

TCVS C1 03 209

*ATC (Ile Cour civile) du 24 juin 2005, Communauté des propriétaires d'étages X. c. époux Y.*

**Propriété par étages; immissions négatives; droit à l'ensoleillement, la lumière et la vue.**

- Notion de qualité pour agir (légitimation active) de la communauté des copropriétaires d'étages (art. 712l al. 2 CC; consid. 2a).
- En l'espèce, qualité pour agir admise pour intenter une action négatoire, s'agissant de l'ombre excessive provenant d'arbres au préjudice d'une partie commune atteinte par ce trouble (consid. 2b).
- Notion d'immissions négatives; application de l'art. 684 CC dans des situations concrètes d'immissions négatives liées à la présence de plantations ou de constructions (art. 679 CC; consid. 3a).
- Nature des actions découlant de l'art. 679 CC (consid. 3b).
- En l'espèce, les immissions négatives, provoquées par les trois arbres privant partiellement le fonds voisin d'ensoleillement, de lumière et de vue, sont excessives (consid. 3c).

### **Stockwerkeigentum; negative Immissionen; Recht auf Sonnenschein, Licht und Aussicht.**

- Begriff der Handlungsfähigkeit (Aktivlegitimation) der Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712l Abs. 2 ZGB; E. 2a).
- Vorliegend Handlungsfähigkeit bejaht für die Erhebung einer negatorischen Klage betreffend übermässigen Schattenwurf von Bäumen zum Nachteil von gemeinschaftlichen Teilen (E. 2b).
- Begriff der negativen Immissionen; Anwendung von Art. 684 ZGB bei negativen Immissionen, die von Pflanzen oder Bauten herrühren (Art 679 ZGB; E. 3a).
- Natur der Klagen nach Art. 679 ZGB (E. 3b).
- Im konkreten Fall übermässige negative Immissionen verursacht durch drei Bäume, die dem Nachbargrundstück teilweise Sonnenschein, Licht und Aussicht entziehen (E. 3c).

### ***Faits (résumé)***

Dans un lotissement soumis au régime de la copropriété par étages, les cinq PPE disposent chacune d'un droit exclusif sur l'un des chalets n° 2 à n° 6. Partie commune, la place n° 1 s'étend sur tout le reste de la parcelle de base. Les copropriétaires disposent chacun d'un droit de jouissance exclusif sur une portion de la partie commune. Selon le règlement, chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir la portion de terrain dont il a l'usage. En 1981, cinq sapins ont été plantés en limite de la surface de jouissance des chalets n° 3 et 4. En plus de 23 ans, les arbres litigieux ont grandi et ont atteint une hauteur entre 5 et 8 mètres, gênant les copropriétaires du chalet n° 3. Les sapins empêchent la vue et l'arrivée du soleil, surtout en hiver. La question de la coupe ou de l'élagage des sapins a été discutée à plusieurs reprises lors des assemblées générales des copropriétaires de la PPE. Finalement, il a notamment été décidé que les arbres situés entre les chalet n° 3 et 4 seraient coupés, car ils prenaient le soleil et la vue. Les copropriétaires ainsi ont décidé la coupe des arbres à une hauteur de 3 mètres.

Les trois arbres au nord-ouest du chalet des époux Y. (*Picea abies* de 7 m 25, *Picea omorika* de 8,25 m et *Pinus sylvestris* de 5 m) se trouvent à 14 m du chalet B. et le privent de la vue en direction du sud-ouest. De surcroît, ces arbres provoquent une perte de lumière et d'ensoleillement, en particulier en hiver. La disparition de ces trois arbres permettrait de diminuer l'ombre portée en hiver, d'augmenter la luminosité en hiver et d'accroître le champ de vision toute l'année.

Les trois arbres litigieux, qui n'ont pas encore atteint leur âge adulte, vont encore grandir, amplifiant ainsi les nuisances au chalet B. (le *Picea abies* pouvant croître jusqu'à 30/40m).

### ***Considérants (extraits)***

2. Les défendeurs contestent la qualité pour agir (légitimation active) de la communauté des copropriétaires d'étages.

a) Bénéficiaire d'une certaine autonomie juridique, la communauté peut être titulaire de droits et d'obligations, elle peut exercer ces droits et exécuter ces obligations en son nom. Conformément à l'art. 712l al. 2 CC, elle peut actionner et être actionnée en justice, poursuivre ou faire l'objet d'une exécution forcée au lieu de situation de l'immeuble (ATF 119 II 404; 117 II 40; 103 Ia 31; RVJ 2001, p. 184; RVJ 2000, p. 169; Meier-Hayoz/Rey, *Berner Kommentar*, n. 76 ss ad art. 712l CC; Wermelinger-de Gottrau, *JDC* 2001, p. 99 s.; Schmid, *BRT* 2001, p. 40 s; art. 46 al. 4 LP). Ces aptitudes de la communauté découlant de l'art. 712l al. 2 CC n'existent qu'en relation avec la gestion de l'immeuble. L'entretien, la réparation et la rénovation des parties communes relèvent de la gestion. Les éventuelles actions en justice destinées à obtenir la réparation d'un dommage causé aux parties communes découlent également de la gestion; la communauté a la capacité de les mener en son nom (F. Vouilloz, *Les attributions des organes de la PPE*, in *La propriété par étages*, Bâle 2003, p. 47). Ainsi, par exemple, la communauté a la capacité pour agir en justice en vue d'obtenir la réparation d'un défaut de construction affectant une partie commune (ATF 109 II 423; 106 II 11; PKG 1991, p. 24, n. 4; Meier-Hayoz/Rey, n. 21, 31 ad art. 712l CC). Pour ce faire, la communauté doit disposer de la qualité pour agir. Partant, elle doit être titulaire du droit à la garantie qu'elle entend faire valoir en justice (ATF 114 II 239; 111 II 458; RVJ 1989, p. 277; RVJ 1987, p. 330; Wermelinger, *La propriété par étages*, *Commentaire des art. 712a à 712t CC*, 2002, n. 164, 177 ss ad art. 712l CC). La communauté des copropriétaires d'étages a normalement le pouvoir d'agir en son nom propre dans les domaines relevant du règlement d'utilisation des parties communes (Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, n. 13 s. ad art. 712 g, n. 91 ad art. 712l; RVJ 2001, p. 188; RVJ 1997, p. 240), car relevant de son pouvoir de gestion. Elle a ainsi la qualité pour agir dans les procédures touchant à l'usage et à l'administration des parties communes de l'immeuble, comme, par exemple, l'action en revendication et l'action négatoire de l'art. 641 al. 2 CC ou les

actions en cessation de trouble ou en prévention de trouble de l'art. 679 CC (Meier-Hayoz/Rey, n. 91 s. ad art. 712I CC; Wermelinger, op. cit., n. 187 ad art. 712I CC). En particulier, elle dispose de l'action en cessation de trouble, lorsqu'un propriétaire ou un tiers, auquel un membre de la communauté a conféré un droit d'utilisation d'une partie commune, excède son droit. Les propriétaires de l'immeuble ont en effet une possession médiate sur des parties communes lorsque la communauté accorde à certains de ses membres un droit exclusif d'utiliser celles-ci ou un droit d'usage accru de ces parties (RVJ 2001, p. 188; Vouilloz, op. cit., p. 48). La communauté est directement responsable pour les frais de procès (ATF 119 II 404).

Les copropriétaires d'étages disposent également de la qualité pour agir ou pour défendre selon les circonstances (Wermelinger, op. cit., n. 204 ss ad art. 712I CC). Par exemple, s'agissant du bruit excessif provenant d'un fonds voisin, la communauté ne peut subir de dommage propre. En effet, émission de nature immatérielle, le bruit agit psychologiquement et indispose les personnes physiques (ATF 108 la 140; Steinauer, Les droits réels, t. II, n. 1918). Une action en cessation de trouble fondée sur l'art. 679 CC émanant de la communauté n'est dès lors pas admissible dans cette hypothèse (ATF 116 II 58). S'agissant d'actions tendant à la constitution de droits réels sur l'immeuble de base, la communauté n'a pas la qualité pour défendre; cette qualité appartient à tous les propriétaires d'étages (RVJ 1987, p. 325 ss), en raison de leur droit de propriété sur l'immeuble lui-même. De même, il y a consorité nécessaire de tous les copropriétaires d'étages pour demander en justice l'extension des parties communes; partant, tous doivent être parties au procès ou au moins avoir déclaré formellement se soumettre par avance à son issue (ATF 112 II 308). En outre, chacun des copropriétaires du fonds atteint par un trouble peut intenter l'action négatoire même si les autres copropriétaires d'étages consentent au trouble (ATF 95 II 402; PKG 1994, p. 19; Wermelinger, op. cit., n. 211 ad art. 712I CC).

b) En l'espèce, il n'est pas contesté que les propriétaires de la PPE n° 52660 disposent de la qualité pour agir, s'agissant de l'ombre excessive provenant des arbres sis sur la surface de jouissance du chalet des défendeurs; ils subissent ainsi un dommage propre sur leur portion de terrain exclusive. En outre, s'agissant d'une partie commune atteinte par un trouble, sur laquelle il disposent d'une jouissance propre, les propriétaires de la PPE n° 52660 peuvent intenter l'action négatoire même si les autres copropriétaires d'étages, tels les défen-

deurs propriétaires de la PPE n° 52661, consentent au trouble. S'agissant d'une action découlant des art. 679 et 684 CC, la qualité pour agir appartient aux voisins propriétaires (possesseurs immédiats ou non), comme en l'espèce.

De son côté, la communauté demanderesse peut actionner les défendeurs dans la mesure où elle est touchée dans la gestion de l'immeuble. Contrairement à l'opinion des défendeurs, les actions en justice destinées, comme en l'espèce, à obtenir la réparation d'un dommage causé à une partie commune, découlent de la gestion. Partant, la communauté demanderesse a la capacité de les mener en son nom. A l'instar d'une communauté disposant de la capacité pour agir afin d'obtenir la réparation d'un défaut affectant une partie commune, la communauté demanderesse dispose du pouvoir d'agir en son nom propre dans un domaine relevant, comme en l'espèce, du règlement d'utilisation des parties communes. En effet, conformément à l'art. 29 du règlement, mentionné au registre foncier, chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir en parfait état la portion de terrain dont il a l'usage. A défaut, cet entretien sera effectué aux frais du copropriétaire défaillant. Cet entretien relève ainsi du pouvoir de gestion de la communauté, fondant également la qualité pour agir de la communauté demanderesse. De surcroît, conformément à la doctrine précitée, la communauté dispose de la qualité pour agir dans les procédures touchant à l'usage et à l'administration des parties communes de l'immeuble, telles l'action négatoire de l'art. 641 al. 2 CC ou les actions en cessation de trouble ou en prévention de trouble de l'art. 679 CC, comme en l'espèce, lorsque des propriétaires d'étages - les défendeurs ou leurs ayants cause - excèdent leur droit. A cet égard, tous les propriétaires de l'immeuble ont une possession médiate sur la partie commune, puisque la communauté a accordé à certains de ses membres - dont les défendeurs - un droit exclusif d'utiliser celle-ci. Enfin, contrairement au bruit qui agit psychiquement et indispose les personnes physiques, l'ombre et la perte de vue ont une répercussion directe sur la luminosité et la chaleur de la PPE lésée, et sur la végétation de la portion de partie commune atteinte. Elles entraînent une perte de valeur quantifiable, comme en l'espèce.

En séance du 31 mars 2001, lors de laquelle tous les copropriétaires étaient présents ou représentés, la communauté demanderesse a décidé d'ouvrir action contre les défendeurs. La majorité simple des propriétaires d'étages présents a suffi pour prendre une décision valable (art. 67 al. 2 CC; Vouilloz, op. cit., p. 86, 91 et les

références). De plus, aucune action en annulation de cette décision de l'assemblée n'a été intentée (art. 712m al. 2 et 75 CC). Dans ces conditions, la qualité pour agir ne peut être déniée à la communauté des propriétaires d'étages.

3. Selon les demandeurs, le refus des défendeurs d'étêter les arbres litigieux porte atteinte à leur droit de voisins. Au débat final, ils exigent que leur hauteur ne dépasse pas 1 m 50, subsidiairement 3 mètres, afin qu'ils ne fassent abusivement de l'ombre et leur empêchent la vue.

a) Sont des immissions, au sens de l'art. 684 CC, les conséquences indirectes que l'exercice de la propriété sur un fonds peut avoir sur les fonds voisins. L'art. 684 CC vise ainsi les répercussions hors des limites du fonds de l'exploitation de celui-ci (fumées ou odeurs dégagées par une usine, bruit provenant d'un dancing, etc.; ATF 117 Ib 15). Par fonds voisins, il faut entendre non seulement les fonds contigus, mais tous ceux, mêmes lointains, qui sont affectés par l'immission. L'art. 684 CC s'applique aussi dans les relations entre propriétaires d'étages (RVJ 1996 p. 245; AFF 106 II 319; RVJ 1972 p. 12; Honsell/Rey, Basler Kommentar, n. 17 ad art. 684 CC). On distingue les immissions positives des immissions négatives. Les premières font parvenir sur le fonds voisin un élément matériel ou immatériel tel que la poussière ou le bruit. Les secondes privent le fonds voisin d'un élément dont il bénéficiait auparavant, par exemple d'ensoleillement, de lumière ou de vue (ATF 114 II 235; 91 II 100; 83 II 375; Steinauer, op. cit., n. 1809, et les réf.; Honsell/Rey, n. 31 ad art. 684 CC). Jusqu'à l'ATF 126 III 452, la jurisprudence considérait que la privation du soleil, de lumière ou de vue qui peut résulter de la seule présence sur le fonds voisin d'une construction ou de plantations ne constituait pas une immission négative visée par l'art. 684 CC. Jusqu'alors, de tels cas devaient être régis exclusivement par les règles (de droit cantonal) sur les distances à respecter pour construire ou pour planter (art. 686 et 688 CC). Avec l'ATF 126 III 452, le Tribunal fédéral a admis l'application de l'art. 684 CC dans des situations concrètes d'immissions négatives liées à la présence de plantations ou de constructions (Steinauer, op. cit., n. 1811 ss). Plusieurs arrêts cantonaux ont également tranché en faveur de l'application de l'art. 684 CC aux immissions négatives résultant de plantations ou de constructions (RVJ 2003 p. 270; RSJB 1986 p. 451; RSJ 1990 p. 198; SJ 1998 p. 151; RNR 1999 p. 153; ZR 1999 p. 65; ZR 2001 p. 54).

S'agissant d'immissions négatives résultant de la seule présence sur le fonds voisin de constructions ou de plantations, l'art. 684 CC

ne peut jouer qu'un rôle subsidiaire. En effet, les art. 686 et 688 CC instituent une réserve au sens propre en faveur du droit cantonal et laissent à celui-ci la possibilité de fixer les distances à respecter, eu égard aux voisins, pour construire ou pour planter. Les règles en la matière sont donc, pour l'essentiel, prévues par le droit cantonal. L'art. 684 CC garantit toutefois pour l'ensemble du territoire national une protection minimale, qui peut être invoquée même si le droit cantonal est respecté (ATF 126 III 454; RVJ 2003 p. 272). Les immissions ne sont prohibées par l'art. 684 CC que si elles sont excessives. On en jugera d'après des critères objectifs, en se mettant à la place d'un homme raisonnable et moyennement sensible et en prenant en considération l'ensemble des circonstances du cas concret pour mesurer les intérêts en présence (cf. art. 4 CC; ATF 126 III 227). Le moment déterminant pour apprécier s'il y a excès est celui de l'introduction de la demande; un propriétaire ne peut donc pas justifier une immission en invoquant le fait qu'initialement elle n'était pas excessive (ATF 88 II 14). S'agissant de son caractère excessif, l'immission doit avoir un effet dommageable et excéder 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. De simples effets incommodants pour les voisins suffisent (Steinauer, op. cit., n. 1813 et les réf.). S'agissant de la tolérance que se doivent les voisins, il faut d'abord tenir compte de l'endroit où se trouve l'immeuble, du développement prévisible du quartier, de la réglementation relative à l'aménagement du territoire, de la réglementation relative à la protection de l'environnement et à la protection contre le bruit (Steinauer, op. cit., n. 1814). S'agissant de l'usage local, le fait que les immissions existaient déjà avant l'arrivée du voisin ne crée pas à lui seul un droit préférable (ATF 88 II 13; Honsell/Rey, op. cit., n. 13 ad art. 684 CC).

b) L'art. 679 CC accorde au voisin deux types d'actions. Pour défendre son droit lui-même, le voisin dispose d'une action en cessation de l'atteinte («remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écartier le danger») et d'une action en prévention de l'atteinte (non prévue par le texte de l'art. 679 CC, mais admise par la jurisprudence); une action en constatation de droit est également ouverte. Pour obtenir la réparation du dommage qu'il aurait subi, le voisin dispose d'une action en réparation du dommage («sans préjudice de tous dommages-intérêts»). L'art. 679 CC introduit ainsi une responsabilité du propriétaire d'immeuble pour les dommages causés à ses voisins à la suite d'une violation des art.

684 ss CC. Il s'agit d'une responsabilité objective (ou causale), qui existe indépendamment d'une faute du propriétaire (Steinauer, op. cit., n. 1894 et les réf.).

La qualité pour agir appartient au voisin, à savoir le propriétaire (possesseur immédiat ou non) ou celui qui a la maîtrise effective de l'immeuble voisin, par l'effet d'un droit réel limité ou d'un droit personnel. La qualité pour défendre est reconnue non seulement au propriétaire, mais aussi au titulaire d'un droit réel limité qui a l'usage du fonds ou, comme en l'espèce, au titulaire d'un droit personnel permettant d'utiliser le fonds. S'agissant d'une propriété par étages, les actions sont dirigées contre le propriétaire d'étage concerné, s'il s'agit d'une partie exclusive ou d'une partie privative, comme en l'espèce, et contre la communauté, s'il s'agit d'une partie commune non soumise à un usage privatif (Steinauer, op. cit., n. 1905d).

L'admission des actions ouvertes selon l'art. 679 CC nécessite un excès dans l'utilisation du fonds, une atteinte aux droits du voisin et un rapport de causalité entre l'excès et l'atteinte. L'excès peut être un comportement humain (un acte positif ou une omission). Le comportement humain doit être en connexité avec l'exercice du pouvoir de fait sur le fonds. L'excès doit provenir de l'utilisation d'un fonds et se produire sur un autre fonds. Si un propriétaire d'étage excède son droit au détriment d'un autre propriétaire d'étage, le litige doit aussi être tranché selon l'art. 679 CC (ATF 106 II 317; RVJ 1996 p. 249; Steinauer, t. I, n. 1234). En tant qu'action réelle, l'action en cessation de l'atteinte ne se prescrit pas (ATF 111 II 436; 109 II 420). L'action en prévention de l'atteinte tend à faire interdire un comportement qui causerait des immisions excessives sur le fonds voisin (ATF 84 II 85). L'atteinte doit être hautement vraisemblable (Steinauer, op. cit., n. 1925 et les réf.).

c) En l'espèce, les trois arbres plantés en 1981 au nord-ouest du chalet des défendeurs (*Picea abies* de 7 m 50, *Picea omorika* de 8,25 m et *Pinus sylvestris* de 5 m) privent les propriétaires de la PPE n° 52660 de la vue en direction du sud-ouest. De surcroît, ces arbres provoquent une perte de lumière et d'ensoleillement, en particulier en hiver. Ainsi, le *Picea abies* de 7 m 50 produit le 21 décembre une ombre d'une longueur de 22 m à 14 h, de 26 m à 15 h et de 45 m à 16 h; l'ombre est de 8 m à 14 h et de 17 m à 16 h les 21 mars/septembre. Dans ces conditions, la disparition de ces trois arbres avec la plantation d'une haie haute de trois mètres permettrait principalement de diminuer l'ombre portée en hiver, d'augmenter la luminosité en hiver et d'accroître le champ de vision toute l'année. Les propriétaires de la

PPE n° 52660, de même que la communauté propriétaire de la partie commune, subissent un dommage. En particulier, le salon et la terrasse du chalet sont touchés par ces nuisances. La perte de la valeur de la PPE est de l'ordre de 5 à 7 % en raison de la présence des arbres litigieux. Les immissions négatives provoquées par les trois arbres privent partiellement le fonds voisin d'ensoleillement, de lumière et de vue. En l'absence de règles cantonales spécifiques pour un même fonds (parcelle n° 25; cf. art. 686 et 688 CC, art. 145 et 146 LACC), l'art. 684 CC trouve application, s'agissant d'une immission excessive.

Contrairement à l'opinion des défendeurs, les demandeurs n'ont jamais admis l'ombre et la perte de vue provoquées par les trois arbres, comme l'attestent leurs réactions depuis de nombreuses années et leurs interventions auprès de l'assemblée de la copropriété. L'immission était déjà excessive au jour de l'introduction de la demande, peu importe qu'elle ne l'était pas initialement (ATF 88 II 14). S'agissant du caractère excessif de l'immission, l'expertise a démontré son effet dommageable, intolérable pour les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des chalets de vacances, destinés à bénéficier du soleil et de la vue au sud. Conformément à la décision non contestée de l'assemblée générale du 8 septembre 2000, une coupe des arbres à une hauteur maximale s'impose.

Au débat final, les demandeurs réclament une coupe à une hauteur maximale de 1 m 50, alors qu'ils l'exigaient à 3 m durant toute la procédure. Cette dernière hauteur maximale doit être retenue. Tout d'abord, elle correspond la hauteur maximale décidée par la communauté des propriétaires d'étages lors de ses assemblées générales. Ensuite, contrairement à une hauteur de 5 mètres, elle assure une visibilité et une luminosité suffisantes aux demandeurs, tout en permettant aux défendeurs de préserver leur intimité.

Contrairement à l'ancienne législation bernoise sur les constructions (art. 130 de l'ordonnance bernoise de 1970), invoquée par les défendeurs, la législation valaisanne ne connaît pas une règle similaire sur la durée admissible de l'ombre portée par des constructions (et non des plantes). Dans ces conditions, les règles du Code civil sur le droit du voisinage trouvent pleine application (cf. RVJ 2003 p. 271), comme rappelé plus haut.

Dans ces conditions, les demandeurs sont en droit d'exiger la cessation de l'atteinte, par la coupe des arbres à une hauteur maximale de 3 mètres, et la prévention d'une nouvelle atteinte, par le maintien de cette hauteur maximale.