

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A_537/2011

Arrêt du 23 janvier 2012
Ile Cour de droit civil

Composition
Mme et MM. les Juges Hohl, Présidente,
L. Meyer et Herrmann.
Greffière: Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure
A. _____,
représenté par Me Philippe Pralong, avocat,
recourant,

contre

Communautés des propriétaires d'étages
X. _____ 1, X. _____ 2,
X. _____ 3, X. _____ 4,
représentée par Me Sylvia Blondey,
avocate,
intimées.

Objet
propriétés par étages jumelées; action en contestation d'une décision de l'assemblée générale,
recours contre le jugement du Tribunal cantonal du canton du Valais, Ile Cour civile, du 27 juin 2011.

Faits:

A.
A.a Par acte authentique du 23 mars 1983, la société X. _____ SA a procédé à la division de la parcelle no 850 dont elle était propriétaire à B. _____. Les parcelles issues de cette division portent les nos 850 nouvel état (2099 m2), 14426 (973 m2), 14427 (841 m2) et 14428 (856 m2). Elles ont été soumises au régime de la propriété par étages et un complexe immobilier y a été érigé, comprenant, sur six, voire sept niveaux, des appartements, des studios et des garages-caves notamment.

Les propriétés par étages constituées sur chaque parcelle ont reçu une appellation distincte: X. _____ 1 pour le bien-fonds no 14426, X. _____ 2 pour le bien-fonds no 14427, X. _____ 3 pour le bien-fonds no 14428 et X. _____ 4 pour le bien-fonds no 850.

Chaque propriété par étages a adopté un règlement d'utilisation et d'administration. Les quatre propriétés par étages ont un seul et même administrateur. Une comptabilité est tenue pour l'ensemble du complexe immobilier d'une part, et pour chaque propriété par étages d'autre part. Un seul concierge gère les quatre immeubles et les extérieurs, dont les frais sont pris en charge par le complexe et répartis ensuite entre les différentes propriétés par étages concernées. L'administrateur encaisse, pour l'ensemble du complexe, la location des places de parc sises autour de celui-ci.

L'acte instrumenté le 23 mars 1983 prévoit en outre la constitution d'un "groupement des quatre associations de copropriétaires du complexe immobilier" afin de "gérer les installations de chauffage" et d'"assumer d'autres services à ces associations de copropriétaires, par exemple: conciergerie ou autres".

Des servitudes de mitoyenneté, des servitudes de passage à pied et en véhicule ainsi que des

servitudes de jouissance de places de parc ont été créées en faveur et à charge des quatre parcelles, fonds servants et fonds dominants.

L'acte de constitution prévoit également la constitution d'une servitude "non modificandi", au contenu suivant: "Tous les bâtiments et garages construits sur les parcelles nos 850, 14428, 14427 et 14426 formant une unité esthétique, il est constitué, pour la sauvegarder, une servitude réciproque interdisant la modification de l'aspect esthétique de l'extérieur des bâtiments et des garages, ainsi que des aménagements extérieurs tels que prévu[s] sur les plans admis par la Commune de B._____ pour l'ensemble. Il est interdit d'apporter des changement[s] qui pourraient affecter l'aspect uniforme et esthétique du complexe immobilier".

A.b A._____ est propriétaire, respectivement copropriétaire avec son épouse, des unités d'étages nos 34319 (22/1000èmes) et 34333 (67/1000èmes) sises dans l'immeuble X._____ 1. Il n'est titulaire d'aucune unité dans les propriétés par étages X._____ 2, 3 et 4.

C._____ détient une part de 560/1000èmes dans l'immeuble X._____ 1. Il est également propriétaire des parts d'étages nos 34373 et 34374, situées dans l'immeuble X._____ 4: la première (113/1000èmes) lui confère notamment un droit exclusif "sur brasserie no 23 sur deux niveaux", tandis que la seconde (383/1000èmes) lui donne, entre autres, un droit exclusif "sur hôtel garni no 24 sur cinq niveaux".

A.c

A.c.a L'assemblée générale ordinaire des propriétaires d'étages de l'immeuble X._____ 1 a eu lieu à B._____ le 16 juin 2008. Tous les propriétaires d'étages, dont A._____ et C._____, étaient présents ou valablement représentés. Selon le point 12 de l'ordre du jour, l'assemblée devait examiner, à la demande de A._____, trois questions spécifiques, dont deux demeurent aujourd'hui litigieuses, à savoir: "a. Terrasse du Café-Restaurant (éventuelle location)", "b. Boîtes aux lettres devant l'entrée X._____ 4".

Un courrier, rédigé par A._____, a été lu lors de cette assemblée. Il en ressortait que l'intéressé exigeait du propriétaire de l'hôtel Y._____ une location de 3'600 fr. par an pour l'exploitation de la terrasse sise sur la parcelle no 850 (PPE X._____ 4), à proximité immédiate de l'établissement public. Cinq copropriétaires représentant 342/1000èmes ont approuvé la proposition, tandis que C._____ s'est prononcé contre dite proposition et deux autres propriétaires d'étages, représentant 98/1000èmes se sont abstenus. Il a été retenu que les propriétaires d'étages de l'immeuble X._____ 1 s'étaient prononcés en faveur de la perception d'un loyer.

Les trois autres assemblées (X._____ 2, 3 et 4) ont également examiné cette question et ont rejeté la proposition de A._____.

Il a ainsi été inscrit au procès-verbal de l'assemblée des propriétaires d'étages de l'immeuble X._____ 1 que "trois propriétés sur quatre décidaient de conserver la situation actuelle et de laisser utiliser la terrasse à bien plaisir au Café-Restaurant 'Y._____'", le dossier étant désormais clos.

A.c.b La deuxième remarque soulevée par A._____ concernait les boîtes aux lettres de la propriété par étages de l'immeuble X._____ 4 ainsi qu'une petite terrasse, située à l'arrière. Selon l'intéressé, celles-ci étaient installées sur l'assiette de la servitude de passage. A cet égard, l'administrateur a opposé, plan des servitudes à l'appui, que tel n'était nullement le cas. Le point a ainsi été clos sans vote.

A.d Le 23 juillet 2008, A._____ a fait valoir à l'adresse de l'administrateur ses "oppositions et remarques" en rapport avec le contenu du procès-verbal de l'assemblée tenue le 16 juin 2008.

B.

Par écriture du 5 août 2008, rectifiée le 27 août suivant, A._____ a ouvert action en annulation des décisions prises par le "Groupement de PPE" de X._____, "respectivement par les assemblées générales des PPE 'X._____ 1/2/3/4'", concluant à l'admission de sa demande ainsi qu'à l'annulation des décisions prises par le Groupement de PPE de "X._____ 1, 2, 3, 4" sous point 12 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'immeuble "X._____ 1".

Les communautés des propriétaires d'étages X._____ 1, 2, 3 et 4 ont conclu à l'irrecevabilité de la demande et, à titre subsidiaire, au rejet de celle-ci.

Statuant le 17 juin 2010, le juge III du district de Sion a déclaré irrecevable l'action en annulation déposée par A._____.

Celui-ci a fait appel de ce jugement, concluant principalement à la constatation de la nullité des décisions des quatre Communautés de X. _____ 1, 2, 3 et 4 relatives au Groupement (Point 12 du P-V AG) et, subsidiairement, à la nullité de la décision relative à la terrasse (point 12a) ainsi qu'à la nullité, voire à l'annulation de la "décision" concernant les boîtes aux lettres et la petite terrasse sous l'arcade de la PPE 4 (point 12b).

Le Tribunal cantonal a rejeté l'appel le 27 juin 2011 et statué en ce sens que l'action en annulation et en constatation de la nullité des décisions des assemblées de propriétés par étages de X. _____ 1, 2, 3 et 4 introduite par A. _____ est rejetée, dans la mesure où elle est recevable.

C.

Par acte du 17 août 2011, A. _____ (ci-après le recourant) interjette un recours en matière civile au Tribunal fédéral. Il conclut principalement à la constatation de la nullité des décisions prises par les PPE 1, 2, 3 et 4 relatives au Groupement (point 12 du PV) et, subsidiairement, demande l'annulation de la décision liée à la terrasse (point 12a) et celle de la décision afférente aux boîtes aux lettres et à la petite terrasse sous l'arcade de la PPE 4 (point 12b). Le recourant fonde principalement ses conclusions sur le reproche d'établissement arbitraire des faits et le caractère prétendument illicite du jumelage des PPE.

Des observations n'ont pas été demandées.

Considérant en droit:

1.

En tant que l'arrêt entrepris statue sur une action en contestation d'une décision de plusieurs assemblées des propriétaires d'étages ayant des répercussions financières, il tranche une contestation civile (art. 72 al. 1 LTF), portant sur des droits de nature pécuniaire (parmi plusieurs: arrêts 5A_729/2009 du 26 mars 2010 consid. 1.1 non publié in: ATF 136 III 174; 5A_222/2007 du 4 février 2008 consid. 1.1 non publié in: ATF 134 III 237; 5C.40/2005 du 16 juin 2005 consid. 1.1, non publié in: ATF 131 III 459), dont la valeur litigieuse a été estimée à 72'800 fr. par la cour cantonale. Dirigé en outre contre une décision finale (art. 90 LTF), rendue par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF), le recours a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. b LTF), par la partie qui a succombé dans ses conclusions devant l'instance précédente (art. 76 al. 1 LTF), de sorte qu'il est en principe recevable.

2.

2.1 Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été invoqués et le rejeter en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (cf. ATF 130 III 297 consid. 3.1).

2.2 Le Tribunal fédéral ne peut s'écarter des faits établis par l'autorité précédente que si ceux-ci ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF) et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Le recourant qui soutient que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte (art. 97 al. 1 LTF), à savoir arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 134 IV 36 consid. 1.4.1 p. 39; 133 II 249 consid. 1.2.2 p. 252), doit démontrer, par une argumentation précise, en quoi consiste la violation; le Tribunal fédéral n'examine en effet la violation de l'interdiction de l'arbitraire que si un tel grief a été expressément soulevé et exposé de façon claire et détaillée par le recourant (principe d'allégation; art. 106 al. 2 LTF; ATF 133 IV 286 consid. 1.4).

3.

Deux questions sont en l'espèce litigieuses: les décisions qui concernent la terrasse du café-restaurant, et plus particulièrement la qualité pour agir du recourant à leur égard (consid. 4), ainsi que l'absence de décision relative aux boîtes aux lettres et à la petite terrasse située sous l'arcade de la PPE X. _____ 4 (consid. 5).

4.

4.1 La cour cantonale a avant tout constaté que les quatre propriétés par étages de X. _____ 1, 2, 3 et 4 étaient des propriétés par étages dites jumelées, forme juridique parfaitement licite en l'espèce en tant que chacune d'elles tenait son assemblée générale dans des locaux séparés et de manière

indépendante, assurant ainsi l'autonomie de son organisation. Vu leur claire différenciation sur le plan juridique, le recourant n'était pas légitimé à attaquer les décisions prises par l'assemblée des propriétaires d'étages de X. _____ 2, 3 et 4, n'étant titulaire d'aucune part d'étage au sein de ces dernières. Cette conclusion se justifiait tant pour ses conclusions en annulation que pour ses conclusions en constatation de la nullité. Détenant des parts d'étages dans la PPE X. _____ 1, le recourant ne pouvait toutefois tenter l'action en annulation dans la mesure où il avait agi au-delà du délai de péremption d'un mois posé par l'art. 75 CC. Quant à l'action en constatation de la nullité de la décision prise par l'assemblée des propriétaires de la PPE X. _____ 1, le recourant ne démontrait pas les motifs conduisant à en retenir la nullité absolue, la prétendue illicéité du jumelage n'entrant pas en considération. Au

demeurant, dès lors que la terrasse litigieuse se trouvait exclusivement sur le bien-fonds no 850, appartenant à la PPE X. _____ 4, et qu'aucune servitude de passage ou de jouissance ne grevait cette partie d'immeuble, les propriétaires d'étages de cette dernière parcelle étaient libres de décider, de manière indépendante, du sort réservé à ladite terrasse. A supposer enfin que se pose la question du respect de la servitude "non modificandi", le recourant se devait alors d'emprunter la voie de l'action confessoire plutôt que celle d'une procédure en contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages.

4.1.1 Se fondant sur l'art. 97 LTF, le recourant reproche en substance aux juges cantonaux de l'avoir empêché d'attaquer les décisions prises par le Groupement réunissant les quatre PPE et d'avoir ainsi violé son droit de propriétaire d'étage. Il soutient à cet égard que, contrairement à ce qu'avait arbitrairement établi l'autorité cantonale, l'accord de jumelage des différentes PPE serait nul dès lors qu'il les priverait de leur autonomie: si l'une d'elles était minorisée et que ses copropriétaires ne pouvaient attaquer les décisions prises par les autres propriétés par étages alors que ces dernières étaient viciées, il en résulterait une restriction illicite à l'autonomie de cette PPE. En l'espèce, si le propriétaire d'étage de la PPE 1 ne pouvait s'en prendre à la décision finale qui regroupait les votes des quatre PPE et, par conséquent à ces quatre votes, l'autonomie de ladite PPE était violée. Le recourant en conclut que toute décision découlant de la convention de jumelage litigieuse serait nulle, nullité fondant sa qualité pour agir en constatation de la nullité des décisions prises par chaque assemblée. Le recourant affirme ensuite avoir agi en temps utile, le délai de contestation d'un mois ayant bien été respecté: la

protection des droits des différents propriétaires d'étages exigeait en effet que, faute d'assemblée générale du Groupement, le délai pour contester ses décisions ne coure qu'à la réception du procès-verbal faisant état du vote final.

4.2 La problématique soulevée par le recourant ne relève pas de l'établissement des faits selon l'art. 97 LTF, mais soulève en réalité une question juridique. A supposer en effet, comme le prétend l'intéressé, que l'utilisation de la terrasse fût du ressort de chacune des PPE, la question de la violation de ses droits de propriétaire d'étage pourrait alors se poser dès lors que l'utilisation contestée a fait l'objet d'un vote distinct au sein de chaque PPE et que ces votes ont été additionnés dans le cadre du Groupement pour aboutir à la décision finale.

Il n'y a néanmoins pas lieu d'examiner cette problématique dans la mesure où l'argumentation du recourant présuppose deux éléments de fait qui ne ressortent nullement de l'arrêt cantonal: d'une part, l'assurance que la PPE X. _____ 1, dont l'intéressé est membre, pût profiter de la location encaissée par le Groupement; d'autre part, la qualité de propriétaire d'étage de C. _____ dans chacune des quatre PPE, sa participation au vote contesté dans chaque assemblée et le caractère vicié des décisions en résultant dès lors qu'il n'aurait pas été admis à y participer. Or, selon l'état de fait retenu par la cour cantonale, la terrasse se situe sur l'immeuble no 850, à savoir sur la PPE X. _____ 4, et le recourant ne démontre pas avoir allégué et prouvé que la PPE X. _____ 1 pourrait partiellement profiter du loyer encaissé par l'administrateur pour l'utilisation de la terrasse, l'affirmation "si une location avait été décidée, nul doute que le loyer aurait été versé en faveur du Groupement de X. _____" étant à cet égard insuffisante; il ne ressort ensuite nullement des faits établis par la cour cantonale que C. _____ détiendrait des parts d'étages au sein des PPE X. _____ 2 et 3 et l'affirmation péremptoire du recourant à

ce propos ne suffit pas à retenir pareille allégation. Dans la mesure où le recourant se fonde sur un état de fait différent de celui retenu par la cour cantonale, dont il n'a pas remis en cause le caractère prétendument incomplet en présentant des allégations précises ou en offrant des preuves résultant des pièces du dossier, ses critiques sont irrecevables (consid. 2.2 supra).

4.3 Les considérations qui précèdent rendent sans objet les griefs que le recourant développe sur le fond.

5.

Le recourant réclame ensuite la constatation de la nullité, subsidiairement l'annulation de la "décision" relative aux boîtes aux lettres et à la petite terrasse sous l'arcade de la PPE 4. Il ne développe cependant pas ses critiques sous l'angle de la nullité, mais sous celui de l'annulation exclusivement.

5.1 Le tribunal cantonal a relevé qu'aucune assemblée ne s'était prononcée sur cette question, l'affaire ayant été close sans vote. En tant qu'aucune décision n'avait été rendue sur cet objet, aucune contestation au sens de l'art. 712m al. 2 CC n'entraîne en ligne de compte. Quant à la question de savoir si une décision de non-entrée en matière aurait été rendue, à laquelle le recourant aurait éventuellement adhéré, elle pouvait demeurer ouverte dès lors que la voie de droit recevable n'était pas celle de l'art. 712m al. 2 CC, mais celle de l'action confessoire (art. 737 ss CC).

5.2 Le recourant admet d'abord que les assemblées ne se sont pas prononcées sur ces questions, mais affirme que lui-même ainsi que différents propriétaires d'étages souhaitaient néanmoins qu'elles le soient. L'administrateur aurait cependant rendu toute discussion impossible et décidé de ne pas soumettre au vote cette question, le procès-verbal démontrant d'ailleurs que la parole n'aurait pas été donnée aux personnes présentes. Or, on ne saurait déduire leur accord de leur absence de consultation. En tant qu'un propriétaire qui s'abstient peut légitimement contester une décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages, le recourant devrait être en l'espèce admis à contester le refus de soumettre au vote la question litigieuse.

5.3

5.3.1 Constituent des décisions au sens de l'art. 75 CC, applicable sur renvoi de l'art. 712m al. 2 CC, les décisions de non-entrée en matière, de même que les décisions par lesquelles il est décidé de ne pas statuer sur un point déterminé (HANS MICHAEL RIEMER, Berner Kommentar, 3e éd. 1990, n. 11 ad art. 75 CC). La qualité pour contester une décision appartient à tout propriétaire d'étage qui n'y a pas adhéré (condition à rattacher à l'interdiction de l'abus de droit [RIEMER, op. cit., n. 53 ad art. 75 CC]), l'action devant être intentée dans le délai péremptoire (ATF 85 II 525 consid. 3; 135 III 489 consid. 2.2) d'un mois à compter du jour où le demandeur a eu connaissance de la décision (art. 75 CC sur renvoi de l'art. 712m al. 2 CC).

A la lecture du procès-verbal de l'assemblée des propriétaires d'étages de la PPE X._____ 1 du 16 juin 2008, il ressort que la question soumise par le recourant a été formulée lors de dite assemblée. L'administrateur, plan de constitution de PPE à l'appui, a alors informé les propriétaires d'étages que le passage concerné n'était pas sujet aux servitudes de passage et l'affaire a ainsi été close. Il faut en déduire que les propriétaires d'étages ont implicitement renoncé à traiter cette question particulière, les explications fournies par l'administrateur les ayant convaincus de l'absence d'intérêt à en discuter. Non seulement le recourant ne saurait s'en prévaloir aujourd'hui sans se voir reprocher un comportement abusif: présent à l'assemblée, il se devait d'intervenir pour solliciter le traitement plus approfondi de sa demande ainsi que la mise sur pied d'un vote en bonne et due forme à cet égard. Mais il convient également de lui reprocher la tardiveté de son action: celle-ci a été interjetée le 5 août 2008 et la décision de ne pas soumettre la problématique au vote a été prise au cours de l'assemblée des propriétaires du 16 juin 2008.

5.3.2 Il découle de ce qui précède que les griefs liés au fond de la question elle-même, également soulevés par le recourant dans la seconde partie de son argumentation, sont sans objet.

6.

En conclusion, le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de son auteur (art. 66 al. 1 LTF). Aucune indemnité de dépens n'est accordée aux intimées qui n'ont pas été invitées à se déterminer.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'500 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton du Valais, IIe Cour civile.

Lausanne, le 23 janvier 2012

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Hohl

La Greffière: de Poret Bortolaso