Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5P.266/2005 /frs

Arrêt du 14 octobre 2005
IIe Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Raselli, Président,
Nordmann et Marazzi.
Greffier: M. Abrecht.

Parties
Époux Y._____,
recourants, représentés par Me Denis Merz, avocat,

contre

X._____,
intimé, représenté par Me Peter Schaufelberger, avocat,
Chambre des recours du Tribunal cantonal
du canton de Vaud, Palais de justice de l'Hermitage, route du Signal 8, 1014 Lausanne.

Objet
art. 9 et 29 Cst. (propriété par étages),

recours de droit public contre l'arrêt de la Chambre
des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud
du 14 juin 2005.

Faits:
A.
X._____, d'une part, et les époux Y._____, d'autre part, sont les propriétaires respectifs de deux appartements en propriété par étages (nos xxx et yyy) contigus, au premier étage d'un immeuble sis aux Diablerets. Construit en 1969, cet immeuble a été constitué en propriété par étages dès 1968, avant son achèvement. Il a alors fait l'objet d'une inscription au registre foncier, sur la base de l'acte constitutif de la propriété par étages et des plans de répartition.
B.
En 2002, X._____ a entrepris des travaux consistant notamment à enlever le plafond qui fermait le haut de son appartement n°xxx sur toute la surface centrale de celui-ci, afin de mettre en valeur l'espace en direction des combles. Il avait en vue d'agrandir l'espace de séjour et d'installer une cheminée en remplacement de la salle de bains alors en place. Lors de l'exécution de ces travaux, il a découvert une construction en bois qui occupait le volume situé au dessus de l'espace défini sur le plan de répartition comme étant la salle de bains de son logement. Cette construction en bois correspondait en fait au prolongement, dans les combles de son appartement, de la mezzanine et du réduit de l'appartement n°yyy. Ce prolongement s'étendait au-delà des limites du mur mitoyen séparant les deux unités d'étage, tel qu'il ressort du plan de répartition déposé au registre foncier.

Depuis la construction de l'immeuble en 1969, la configuration de l'appartement n°yyy n'a pas été modifiée. Les époux Y._____ jouissent par conséquent, depuis qu'il ont acquis cet appartement en 1987, de la mezzanine et du réduit litigieux. X._____, pour sa part, a acquis son appartement n°xxx le 1er février 2002.
C.

Par demande du 20 novembre 2003, X._____ a ouvert action contre les époux Y._____ devant le Président du Tribunal de l'arrondissement de l'Est vaudois, en sollicitant notamment l'autorisation de procéder à l'enlèvement de la construction en bois qui s'étend à l'intérieur de son appartement n°xxx et à la remise en état du mur mitoyen, aux frais des défendeurs. Par réponse du 1er avril 2003, ces derniers ont conclu notamment au rejet des conclusions de la demande (I) et, reconventionnellement, au rétablissement de la situation antérieure, aux frais du demandeur (II), ainsi qu'à l'autorisation de déposer au registre foncier les plans corrigés de leur appartement n°yyy (III).

Par jugement du 15 juillet 2004, le Président du Tribunal d'arrondissement a autorisé le demandeur à procéder à l'enlèvement, à ses frais, de la construction en bois qui s'étend à l'intérieur de son appartement n°xxx, étant précisé que les frais de reconstruction du mur mitoyen entre les appartements nos xxx et yyy seraient partagés par moitié entre les parties (I). Il a en outre statué sur les frais (II) et les dépens (III), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

D.

Les défendeurs ont recouru contre ce jugement devant la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud, en reprenant les conclusions déjà prises en première instance. Statuant par arrêt du 16 février 2005, la cour cantonale a rejeté le recours et confirmé le jugement de première instance.

D.a La cour cantonale a fait entièrement sien l'état de fait du jugement de première instance, qu'elle a jugé complet et conforme aux preuves administrées. Elle n'a donc pas ordonné l'inspection locale et l'audition de l'expert sollicitées par les défendeurs, mesures probatoires qui avaient déjà été ordonnées en première instance et qui avaient permis la constatation de faits suffisant au réexamen de la cause.

D.b En droit, les juges cantonaux ont rappelé que la propriété par étages est constituée par inscription au registre foncier (art. 712d al. 1 CC). L'acte constitutif doit en particulier indiquer la délimitation des étages ou parties d'étages (art. 712e al. 1 CC). Il doit indiquer de manière claire et précise la description, la délimitation et la composition des étages (art. 33b al. 1 ORF). Outre l'acte constitutif, le plan de répartition est un élément nécessaire de la constitution de la propriété par étages, si celle-ci intervient avant la construction du bâtiment (cf. art. 33b al. 2 et 33c al. 1 ORF).

D.c En l'espèce, comme la propriété par étages a été constituée avant l'achèvement du bâtiment, l'acte constitutif et les plans de répartition sont les éléments primordiaux pour fixer la délimitation et la composition des étages. Or il ressort clairement de l'acte constitutif et des plans de répartition produits que l'espace où se trouve le réduit litigieux appartient à l'unité d'étage du demandeur. Le fait que la propriété par étages, telle qu'elle est actuellement inscrite au registre foncier, fait ainsi figurer cet espace dans l'unité d'étage propriété du demandeur est décisif et scelle le sort du litige.

D.d Il y a certes en l'espèce une distorsion entre les plans de répartition, qui ont été établis avant la construction du bâtiment et ne font aucune mention du réduit litigieux, et la réalité matérielle du bâtiment, puisque le réduit en question a été créé dès l'origine. La loi ne méconnaît toutefois pas cette hypothèse, puisqu'elle prévoit que chaque copropriétaire peut demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment (art. 712e al. 2, 2e phrase, CC; cf. ATF 127 III 142 consid. 2, qui précise que cette possibilité existe aussi lorsque la constitution de la propriété par étages est antérieure à la construction du bâtiment). Comme les défendeurs n'ont pas initié une telle procédure, il convient de conclure, à défaut de rectification du registre foncier, que la surface sur laquelle se trouve le réduit litigieux fait partie de l'unité d'étage du demandeur, si bien que le jugement de première instance doit être confirmé.

E.

Contre cet arrêt, les défendeurs exercent en parallèle un recours de droit public (5P.266/2005) et un recours en réforme (5C.183/2005) au Tribunal fédéral. Le recours de droit public, formé pour violation des art. 9 et 29 Cst., tend à l'annulation de l'arrêt attaqué et au renvoi du dossier à l'autorité cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

En vertu de l'art. 57 al. 5 OJ, il est sursis en règle générale à l'arrêt sur le recours en réforme jusqu'à droit connu

sur le recours de droit public. Cette disposition est justifiée par le fait que, si le Tribunal fédéral devait d'abord examiner le recours en réforme, son arrêt se substituerait à la décision cantonale, rendant ainsi sans objet le recours de droit public, faute de décision susceptible d'être attaquée par cette voie (ATF 122 I 81 consid. 1; 120 Ia 377 consid. 1 et les arrêts cités). Il n'y a pas lieu d'y déroger en l'espèce.
Formé en temps utile (art. 89 al. 1 OJ), pour violation de droits constitutionnels des citoyens (art. 84 al. 1 let. a OJ), contre une décision finale (cf. art. 87 OJ) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 OJ), le recours est en principe recevable.
2.
2.1 Invoquant le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., qui comprend notamment le droit pour l'intéressé qu'il soit donné suite à ses offres de preuve sur des faits pertinents, les recourants reprochent à l'autorité cantonale d'avoir refusé, alors qu'elle avait le pouvoir de le faire en vertu de l'art. 456a CPC/VD, d'ordonner à nouveau en deuxième instance la mise en oeuvre d'une inspection locale et l'audition de l'expert judiciaire (cf. lettre D.a supra). Selon les recourants, une inspection locale aurait permis à la Chambre des recours de prendre conscience de la configuration des combles, délimités par un plancher porteur et par le toit, tandis que l'audition de l'expert aurait permis d'obtenir toutes informations techniques concernant la construction en bois litigieuse. Ces mesures d'instruction auraient ainsi abouti à obtenir un état de fait qui mette en exergue la situation de p̈lancher porteuräinsi que la situation de l'espace situé au-dessus de ce plancher, espace qui serait partie commune en vertu de l'art. 4 du règlement d'utilisation et d'administration de la PPE.
2.2 Ces griefs sont dénués de fondement. En effet, il n'apparaît pas qu'une nouvelle administration de preuves déjà administrées en première instance aurait permis la constatation de faits pertinents ne ressortant pas déjà clairement de l'état de fait du jugement de première instance, état de fait que la cour cantonale a fait entièrement sien et qui permet de comprendre parfaitement la configuration des lieux ainsi que tous les éléments sur lesquels les recourants fondent leur argumentation juridique. Cette argumentation pourra ainsi être dûment examinée dans le cadre du recours en réforme connexe.
3.
3.1 Les recourants reprochent en outre à l'autorité cantonale d'avoir fait preuve d'arbitraire (art. 9 Cst.) et d'avoir violé leur droit d'être entendus (art. 29 al. 2 Cst.) en écartant un certain nombre de faits pertinents pour le jugement de la cause. Selon eux, l'état de fait de l'arrêt attaqué serait ainsi lacunaire sur les points suivants : en premier lieu, il ne mentionne pas, contrairement à ce que prescrit l'art. 51 al. 1 let. a OJ, si la valeur litigieuse exigée par l'art. 46 OJ est atteinte; deuxièmement, il ne mentionne pas l'art. 4 du règlement d'utilisation et d'administration de la PPE [P. 103], que les recourants ont invoqué dans leur mémoire de recours et qui déclare notamment partie commune Ïa partie du bâtiment se trouvant sous le toit et qui n'est pas attribuée à un copropriétaire¨; enfin, la cour cantonale n'aurait pas pris conscience de la configuration des combles, délimités par un p̈lancher porteurët par le toit.

Les recourants font également grief à l'autorité cantonale de n'avoir pas discuté l'argumentation de l'espace sous les combles en relation avec l'art. 4 du règlement d'utilisation et d'administration de la PPE précité, de ne pas s'être déterminés sur l'argumentation tirée de la prescription acquisitive des art. 661 ss CPC (recte: CC), et enfin de ne pas avoir examiné la question des compléments à apporter au registre foncier et d'avoir refusé de statuer sur la conclusion prise par les recourants de déposer des plans conformes au registre foncier. Ce faisant, l'autorité cantonale aurait commis un déni de justice et violé l'art. 29 al. 1 Cst.
3.2 Les griefs relatifs au caractère lacunaire de l'état de fait ne commandent pas l'annulation de l'arrêt attaqué. En effet, comme on le verra lors de l'examen du recours en réforme connexe, l'absence d'indication de la valeur litigieuse ne nuit en l'espèce pas à la recevabilité de ce recours (cf. arrêt connexe 5C.183/2005, consid. 1). En ce qui concerne l'art. 4 du règlement d'utilisation et d'administration de la PPE, le Tribunal fédéral pourra faire application de l'art. 64 al. 1 OJ, comme le sollicitent les recourants dans leur recours en réforme, pour compléter l'état de fait sur ce point (cf. arrêt connexe 5C.183/2005, consid. 4.4). Quant à la configuration des lieux, l'état de fait de l'arrêt attaqué permet parfaitement de s'en faire une représentation, correspondant au schéma graphique que les recourants ont joint à leur recours, en particulier s'agissant de la présence d'un plancher - p̈orteurp̈ar définition - constitutif de la mezzanine de l'appartement des défendeurs et du prolongement de celle-ci, au-delà des limites du mur mitoyen séparant les deux unités d'étage, au dessus de l'ancienne salle de bains de l'appartement du demandeur (cf. arrêt connexe 5C.183/2005, consid. 4.3).

Cela étant, le Tribunal fédéral pourra, dans le cadre du recours en réforme connexe, examiner avec une pleine cognition (cf. art. 63 OJ) l'argumentation des recourants quant à l'art. 4 du règlement d'utilisation et d'administration de la PPE (cf. arrêt connexe 5C.183/2005, consid. 4.4), à la prescription acquisitive des art. 661 ss CC (cf. arrêt connexe 5C.183/2005, consid. 4.6) et à la nécessité éventuelle de compléter le plan de répartition déposé au registre foncier (cf. arrêt connexe 5C.183/2005, consid. 4.3), s'agissant là de contrôler l'application qu'a faite la cour cantonale du droit fédéral. Il n'y a donc pas motif à annuler l'arrêt attaqué pour violation de l'art. 29 Cst.

4.

Il résulte de ce qui précède que le recours de droit public doit être rejeté. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais judiciaires, solidairement entre eux (art. 156 al. 1 et 7 OJ). Il n'y a en revanche pas lieu d'allouer de dépens, puisque l'intimé n'a pas été invité à procéder et n'a en conséquence pas assumé de frais en relation avec la procédure devant le Tribunal fédéral (art. 159 al. 1 et 2 OJ; Poudret/Sandoz-Monod, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. V, 1992, n. 2 ad art. 159 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté.

2.

Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

3.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 14 octobre 2005

Au nom de la IIe Cour civile

du Tribunal fédéral suisse

Le président: Le greffier: