à prendre connaissance de la réponse du 18 juin 2021, l'indemnité de dépens due par l'appelée à l'appelant pour la procédure d'appel est fixée à 2200 fr., débours et TVA compris (art. 27, 29, 32 al. 1 et 35 al. 1 let. a CPC).

Par ces motifs,

- 20 - Prononce L'appel de X _____ est admis; en conséquence, il est statué : 1. X _____ versera à la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____ 3442 fr. 85, avec intérêt à 5 % dès le 15 mai 2018. 2. Toute autre et plus ample conclusion est rejetée. 3. Les frais judiciaires, fixés à 5800 fr. (première instance : 4000 fr.; appel : 1800 fr.), sont mis à la charge de la communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____ (à l'exclusion de X _____), qui supporte également les frais de la procédure de conciliation. 4. La communauté des propriétaires d'étages de l'immeuble Y _____ (à l'exclusion du défendeur) versera à X _____ 1800 fr. à titre de restitution d'avance et une indemnité de 6100 fr. (première instance : 3900 fr.; appel : 2200 fr.) à titre de dépens.

Sion, le 1er mars 2023

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