Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A 364/2007

Arrêt du 14 mars 2008
Ire Cour de droit civil

Composition
MM. et Mmes les juges Corboz, président, Klett, Rottenberg Liatowitsch, Kolly et Kiss.
Greffier: M. Thélin.

Parties
H.K._____ et F.K._____,
défendeurs et recourants,
représentés par Me Georges Schaller,

contre

A._____,
B._____,
C._____,
H.D._____ et F.D._____
E._____,
demandeurs et intimés,
représentés par Me Werner Gautschi;

F._____,
G._____,
H._____,
I._____,
défendeurs et intimés,
représentés par Me José Zilla;
Communauté des copropriétaires de l'immeuble « Z._____ »
défenderesse et intimée.

Objet
répartition de places de stationnement entre copropriétaires d'un immeuble

recours contre le jugement rendu le 28 août 2007 par la IIe Cour civile du Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel.

Faits:

A.
En 1983, la société M._____ SA était propriétaire de la parcelle no ... de la commune de Colombier, sur laquelle se trouve un bâtiment comprenant un cabinet médical, sept appartements et des places de stationnement pour véhicules; d'autres places de stationnement se trouvent à l'extérieur du bâtiment.
Le 11 février de cette année, A._____, B._____ et C._____, médecins, ont conclu deux contrats de bail à loyer avec la société, concernant respectivement les locaux à usage de cabinet médical et « six places de parc à choix du preneur ».
Le 14 décembre 1983, M._____ SA a placé l'immeuble sous le régime de la propriété par étages. Il existait

désormais huit parts de copropriété, dont sept correspondaient à un appartement et une au cabinet médical. L'acte constitutif prévoyait l'attribution d'une place de stationnement intérieure à chaque unité d'étage; l'acte et le règlement d'administration et d'utilisation prévoyaient que les places de stationnement extérieures seraient cédées, sous forme de servitudes d'utilisation personnelles, aux copropriétaires qui en feraient la demande.
Le 25 mars 1988, Y._____ était administrateur de la communauté des copropriétaires. Agissant en cette qualité, il a conclu avec X._____ des contrats de bail à loyer portant sur les places de stationnement intérieures n1 à 8 et sur les places extérieures n10 à 22. Le locataire aurait l'usage des places intérieures jusqu'au 1er janvier 2087 et celui des places extérieures jusqu'au 1er octobre de cette même année. Le loyer était fixé « globalement » à un franc. Les baux étaient librement cessibles par le locataire. Ils seraient annotés au registre foncier, formalité qui fut accomplie.
Par la suite, représenté par N._____ SA, X._____ a conclu un contrat de bail à loyer avec E._____ pour lui céder l'usage de la place n°22 au prix de 30 fr. par mois. Il a conclu des contrats semblables avec H.D._____ et F.D._____ pour les places n8 et 21, respectivement au prix de 90 fr. et de 30 fr. par mois.
Le 5 juillet 2002, X._____ a cédé à H.K._____ et F.K._____ les baux du 25 mars 1988 conférant l'usage des places n1, 4, 6 à 8, 10 à 15, enfin 20 à 22. Il s'agissait notamment des places louées par E._____ et les époux H.D._____ et F.D._____.
X._____ ne détient plus aucun des baux conclus en mars 1988; il a cédé ceux des places n5 et 17 à F._____, celui de la place n°19 à G._____, ceux des places n2 et 16 à H._____ et ceux des places n3 et 18 à I._____.
Hormis X._____ et Y._____, toutes ces personnes physiques sont actuellement propriétaires ou copropriétaires de l'un des appartements; les trois médecins sont aussi devenus copropriétaires du cabinet médical.

B.
En décembre 2002, H.K._____ et F.K._____ communiquèrent à ces praticiens, à E._____ et aux époux H.D._____ et F.D._____ qu'ils étaient désormais les « propriétaires » des places utilisées par eux; ils leur proposaient la conclusion de nouveaux baux au prix mensuel de 50 fr. pour les places extérieures et de 90 fr. pour les places intérieures. Ils leur signalaient aussi la possibilité d'« acquérir » leurs places. Les locataires ainsi interpellés rejetèrent ces propositions qu'ils tenaient pour contraires au règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété. H.K._____ et F.K._____ résilièrent les baux alors en cours avec effet au 31 mars 2003.
Ces mêmes locataires firent convoquer une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires mais le différend n'y reçut aucune solution.

C.
Le 6 mai 2003, après l'échec d'une tentative de conciliation devant l'autorité régionale compétente, A._____, B._____ et C._____, H.D._____ et F.D._____ et E._____ ont conjointement ouvert action devant le Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel. Leur demande était dirigée contre H.K._____ et F.K._____, F._____, G._____, H._____, I._____ et la communauté des copropriétaires de la parcelle n°....
A titre principal, le tribunal était requis de déclarer nuls et non avenus les baux de longue durée conclus par X._____ et Y._____ le 25 mars 1988, et d'ordonner la radiation des annotations correspondantes au registre foncier. Le tribunal devait constater, en faveur de chaque part de copropriété, le droit à l'inscription d'une servitude foncière d'utilisation de places de stationnement pour une place intérieure et une place extérieure, avec cinq places extérieures supplémentaires pour le cabinet médical. En conséquence et pour réaliser la répartition des places, le tribunal devait ordonner l'inscription de treize servitudes foncières en faveur des parts de copropriété et à charge de la parcelle n°.... Enfin, le tribunal devait ordonner à l'administrateur de la copropriété de proposer une nouvelle clé de répartition des frais et charges entre les copropriétaires, tenant compte de ces servitudes.
Des conclusions subsidiaires tendaient essentiellement à faire réduire la durée des baux conclus par X._____ et Y._____ à tel laps de temps que le tribunal jugerait équitable, à faire annuler la résiliation des baux de sous-location déclarée par les défendeurs H.K._____ et F.K._____, à faire prolonger la durée de ces mêmes baux jusqu'à celle des baux principaux et, enfin, à faire fixer le loyer équitable qui serait dû aux sous-bailleurs.

Les défendeurs ont pris des conclusions tendant à l'irrecevabilité de la demande ou à son rejet.
La IIe Cour civile du Tribunal cantonal s'est prononcée le 28 août 2007. Accueillant partiellement les conclusions principales des demandeurs, la Cour a prononcé que les baux conclus par X._____ et Y._____ sont nuls depuis le 1er avril 2003 et elle a ordonné la radiation des annotations correspondantes. Elle a constaté l'existence de droits de jouissance exclusive rattachés à chaque part de copropriété, portant respectivement sur une place de stationnement intérieure et une place extérieure, avec cinq places extérieures supplémentaires pour le cabinet médical, et elle a ordonné à l'administrateur de la copropriété de « mettre en oeuvre » les dispositions du règlement concernant les places de stationnement. Selon son jugement, les baux convenus entre X._____ et Y._____ sont « illicites et nuls » parce qu'ils n'ont pas été décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, ce que X._____ devait savoir, ni ratifiés par elle après leur conclusion.

D.
Agissant par la voie du recours en matière civile et du recours constitutionnel, les défendeurs H.K._____ et F.K._____ requièrent le Tribunal fédéral, à titre principal, d'annuler le jugement du 28 août 2007 et de rejeter la demande dans toutes ses conclusions; à titre subsidiaire, ils demandent l'annulation du jugement et le renvoi de la cause au Tribunal cantonal pour nouvelle décision.
Les demandeurs concluent au rejet du recours; les autres parties ont déclaré s'en remettre à dire de justice.

Considérant en droit:

1.
Le recours est dirigé contre un jugement final (art. 90 LTF), rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) et en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF). La valeur litigieuse excède le minimum légal de 30'000 fr. (art. 51 al. 1 let. a et 74 al. 1 let. b LTF). Le recours est formé par des plaideurs qui ont pris part à l'instance précédente et succombé dans leurs conclusions (art. 76 al. 1 LTF). Introduit en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et dans les formes requises (art. 42 al. 1 à 3 LTF), le recours en matière civile est en principe recevable, de sorte que le recours constitutionnel, subsidiaire (art. 113 LTF), est exclu.
Le recours peut être exercé pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève conformément aux exigences légales relatives à la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF; ATF 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254); de plus, il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; même arrêt, consid. 1.4.2).
Le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF). Il peut compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexactes ou établies en violation du droit (art. 105 al. 2 LTF); la partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).
Dans la présente affaire, il y a lieu de constater d'emblée que les baux conclus entre X._____ et la communauté des copropriétaires, annotés au registre foncier, ont été conclu le 25 mars 1988 alors qu'une autre date, erronée, apparaît également dans le jugement attaqué. Le loyer s'élevait à un franc par place de stationnement.

2.
Le succès de toute action soumise au droit civil fédéral suppose que les parties au procès aient respectivement, sur chacune des prétentions en cause, qualité pour agir et pour défendre au regard de ce droit; il s'agit de points décisifs que le juge doit élucider d'office (ATF 126 III 59 consid. 1a p. 63; 125 III 82 consid. 1a p. 83; voir aussi ATF 130 III 417 consid. 3.1 p. 424).

3.
Dans le régime de la propriété par étages, les copropriétaires constituent de plein droit une communauté. D'après l'art. 712l al. 2 CC, celle-ci peut, en son nom, actionner ou être actionnée devant les tribunaux; sa capacité d'ester en justice et sa qualité pour agir se rapportent aux prétentions ou contestations relevant de

l'administration commune des copropriétaires (Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, 4e éd., vol. 1, ch. 1302 et 1303 p. 454; René Bösch, Commentaire bâlois, 3e éd., ch. 14 ad art. 712l CC). Les règles concernant les attributions, les décisions et la représentation de la communauté s'imposent à chacun de ceux-ci; en conséquence, ils ne sont pas habilités à entreprendre individuellement une action qui ressortirait à la communauté (Amédéo Wermelinger, La propriété par étages: l'individu et la communauté, in Journées suisses du droit de la construction, Fribourg 2001, p. 97/98).
L'administration commune porte notamment sur la reconnaissance, la constitution ou la contestation des droits d'usage particuliers qui, le cas échéant, existent ou sont revendiqués sur des parties communes de l'immeuble (Bösch, op. cit., ch. 4 ad art. 712g CC; Arthur Meier-Hayoz et Heinz Rey, Commentaire bernois, ch. 14 ad art. 712g CC), lesquelles se distinguent des étages ou parties d'étage soumis au droit exclusif des copropriétaires (art. 712b CC). C'est précisément dans le cadre de l'administration commune que l'administrateur Y._____ a conclu avec X._____, le 25 mars 1988, des baux de longue durée ayant pour objet l'usage des places de stationnement existant sur la parcelle n°....
A première vue, en tant que les demandeurs contestent la validité de ces baux ou que, subsidiairement, ils réclament une réduction de leur durée par le juge, ils s'immiscent dans une affaire de la communauté. Celle-ci aurait seule qualité pour agir, si l'organe compétent estimait justifié et opportun d'entreprendre une action de ce genre. Or, une assemblée générale des copropriétaires n'a pas voulu donner suite à la revendication des demandeurs. De plus, dans l'instance cantonale, la communauté des copropriétaires n'a pas soutenu l'action; elle y a au contraire résisté. Au regard de cette situation, l'art. 712l al. 2 CC commanderait, en principe, d'admettre au moins partiellement le recours en matière civile et de rejeter l'action, faute de qualité des demandeurs, en tant que celle-ci tend à l'invalidation ou à la modification des baux conclus le 25 mars 1988.

4.
Depuis que M._____ SA a placé la parcelle n°... sous le régime de la propriété par étages, le règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété prévoit que les places de stationnement extérieures sont cédées sous forme de servitudes d'utilisation personnelles aux copropriétaires qui en font la demande.
En tant que l'action doit aboutir à la constitution de servitudes personnelles en faveur des demandeurs, ou de servitudes foncières en faveur des parts de copropriété qui leur appartiennent actuellement, les demandeurs ont qualité pour agir et la communauté a qualité pour défendre.
Depuis la conclusion des baux de très longue durée du 25 mars 1988, librement cessibles et annotés au registre foncier, il ne reste plus aucune place de stationnement dont la communauté puisse encore céder l'usage. Cette situation empêche l'application effective des clauses du règlement concernant les places de stationnement. Les demandeurs ont ainsi un intérêt personnel et juridique à agir contre les ayants cause de X._____ dans le but de faire constater par le juge, s'il y a lieu, que les baux du 25 mars 1988 sont des contrats nuls. Les défendeurs autres que la communauté ont ainsi qualité pour résister à cette action. Contre eux, les demandeurs ne peuvent exercer aucune action en exécution de prestation qui, selon le principe de la subsidiarité des actions en constatation, exclurait en l'espèce une action de ce genre (cf. ATF 122 III 279 consid. 3a p. 282; arrêts 4C.45/2006 du 26 avril 2007, consid. 5; 4C.7/2003 du 26 mai 2003, consid. 5). Il s'impose donc de statuer sur la validité de ces contrats.

5.
Aux termes de l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention.
S'il se révèle que le contrat apparemment conclu ne correspond pas à la réelle et commune intention des parties, ce contrat, acte simulé, est nul; il est alors nécessaire de déterminer quel est le contrat que, le cas échéant, les parties ont réellement conclu; celui-ci, acte dissimulé, est valable s'il ne contrevient à aucune des dispositions qui lui sont par ailleurs applicables (ATF 117 II 382 consid. 2a p. 384; voir aussi ATF 123 IV 61 consid. 5c/cc p. 68; Benedict Winiger, Commentaire romand, ch. 81, 90 et 91 ad art. 18 CO; Peter Jäggi et Peter Gauch, Commentaire zurichois, ch. 120, 121, 139 à 142 ad art. 18 CO).
Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, moyennant un loyer (art 253 CO). Le loyer est un élément essentiel de ce contrat, en ce sens que si les parties ont convenu que l'une d'elles céderait à l'autre l'usage d'une chose sans loyer en contrepartie, leur contrat n'est pas un bail

à loyer (Roger Weber, Commentaire bâlois, 4e éd., ch. 5 ad art. 253 CO; Peter Higi, Commentaire zurichois, ch. 51 ad art. 253 CO). Le loyer peut consister en un montant unique à verser pour toute la durée du contrat (Higi, ibidem).
En l'occurrence, le loyer fixé à un franc par place de stationnement, pour toute la durée des contrats conclus le 25 mars 1988, est une somme purement symbolique, voire fictive; elle n'a aucun rapport avec ce qui doit être payé, même à des conditions de faveur, pour obtenir l'usage prolongé de places de stationnement. L'usage des places existant sur la parcelle n°... était fourni, en réalité, à titre gratuit plutôt qu'onéreux. En dépit de la dénomination alors adoptée par X._____ et Y._____, les contrats ne sont pas des baux à loyer. L'art. 260 al. 2 aCO, remplacé dès 1990 par l'art. 261b al. 2 CO, ne leur était pas applicable et ils ne pouvaient donc pas être annotés au registre foncier à titre de baux à loyer. La radiation de ces annotations est ainsi exigible selon l'art. 975 al. 1 CC.
Le prêt à usage est un contrat par lequel le prêteur s'oblige à céder gratuitement l'usage d'une chose, l'emprunteur s'engageant à la lui rendre après s'en être servi (art. 305 CO). La durée du contrat peut être fixée conventionnellement (art. 309 al. 1 CO). X._____ et Y._____ voulaient que par l'annotation au registre foncier, le droit d'usage cédé à celui-là fût opposable aussi aux propriétaires futurs de l'immeuble; il s'agissait d'une modalité essentielle compte tenu de la durée convenue. Or, faute d'une disposition correspondant, pour le prêt à usage, aux art. 260 al. 2 aCO ou 261b al. 2 CO, cette modalité n'est pas admise pour ce contrat.
En réalité, les contrats conclus le 25 mars 1988 avaient pour objet de conférer à X._____ des servitudes d'utilisation personnelles et librement cessibles pour les places concernées, servitudes que les copropriétaires de l'immeuble auraient pu établir, même à titre gratuit (Etienne Petitpierre, Commentaire bâlois, 3e éd., ch. 5 ad art. 732 CC), conformément à l'art. 781 al. 1 et 2 CC. Des servitudes de ce type constituent un moyen classique de conférer des droits d'usage durables sur des places de stationnement (Dieter Zobl, Rechtsfragen zur Sondernutzung an Autoabstellplätzen bei Stockwerkeigentum, in Mélanges en l'honneur de Jacques-Michel Grossen, Bâle 1992, p. 285, 286; Jörg Schmid et Simon Wolfer, Besondere Nutzungsrechte im Stockwerkeigentum, in ZGB gestern - heute - morgen, Zurich 2007, p. 225, 232). Toutefois, elles n'existent qu'après inscription sur le registre foncier (art. 731 al. 1 CC). Le contrat constitutif doit en principe satisfaire à la forme écrite (art. 732 CC) mais, selon la doctrine, la constitution à titre gratuit requiert éventuellement la forme authentique (Petitpierrre, ibidem). De toute manière, même valablement fait sous seing privé, le contrat constitutif ne saurait être dissimulé; il doit au
contraire être explicite pour présider à l'inscription sur le registre foncier (Petitpierre, op. cit., ch. 11 à 13 ad art. 732 CC).
Les contrats litigieux se révèlent nuls faute de permettre l'inscription des servitudes correspondant au droit que les cocontractants voulaient conférer à X._____. Il n'est pas nécessaire de vérifier s'ils sont également nuls parce que, selon l'opinion de la Cour civile qui est contestée par les recourants, Y._____ n'a pas agi en exécution d'une décision valablement prise par les copropriétaires de l'immeuble. La décision attaquée se révèle conforme au droit fédéral en tant qu'elle constate la nullité de ces contrats et ordonne la radiation de leur annotation au registre foncier.

6.
Pour le surplus, les recourants reprochent à la Cour civile d'avoir reconnu aux divers copropriétaires des droits de jouissance exclusive tant sur les places de stationnement intérieures qu'extérieures alors que, selon leur exposé, l'acte constitutif et le règlement d'administration et d'utilisation ne prévoient des droits de ce genre que sur les places intérieures; ils reprochent aussi à la Cour d'avoir attribué indûment cinq places supplémentaires aux copropriétaires du cabinet médical.
On a vu que la communauté des copropriétaires a seule qualité pour défendre en ce qui concerne les droits d'usage particuliers revendiqués sur des parties communes de l'immeuble. Au sujet des servitudes nouvelles à constituer sur la base de l'acte de la copropriété ou de son règlement, l'action des demandeurs ne pouvait pas être intentée aux divers copropriétaires mais seulement à la communauté. Il s'ensuit que les recourants ne sont pas autorisés à critiquer le jugement intervenu sur ce même sujet.

7.
Le recours se révèle privé de fondement, ce qui conduit à son rejet. A titre de parties qui succombent, les défendeurs H.K._____ et F.K._____, recourants, doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal

fédéral et les dépens auxquels les demandeurs peuvent prétendre. Dans l'instance fédérale, les autres défendeurs n'ont pas pris de conclusions ni déposé de mémoires; ils ne doivent donc ni émolument ni dépens et ils n'en reçoivent pas non plus.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours constitutionnel est irrecevable.

2.
Le recours en matière civile est rejeté.

3.
Les défendeurs H.K._____ et F.K._____ acquitteront un émolument judiciaire de 5'000 fr.

4.
Les défendeurs H.K._____ et F.K._____ acquitteront, solidairement entre eux, une indemnité de 6'000 fr. à verser aux demandeurs, créanciers solidaires, à titre de dépens.

5.
Il n'est pas alloué de dépens aux autres parties.

6.
Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel.
Lausanne, le 14 mars 2008
Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier:

Corboz Thélin