

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 98/2017

Arrêt du 27 juin 2017

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux von Werdt, Président,
Herrmann et Bovey.
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

La Communauté des propriétaires d'étages
de la PPE A._____,
représentée par Me Corinne Maradan, avocate,
recourante,

contre

B._____,
représentée par Me Nicolas Saviaux, avocat,
intimée.

Objet

annulation d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire de la communauté des propriétaires d'étages,

recours contre l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 10 octobre 2016.

Faits :

A.

A.a. La parcelle no ccc de la commune de D._____, sise avenue A._____, a été constituée en propriété par étages le 29 juin 2004 (ci-après: PPE).
La PPE comporte trois parts, à savoir:

- un lot no 1 de 334 millièmes, comportant un appartement de 5,5 pièces au rez-de-chaussée, d'une surface totale de 136 m2 environ, avec terrasse de 17,3 m2 environ, deux locaux annexes au sous-sol d'une surface totale de 110 m2 environ et un garage;
- un lot no 2 de 333 millièmes, à savoir un appartement de 6 pièces au premier étage, d'une surface totale de 136 m2 environ, avec terrasse de 7,3 m2 environ, ainsi que chaufferie et cave au sous-sol d'une surface totale de 16 m2 environ et garage avec couvert pergola;
- un lot no 3 de 333 millièmes, soit un appartement de 5 pièces dans les combles, d'une surface totale de 120,7 m2 environ avec terrasse de 17,5 m2 environ, ainsi que chaufferie et cave au sous-sol d'une surface totale de 14,8 m2 environ et garage avec couvert pergola.

Le lot no 1 appartient à B._____. Les lots nos 2 et 3 appartenant à E.F._____ et F.F._____, copropriétaires chacun pour moitié. Selon les extraits du registre foncier relatifs à ces deux derniers lots, extraits datés du 6 septembre 2013 et produits au dossier cantonal (art. 105 al. 2 LTF), F.F._____ est désormais seul propriétaire du lot no 2 et E.F._____ seule propriétaire du lot no 3, ce par suite d'un partage effectué le 27 décembre 2011.

A.b. L'art. 7 du règlement régissant la PPE du 29 juin 2004 est libellé comme suit:

" A. Parties privées

Les locaux sont destinés à l'habitation. L'exercice d'une profession est autorisé dans la mesure où il

ne nuit pas à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble, qu'il n'apporte aucune gêne aux autres propriétaires par étages, notamment en raison du bruit, des odeurs et des trépidations.
Chaque propriétaire par étage jouit et dispose librement des locaux objet d'un droit exclusif de jouissance dans les limites de l'art. 712, lettre a), alinéa 2. "

A.c. E.F._____ exerce une activité professionnelle de garde d'enfants dans l'appartement constituant le lot no 2 de la PPE.

A.d. Par courrier du 13 avril 2010 adressé à l'administrateur de la PPE, à savoir G._____ SA à H._____, B._____ s'est plainte du fait que les époux F._____ avaient ouvert une garderie d'enfants sans prévenir préalablement la communauté des propriétaires d'étages et dès lors, sans obtenir une autorisation, laquelle aurait dû faire l'objet d'une assemblée générale. L'intéressée indiquait également que le bruit de la garderie accueillant des enfants de 2 à 4 ans entre 8h00 et 21h00 était " invivable " et que cela contrevenait notamment au règlement de la PPE, en particulier son article 7A. B._____ exigeait ainsi que " l'activité de la garderie cesse immédiatement et sans délai ". B._____ a réitéré ses plaintes par courriers des 25 mai, 12 juillet et 1er octobre 2012 à l'administrateur de la PPE. Elle a enfin mis en demeure les époux F._____ de cesser immédiatement l'activité de garde d'enfants d'ici au 30 juin 2013 au plus tard.

A.e. Par demande du 20 novembre 2013, B._____ a ouvert action en cessation du trouble contre les époux F._____, concluant en substance à ce qu'il leur soit interdit d'exercer, dans l'immeuble parcelle no ccc de la commune de D._____, toute activité professionnelle nuisant à la tranquillité de l'immeuble, en particulier celle de maman de jour et de garde d'enfants à domicile.

A.f. Le 6 février 2014, les époux F._____ ont demandé à l'administrateur de la copropriété de convoquer dans les délais requis une assemblée générale extraordinaire avec, à l'ordre du jour, notamment, la modification du règlement de la PPE.

Par courrier du 10 mars 2014, l'administrateur de la copropriété a convoqué une assemblée extraordinaire pour le 25 mars 2014, précisant qu'il serait délibéré sur la modification de l'art. 7/A du règlement PPE dont la nouvelle teneur proposée était la suivante:

" Les locaux sont destinés à l'habitation. L'exercice d'une profession est autorisé dans la mesure où il ne nuit pas à la bonne tenue de l'immeuble. L'activité d'accueillante en milieu familial est autorisée. Chaque propriétaire par étage jouit et dispose librement des locaux objet d'un droit exclusif de jouissance dans les limites de l'article 712a alinéa 2 CC. "

B._____ s'est opposée à la modification sollicitée par courrier du 24 mars 2014.

A.g. Tous les propriétaires d'étages étaient présents lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 mars 2014, de même que les représentants de G._____ SA et le conseil des époux F._____. Ceux-ci ont adopté à la majorité la modification susmentionnée.

B.

Par demande du 24 juin 2014 déposée devant le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne (ci-après: le Tribunal civil) et dirigée contre la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE A._____, B._____ a conclu à l'annulation de la décision prise lors de l'assemblée du 25 mars 2014 tendant à modifier l'art. 7A du règlement de copropriété régissant la PPE.

Le Tribunal civil a rejeté les conclusions prises par B._____ le 28 janvier 2016 et mis les frais et dépens à sa charge.

Statuant le 10 octobre 2016 sur l'appel de B._____, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud l'a admis (I) et réformé le jugement en ce sens que la demande est admise (II.I) et la décision prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 mars 2014 tendant à modifier l'art. 7A du règlement de propriété par étages du 29 juin 2004 est annulée (II.II), les frais et dépens des instances cantonales étant mis à la charge de la Communauté des propriétaires d'étages (II.III, II.IV, III et IV). L'arrêt a été déclaré exécutoire (V) et notifié le 20 décembre 2016.

C.

Agissant le 1er février 2017 par les voies du recours en matière civile et du recours constitutionnel subsidiaire devant le Tribunal fédéral, la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE (ci-après: la recourante) conclut principalement à l'annulation de l'arrêt cantonal, au rejet de l'appel formé par B._____ (ci-après: l'intimée) et à la confirmation du jugement rendu le 28 janvier 2016 par le Tribunal civil; subsidiairement, la recourante demande le renvoi de la cause à la cour cantonale; très subsidiairement, elle sollicite son renvoi à l'autorité judiciaire de première instance.

Des déterminations n'ont pas été demandées.

Considérant en droit :

1.

Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), prise en dernière instance cantonale et sur recours par un tribunal supérieur (art. 75 LTF), dans une contestation civile de nature pécuniaire, dont la cour cantonale a retenu que la valeur litigieuse atteignait 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF); il a par ailleurs été déposé à temps (art. 46 al. 1 let. c et 100 al. 1 LTF), par la partie qui a succombé dans ses conclusions devant l'instance précédente (art. 76 LTF), de sorte que le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions. Le recours constitutionnel subsidiaire est en conséquence irrecevable (art. 113 LTF).

2.

La cour cantonale a avant tout considéré que les époux F. _____ n'avaient pas à être exclus du vote concernant la modification réglementaire litigieuse: dès lors que celle-ci constituait un acte d'administration interne, l'art. 68 CC, invoqué par l'intimée sur renvoi de l'art. 725m al. 2 CC, ne trouvait pas application.

Les juges cantonaux ont néanmoins estimé que la modification règlementaire envisagée entraînait un changement de destination de l'immeuble, nécessitant le vote unanime des propriétaires d'étages. Ils ont relevé à cet égard que l'assouplissement des conditions d'exercice d'une profession dans les parts d'étages, à savoir le seul fait que celle-ci ne nuise pas à la " bonne tenue " de l'immeuble, sans considération pour sa tranquillité ou les nuisances causées aux autres propriétaires comme précédemment réglementé, était suffisant pour admettre qu'il y avait bien - en tout cas potentiellement - changement de destination de l'immeuble. Prise à la double majorité, la décision devait en conséquence être annulée.

3.

La recourante se plaint de la violation et de l'application arbitraire des art. 648 al. 2 et 647b al. 1 CC, grief qui se confond avec celui de l'appréciation arbitraire des faits et des moyens de preuves développé en tête de son argumentation.

3.1. Elle prétend ainsi que l'immeuble objet de la PPE était affecté à une utilisation mixte depuis sa construction dès lors que l'exercice d'une profession y était autorisé conformément à l'art. 7A du règlement. La précision relative à l'admission de l'exercice de l'activité d'accueillante en milieu familial ne modifiait en rien la destination de l'immeuble (art. 648 al. 2 CC), tout au plus pouvait-on admettre que dite précision s'apparentait à une modification d'utilisation, pour laquelle la double majorité était nécessaire et acquise en l'espèce (art. 647b al. 1 CC). La recourante précise enfin qu'un niveau raisonnable de nuisance serait assuré par le fait que la profession devait s'exercer dans les limites d'une " bonne tenue " de l'immeuble, assurant ainsi le respect de l'ensemble des propriétaires d'étages.

3.2.

3.2.1. 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 139 III 1 consid. 4.3.1 et les références). Les propriétaires d'étages peuvent ainsi 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 139 III 1 consid. 4.3.1 et les références; 111 II 330 consid. 7). 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 restaurant (ATF 139 III 1 consid. 4.3.1 et les références).

3.2.2. Les restrictions conventionnelles doivent respecter les limites générales de l'ordre juridique (art. 2, 27 CC, 19 s. CO) ainsi que celles qui découlent de l'institution même de la propriété par

étages (ATF 139 III 1 consid. 4.3.2 et les références) : 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 (ATF 139 III 1 consid. 4.3.2; 111 II 330 consid. 7). De graves restrictions au droit exclusif du propriétaire d'étage ne peuvent cependant être prises qu'à l'unanimité, ou du moins, avec l'accord du propriétaire concrètement concerné par la restriction (ATF 139 III 1 consid. 4.3.2 et les références).

Si les copropriétaires ont adopté des restrictions conventionnelles admissibles, en particulier s'ils ont convenu 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 ou d'une part d'étage (art. 648 al. 2 CC; ATF 139 III 1 consid. 4.3.3 et les références; 111 II 330 consid. 2 i.f.). Le changement dans la destination de la chose doit néanmoins être distingué de son changement d'utilisation 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 (ATF 139 III 1 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 d'affectation au sens de l'art. 648 al. 2 CC (ATF 139 III 1 consid. 4.3.3; 130 III 441 consid. 2.3 et 2.4, 450 consid. 2.1).

3.3. En l'espèce, c'est à juste titre que la cour cantonale a considéré que la modification réglementaire envisagée entraînait un changement de destination de l'immeuble nécessitant l'accord unanime de tous les propriétaires d'étages. Outre les égards dus à la bonne tenue de l'immeuble, le règlement précédent faisait expressément référence à l'exigence de tranquillité et d'absence de gêne liée aux bruits et trépidations dans l'exercice éventuel d'une profession. Or en se limitant à se référer au respect de la " bonne tenue " de l'immeuble dans l'activité professionnelle exercée, tout en supprimant les exigences liées à la tranquillité de l'environnement, l'assouplissement réglementaire litigieux crée, vu la petite structure du bâtiment - trois étages, trois appartements/lots -, une incompatibilité potentielle avec la destination initiale de l'immeuble, à savoir l'habitation dans un environnement paisible.

4.

En définitive, le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable et le recours en matière civile rejeté. Les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante (art. 66 al. 1 LTF). Aucun dépens n'est alloué à l'intimée qui n'a pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours constitutionnel est irrecevable.

2.

Le recours en matière civile est rejeté.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 27 juin 2017

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

Le Président : von Werdt

La Greffière : de Poret Bortolaso