

Droit civil - propriété par étages - ATC (Cour civile II) du 27 janvier 2022, X., Y. et Z. contre A., B., C. et D. - TCV C1 19 231

Qualité pour agir en cas de trouble causé aux parties communes d'une propriété par étages

- La communauté des propriétaires d'étages est appelée à administrer les parties communes et a, dans ce cadre, la capacité d'être partie et d'ester en justice. Elle dispose notamment de la qualité pour agir en cessation du trouble causé aux parties communes (consid. 5.2).
- En cas d'inaction de la communauté, un propriétaire d'étage peut, en vertu de son droit de copropriété sur l'immeuble de base, agir à titre individuel en cessation du trouble causé aux parties communes, même hors cas d'urgence (consid. 5.3).

Aktivlegitimation bei Störung der gemeinschaftlichen Teile einer Stockwerkeigentümergeinschaft

- Die Stockwerkeigentümergeinschaft verwaltet die gemeinschaftlichen Teile und ist in diesem Bereich partei- und prozessfähig. Sie kann namentlich gegen einen Störer des gemeinschaftlichen Eigentums eine Unterlassungsklage führen (E. 5.2).
- Falls die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht handelt, kann ein einzelner Miteigentümer, gestützt auf sein Miteigentum am Grundstück, eigenständig gegen einen Störer der gemeinschaftlichen Teile auf Unterlassung klagen, selbst wenn keine Dringlichkeit besteht (E. 5.3).

Faits (résumé)

A. La parcelle M. est soumise au régime de la propriété par étages (PPE). Le couple A. et B., ainsi que C. et D. sont chacun propriétaires d'une unité d'étage ; les autres unités de la PPE appartiennent à des tiers.

Le fonds N. est contigu à la parcelle M. et appartient en copropriété à X. et Y., qui l'ont acquis en décembre 2011 de Z., leur père.

B. Alors qu'il était encore propriétaire du fonds N., Z. a formé le projet d'agrandir le chalet érigé sur ce terrain. En mai 2014, dans le cadre d'une inspection, le service des constructions communal a constaté que le garage souterrain ne respectait pas la distance au fond voisin et qu'un des murs dépassait le terrain naturel.

C. En juillet 2016, A., B., C. et D. ont saisi le Juge de district d'une action en cessation du trouble à l'encontre de X., Y. et Z., se plaignant d'un empiètement sur leur parcelle.

D. Par décision incidente du 16 septembre 2019, ce magistrat a jugé que A., B., C. et D. disposaient de la qualité pour agir contre X. et Y. en suppression du trouble.

E. X., Y. et Z. ont interjeté appel contre cette décision.

Considérants (extraits)

5. L'action des demandeurs tend principalement à la suppression de la construction illicite. Il s'agit d'une action en cessation de trouble fondée sur les art. 684 et 679 CC.

Pour cette action, le juge de district a considéré que la prétendue immission provenant du fonds N. portait atteinte aux parties communes de l'immeuble M., respectivement à l'immeuble dans son ensemble, ce qui impliquait en principe la qualité pour agir de la communauté des propriétaires d'étages. Il a également admis que la situation ne présentait aucun caractère d'urgence. Il n'a pas tenu compte du fait que D. était au bénéfice d'un droit d'usage particulier sur une partie du terrain subissant prétendument directement l'empiètement, au motif que les allégués et moyens de preuve y relatifs avaient été invoqués tardivement. Il a néanmoins jugé qu'aucune jurisprudence ne limitait le droit de chaque copropriétaire de défendre seul l'immeuble dans son entier au cas d'urgence et qu'il n'apparaissait pas possible de leur imposer de solliciter une décision de l'assemblée des propriétaires, respectivement de contester cette décision en justice avant d'agir contre les défendeurs. Il a dès lors admis leur qualité pour agir en cessation du trouble.

Les appelants, se fondant sur les mêmes arrêts que ceux cités par le juge de première instance, considèrent au contraire qu'en l'absence d'urgence, seule la communauté des propriétaires d'étages était habilitée à agir en justice.

5.1 Selon l'art. 684 CC, le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin (al. 1) ; sont interdits en particulier les émissions de fumée ou de suie, les émanations incommodantes, les bruits, les trépidations qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se

doivent les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles (al. 2).

En vertu de l'art. 679 CC, celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit, peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écarter le danger, sans préjudice de tous dommages-intérêts (al. 1). Lorsqu'une construction ou une installation prive l'immeuble voisin de certaines de ses qualités, le propriétaire ne peut être actionné que si les dispositions régissant la construction ou l'installation en vigueur lors de leur édification n'ont pas été respectées (al. 2).

Sont concernées par l'art. 684 CC non seulement les immissions dites positives, mais également les immissions dites négatives, telle que la privation de vue ou d'ensoleillement (ATF 126 III 452 consid. 2). Le propriétaire victime de telles immissions peut agir en cessation ou prévention du trouble ainsi qu'en réparation du dommage (art. 679 CC ; arrêt 5C.201/2006 du 28 décembre 2006).

5.2 La communauté des propriétaires d'étages, formée par les propriétaires d'étages inscrits au registre foncier, est appelée à administrer les parties communes de la propriété par étages (cf. art. 712I al. 1 CC). Bien qu'elle n'ait pas la personnalité juridique (ATF 142 III 551 consid. 2.2 ; 125 II 348 consid. 2), la communauté jouit néanmoins de par la loi d'une certaine autonomie tant d'un point de vue civil que procédural en ce sens que, dans son activité d'administration, elle possède la capacité civile ainsi que les capacités d'être partie et d'ester en justice ; elle peut également, en son nom, actionner ou être actionnée en justice (ATF 145 III 121 consid. 4.3.3 et les références ; 142 III 551 consid. 2.2). Elle dispose à cet égard d'un patrimoine distinct (appelé patrimoine communautaire), appartenant en copropriété à tous les propriétaires d'étages. La communauté des propriétaires d'étages a toutefois uniquement l'autonomie d'une communauté de gestion ; elle n'est pas une communauté propriétaire : l'immeuble divisé en parts d'étages n'appartient pas au patrimoine communautaire en tant qu'il ne sert pas à l'administration mais est au contraire la raison d'être de la communauté (ATF 145 III 121 consid. 4.3.3 ; 142 III 551 consid. 2.2).

Dans les affaires concernant l'administration commune, la communauté des propriétaires d'étages dispose de la qualité pour agir ou pour défendre (art. 712I al. 2 CC ; ATF 145 III 121 consid. 4.3.3 ; 142 III 551 consid. 2.2). Dans l'exercice de son pouvoir de gestion, la communauté

peut ainsi faire valoir des prétentions en garantie fondées sur des contrats de vente ou d'entreprise qu'elle aurait elle-même conclus dans ce contexte ; mais elle peut également se faire céder de telles prétentions de propriétaires d'étages individuels dans la mesure où ces prétentions sont cessibles et ont trait à des défauts affectant les parties communes (ATF 145 III 8 consid. 3.2.1 et 3.6 ; 114 II 239 consid. 4a ; arrêt 5A_664/2019 du 3 décembre 2020 consid. 4.1.1).

Dans l'arrêt non publié 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 cité tant par le juge de première instance que par les appelants, le Tribunal fédéral a posé que, pour les parties communes, les actions tirées de la propriété ainsi que du droit de voisinage appartenaient à la communauté des propriétaires d'étages, le propriétaire d'étage ne pouvant agir seul que dans la mesure où les art. 647 ss CC l'y autorisent, à savoir principalement en cas d'urgence. Dans le cas considéré, il a dès lors dénié la qualité des copropriétaires pour agir en cessation du trouble fondée sur l'art. 679 CC, dès lors que l'atteinte invoquée portait sur le toit de l'immeuble, à savoir une partie commune, et qu'ils ne démontraient pas qu'une urgence les obligeait à intervenir. Seule la communauté des propriétaires d'étages était en l'espèce admise à intervenir en justice sur ce point.

Dans l'arrêt 5A_126/2015 du 14 avril 2015 consid. 2, le Tribunal fédéral a confirmé que la communauté des propriétaires d'étages avait la légitimation active pour mener un procès fondé sur les droits de voisinage. En revanche, elle ne pouvait être considérée comme auteur du trouble et n'avait dès lors pas la légitimation passive dans une telle action.

Dans l'ATF 142 III 551, le Tribunal fédéral a estimé qu'il n'était pas arbitraire de reconnaître à la communauté des propriétaires d'étages la qualité pour agir en respect d'une servitude foncière inscrite en faveur de l'immeuble de base de la PPE et limitant la hauteur maximale des arbres sur une parcelle voisine : quand bien même l'immeuble n'était pas propriété de ladite communauté et que celle-ci n'était pas elle-même titulaire de la servitude, la connexité établie entre la mise en œuvre de la restriction des plantations par une action en justice et l'administration commune n'était pas arbitraire (consid. 2.4).

Cette jurisprudence a été rappelée et citée dans d'autres arrêts successifs du Tribunal fédéral. Notamment dans l'arrêt non publié 5A_664/2019 du 3 décembre 2020 consid. 4.2.2.2. Dans l'ATF 145 III

121, consid. 4.3.3, le Tribunal fédéral s'est référé à l'ATF 142 précité en décrétant qu'il faisait partie des tâches d'administration incombant à la communauté des propriétaires d'étages de faire respecter une servitude en faveur de l'immeuble de base de la PPE limitant les plantations sur une parcelle voisine, ce qui nécessitait au préalable une décision de l'assemblée des copropriétaires (art. 712t al. 2 CC). Toutefois, si une telle démarche ne tendait pas à préserver l'intérêt commun et qu'un seul copropriétaire était atteint par l'immission provenant du fonds voisin, il pouvait agir seul.

Cette jurisprudence est approuvée par la doctrine majoritaire (Wermelinger, La propriété par étages, 4^e éd., 2021, n° 194 ad art. 712a CC ; Bohnet, PPE contre propriétaire d'étage, PPE 2015, p. 19 ; Piccinin, La propriété par étages en procès, 2015, p. 85, n° 184 ; Pradervand-Kernen, Propriété par étages et droit de voisinage, in PPE 2017, p. 147, n° 33).

5.3 La jurisprudence et la doctrine majoritaire reconnaissent ainsi clairement à la communauté des propriétaires d'étages la qualité pour agir en cessation de troubles causés aux parties communes. Faut-il pour autant en déduire, comme le voudraient les appelants, qu'un copropriétaire ne peut pas de son côté agir à titre individuel en cessation du trouble causé aux parties communes en cas d'inaction de la communauté des propriétaires d'étages ?

L'arrêt 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 réserve la qualité pour agir du copropriétaire aux cas prévus aux article 647 ss CC, envisageant principalement le cas de l'urgence. Or, l'art. 648 al. 1 CC autorise précisément chaque copropriétaire à veiller aux intérêts communs. Wermelinger, auquel l'arrêt 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 se réfère, reconnaît d'ailleurs au copropriétaire un droit d'action individuel, dans la mesure où il remplit individuellement toutes les conditions liées à une action fondée sur le droit de voisinage et cela quand bien même les autres copropriétaires auraient consenti au trouble (Wermelinger, commentaire zurichois, Das Stockwerkeigentum, 2010, n° 193 ad art. 712a CC et 146 ad art. 712l ; Wermelinger, La propriété par étages, 4^e éd., 2021, n° 196 ad art. 712a CC). Il convient en outre de replacer le passage cité de l'arrêt 5A_198/2014 dans son contexte. Le Tribunal fédéral avait alors à déterminer si l'un des propriétaire d'étage pouvait agir seul pour s'opposer aux travaux de surélévation du toit (partie commune) entrepris par d'autres propriétaires d'étages. Dans ce même

arrêt, la Haute Cour avait également dû examiner si ces travaux avaient valablement été acceptés par l'assemblée des copropriétaires, ce qu'il avait admis (consid. 7). Dans ces conditions, il paraît compréhensible qu'un copropriétaire ne puisse pas par la suite remettre indirectement en question une décision de l'assemblée des copropriétaires valablement prise en s'opposant aux travaux avalisés par le biais d'une action en cessation de trouble. Plutôt que de dénier la qualité pour agir au demandeur, sans doute aurait-il été plus simple de nier l'existence même d'une atteinte à la propriété, s'agissant de travaux décidés en conformité des règles régissant la propriété par étages. Dans l'ATF 145 III 121, consid. 4.3.4, le Tribunal fédéral a du reste indiqué qu'il fallait distinguer les rapports internes des rapports externes et que, dans le premier cas, le propriétaire d'étage ne pouvait agir directement en justice pour réclamer le respect du règlement, mais devait d'abord solliciter une décision de la communauté des propriétaires d'étages, décision qu'il pouvait ensuite contester en justice.

Déjà dans un arrêt ancien (ATF 95 II 397 consid. 2b), le Tribunal fédéral a indiqué que le fait que le demandeur soit copropriétaire et non pas propriétaire unique ne l'empêchait pas de faire valoir les droits résultant de l'art. 641 al. 2 CC (action négatoire), au vu de l'art. 648 al. 1 CC. Dans le cas visé par cet arrêt, il s'agissait certes d'une copropriété ordinaire, de sorte que la question de la coexistence de la qualité pour agir de la communauté et de chaque copropriétaire ne se posait pas.

Dans l'arrêt plus récent 5D_178/2019 du 26 mai 2020 consid. 5.3, le Tribunal fédéral a examiné la question de la légitimation active d'un propriétaire d'étage pour demander la suppression d'une haie située sur un fonds voisin. Le demandeur avait introduit une action en exécution d'un jugement condemnatoire, contre l'avis de la communauté des propriétaires d'étages. La Haute cour a admis la qualité pour agir en rappelant que chaque copropriétaire avait le droit de se défendre contre toute atteinte illicite à sa propriété, qu'elle soit le fait d'un tiers ou d'un autre copropriétaire, et cela même si les autres copropriétaires avaient expressément consenti à l'atteinte. Dans le même esprit, le Tribunal fédéral a admis que chaque copropriétaire était habilité à agir sur le plan pénal (arrêts 6B_1427/2019 du 13 mars 2020 consid. 3.2 ; arrêt 6B_829/2018 du 21 mars 2019 consid. 2.2). Outre Wermelinger, Piccinin considère également qu'en tant que titulaire d'un droit de copropriété sur l'immeuble de base, chaque propriétaire a le droit d'invoquer l'art. 679 CC en lien avec les parties

communes (Piccinin, op. cit., p. 90, n° 193). Bohnet et Jéquier reconnaissent également que le régime de la copropriété simple s'applique aux parties communes d'une PPE, de sorte que chaque propriétaire d'étage peut selon eux agir pour défendre tant sa part d'étage que les parties communes. Ces auteurs soulèvent toutefois les difficultés que ce droit fondé sur l'art. 648 al. 1 CC peut poser au regard de la légitimation active reconnue à la communauté des propriétaires d'étages pour défendre les parties communes, mais sans en tirer de conclusions. A noter que cet article ne traite que des cas de conflit interne à la PPE (Bohnet/Jéquier, Propriétaire d'étage contre propriétaire d'étage, in PPE 2017, p. 20-21). Stocker semble en revanche exclure la qualité pour agir du copropriétaire fondée sur l'art. 679 CC, lorsque l'atteinte touche les parties communes (Stocker, Die Rechtsfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft, in Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2016, 22. November 2016, p. 140). Il reconnaît en revanche la qualité pour agir dans les actions possessoires pour protéger les parties communes tant à la communauté des propriétaires d'étages qu'à chaque copropriétaire, sans justifier une telle distinction (Stocker, op. cit., p. 141).

5.4 En l'espèce, au vu des considérants précités, il convient d'admettre la qualité pour agir en cessation du trouble des demandeurs. Ils sont en effet fondés à invoquer l'art. 648 al. 1 CC pour agir à titre individuel contre X. et Y. en suppression de l'atteinte portée à leur droit de propriété par la construction du garage sur le fonds N.. Le présent cas se distingue par ailleurs de l'arrêt 5A_198/2014 en tant que le propriétaire qui répond de l'atteinte est un tiers externe à la propriété par étages. Il présente en revanche des similitudes avec le cas visé à l'arrêt 5D_178/2019, au demeurant postérieur, dans lequel le Tribunal fédéral a admis le droit d'agir individuel d'un propriétaire par étages.

Dans leur détermination du 6 décembre 2019, les appelants invoquent encore que même si les copropriétaires d'étages bénéficiaient de la qualité pour agir en cessation du trouble portant sur une partie commune, ceux-ci devraient alors nécessairement ouvrir action ensemble, en qualité de consorts nécessaires. Cet argument, apporté après l'échéance du délai de recours, est tardif. Au demeurant, comme on l'a vu, il est contredit par l'art. 648 al. 1 CC et par la jurisprudence et la doctrine précitées.

Partant, sur ce point la décision du 16 septembre 2019 est confirmée.