Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.168/2003 /frs

Arrêt du 17 février 2004
IIe Cour civile

Composition
M. et Mmes les Juges Raselli, Président, Escher et Hohl.
Greffière: Mme Krauskopf.

Parties
A._____,
demandeur et recourant, représenté par Me Jean-Pierre Guex, avocat,

contre

B._____,
défendeur et intimé, représenté par Me Léo Farquet, avocat,

Objet
changement d'affectation d'une part d'étages,

recours en réforme contre le jugement de la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais du 12 juin 2003.

Faits:
A.
A.a L'immeuble n°000, plan n°0 de la commune de Verbier, a été constitué en propriété par étages par C._____ en 1979. Il a été divisé en six parts d'étages.

Aucun règlement de la propriété par étages n'a été adopté, ni lors de la constitution de la propriété par étages ni par la suite.
A.b Actuellement, toutes les parts d'étages appartiennent à deux copropriétaires d'étages.

A._____ est propriétaire du local commercial n°0 dans lequel il exploite un magasin d'articles de sport.

B._____ est propriétaire du local commercial n°0 et y exploite un café. Il est également propriétaire des quatre appartements n°0 à 0. Dès 1991, un ou plusieurs appartements ont été loués à la société X._____ SA, qui, après avoir obtenu l'autorisation idoine, y a installé des bureaux, exploitation à laquelle A._____ ne s'est pas opposé. En automne 2000, B._____ a transformé en tout cas un appartement (ci-après: l'appartement) situé à l'étage en commerce de distribution et de vente d'équipements de ski et accessoires, lequel est exploité par Y._____ Sàrl. En vue de faciliter l'accès à ce nouveau commerce, l'escalier originel, situé à l'arrière du bâtiment, a été remplacé par un nouvel escalier situé à l'avant du bâtiment.
B.
Le 11 mai 2001, A._____ a ouvert action contre B._____ devant le Juge du district de l'Entremont, concluant à ce que ce dernier transforme à nouveau son commerce situé à l'étage du bâtiment en appartement, conformément au plan de la propriété par étages déposé au registre foncier, et à ce qu'il supprime l'escalier extérieur et l'entrée nouvellement créés, ce dans les trois mois dès l'entrée en force du jugement. Au débat final devant le Tribunal cantonal, le demandeur a modifié le deuxième point mentionné ci-dessus, concluant au rétablissement des façades du bâtiment dans leur état antérieur. Le défendeur a conclu au rejet de la demande.

Statuant le 12 juin 2003, la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais a rejeté l'action en tant qu'elle vise à la retransformation du commerce en appartement; elle l'a admise en tant qu'elle concerne l'escalier et l'accès direct au commerce, a donné ordre au défendeur de supprimer ces ouvrages dans un délai de trois mois et a rejeté toutes autres conclusions. Les frais de justice ont été mis à la charge des parties à parts égales.

C.

Contre ce jugement, le demandeur interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Il reprend son chef de conclusions de première instance tendant à la retransformation du commerce en appartement. Invité à répondre, le défendeur a conclu au rejet du recours.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

Formé en temps utile, compte tenu des suspensions de l'art. 34 al. 1 let. b OJ, contre une décision finale prise par le tribunal suprême d'un canton dans une contestation civile dont la valeur litigieuse est supérieure à 8'000 fr., le recours en réforme est recevable au regard des art. 46, 48 et 54 OJ. Interjeté pour application incorrecte des règles légales et tendant à l'application exclusive de l'art. 2 al. 2 CC, le recours est également recevable au regard de l'art. 43 al. 1 OJ.

2.

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il n'y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il ne faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252; 126 III 59 consid. 2a p. 65). En dehors de ces exceptions, il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni contre les appréciations de preuves, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ).

Dans la mesure où les parties se fondent sur des faits non constatés dans le jugement attaqué, leurs critiques sont irrecevables.

3.

3.1 La cour cantonale a estimé que l'acte constitutif de la propriété par étages détermine de manière suffisamment précise l'affectation initiale des parts d'étages, soit pour les parts litigieuses une affectation d'appartements. Il ne serait cependant pas admissible d'en déduire une interdiction de toute activité commerciale, car une telle restriction serait excessive. La cour a donc considéré que la transformation de l'appartement en magasin de sport est compatible avec l'exploitation commerciale de l'unité d'étage du demandeur, qu'elle n'entrave pas l'exploitation de celle-ci, même si elle lui fait concurrence. Le gain supplémentaire qu'un propriétaire d'étages peut tirer de l'absence de magasin concurrent dans le bâtiment n'est pas un intérêt digne de protection permettant d'exclure une activité commerciale.

3.2 Dans son recours en réforme, le demandeur part de l'idée que la cour cantonale a admis que les parts d'étages litigieuses ont une utilisation restreinte à l'habitation. Il soutient qu'elle devait alors se limiter à examiner s'il abusait de son droit et lui reproche d'avoir violé les art. 648 al. 2 et 2 al. 2 CC. Selon lui, elle a mal posé le problème en examinant si les transformations du défendeur sont compatibles avec l'exploitation de son commerce à lui alors qu'elle aurait dû se poser la question de savoir si l'on peut véritablement lui reprocher un abus de droit lorsqu'il invoque, pour s'opposer à l'exploitation d'un commerce, que les parts d'étage litigieuses sont destinées exclusivement à l'habitation. Il soutient qu'il n'abuse pas de son droit puisqu'il a un intérêt réel et actuel au maintien de l'affectation. Subsidiairement et dans l'hypothèse où l'analyse juridique de la cour cantonale serait confirmée, il fait valoir des intérêts dignes de protection à s'opposer au changement de destination.

Dans sa réponse, le défendeur soutient essentiellement que l'acte constitutif ne contient qu'une énumération des parties exclusives, que, interprété selon le principe de la confiance, il ne pose pas de restriction, ni ne prévoit de destination particulière, mais délimite seulement les parties exclusives et décrit leur aménagement initial. Il ne contient pas de volonté de restreindre l'utilisation et l'aménagement futur des parts d'étages.

4.

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral applique le droit d'office. Il ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, mais il n'est lié ni par les motifs invoqués par celles-ci (art. 63 al. 2 OJ), ni par

l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 128 III 22 consid. 2e/cc p. 29; 127 III 248 consid. 2c p. 252 s.; 126 III 59 consid. 2a p. 65). Il peut donc rejeter le recours en opérant une substitution de motifs, c'est-à-dire en adoptant une autre argumentation juridique que celle retenue par la cour cantonale (ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252 s.).

4.1 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); il est tenu d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment (al. 3).

Le droit d'utilisation conféré par l'art. 712a al. 2 CC permet au propriétaire d'utiliser ses parties exclusives comme il le veut. Cette liberté est présumée. Elle peut toutefois être limitée par des restrictions légales et par des restrictions conventionnelles (Wermelinger, La propriété par étages, Fribourg 2002, n. 26 ad art. 712a CC; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, n. 44 et 68 ad art. 712a CC).

4.2 Les propriétaires d'étages peuvent convenir de restrictions à leur liberté d'utilisation de leurs parties exclusives dans l'acte constitutif de la propriété par étages, dans le règlement d'administration et d'utilisation, dans le règlement de maison ou dans une décision ad hoc de la communauté (ATF 111 II 330 consid. 7 p. 338; Wermelinger, op. cit., n. 69 ss ad art. 712a CC; Meier-Hayoz, op. cit., n. 44 ss ad art. 712a CC).

4.2.1 Les restrictions conventionnelles doivent respecter les limites générales de l'ordre juridique (art. 2, 27 CC, 19-20 CO), ainsi que celles qui découlent de l'institution même de la propriété par étages (Wermelinger, op. cit., n. 71 s. ad art. 712a CC; Meier-Hayoz, op. cit., n. 44 ad art. 712a CC). Selon la jurisprudence, le principe de la limitation des charges (art. 730 al. 2 CC) ne tolère pas une servitude foncière prohibant toute utilisation du fonds servant autre que celle qui existait lors de la constitution de ladite servitude. De même, il n'est pas possible d'exclure les affectations nouvelles des parties exclusives qui ne portent atteinte ni à la destination du bâtiment, ni à l'utilisation uniforme des parties communes, ni à l'utilisation des unités d'étages, de telles restrictions étant abusives et violant le contenu minimal du droit exclusif (ATF 111 II 330 consid. 8 et 9 p. 340 s.; Wermelinger, op. cit., n. 82 ad art. 712a CC; Meier-Hayoz, op. cit., n. 45 ad art. 712a CC). Selon la doctrine, il serait en revanche possible d'exclure des activités de concurrence commerciale; la communauté peut avoir intérêt à ne pas voir des concurrents se combattre au sein même de l'immeuble et créer par là des tensions inutiles

(Wermelinger, op. cit., n. 82 ad art. 712a CC; Meier-Hayoz, n. 43 ad art. 647 CC; Steinauer, Les droits réels, Tome I, Berne 1997, n. 1241a).

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'étages (art. 648 al. 2 CC; ATF 111 II 330 consid. 2 p. 333 in fine).

4.2.2 Lorsque le litige porte sur l'interprétation d'une clause contractuelle, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle 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 (art. 18 al. 1 CO). S'il y parvient, il s'agit d'une constatation de fait qui ne peut être remise en cause dans un recours en réforme (ATF 129 III 118 consid. 2.5 et les arrêts cités).

En revanche, si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements selon la théorie de la confiance. Il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît claire à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que son texte ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu; il n'y a cependant pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les intéressés lorsqu'il n'y a pas de raisons sérieuses de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 129 III 118 consid. 2.5 p. 122; 128 III 265 consid. 3a p. 267; 127 III 444 consid. 1b p. 445).

L'application du principe de la confiance est une question de droit que le Tribunal fédéral, saisi d'un recours en réforme, peut examiner librement (ATF 127 III 248 consid. 3a; 126 III 25 consid. 3c, 59 consid. 5a, 375 consid. 2e/aa). Pour trancher cette question de droit, il doit cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de

volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (ATF 126 III 375 consid. 2e/aa p. 379; 124 III 363 consid. 5a p. 368; 123 III 165 consid. 3a p. 168).
4.3 Outre les restrictions conventionnelles, il existe des restrictions légales à la liberté d'utilisation des parties exclusives.
Toutes les limites imposées au propriétaire foncier s'appliquent au propriétaire d'étages (art. 679, 684 ss CC; Meier-Hayoz, op. cit., n. 74 ad art. 712a CC). Celui-ci doit également tenir compte des restrictions particulières découlant de la copropriété et de la propriété par étages (Wermelinger, op. cit., n. 41 ad art. 712a CC). En règle générale, il ne peut pas user de ses droits contre les intérêts de la communauté ou des autres copropriétaires d'étages (art. 648 al. 1 CC). En vertu de l'art. 712a al. 2 CC, il 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, et n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur. Ainsi, dans l'utilisation de ses parties exclusives, le copropriétaire n'est pas autorisé à restreindre les droits identiques des autres propriétaires d'étages sur leurs parties exclusives (Wermelinger, op. cit., n. 46 ss ad art. 712a CC). En particulier, un changement dans l'affectation des parties exclusives d'une part d'étages ne doit pas entraîner de restriction dans l'utilisation que les autres copropriétaires d'étages
doivent pouvoir faire de leur parties exclusives respectives.
Pour décider si un changement d'affectation de parties exclusives restreint l'exercice du droit des autres copropriétaires au sens de l'art. 712a al. 2 CC et, partant, s'il doit être interdit et le retour à l'état antérieur ordonné, le juge tiendra compte de la nature et de la situation concrète de la propriété par étages (Wermelinger, op. cit., n. 51 ad art. 712a CC).
5.
5.1 En l'espèce, il faut examiner en premier lieu s'il existe ou non des restrictions conventionnelles au droit d'utilisation des parties exclusives des parts d'étages.
Pour ce faire, il faut interpréter le seul texte dont il est allégué qu'il contient une restriction conventionnelle d'utilisation, à savoir le chiffre 2 de l'acte authentique constitutif de la propriété par étages du 23 juin 1979. Pour le défendeur, cette clause ne contient qu'une énumération des parties exclusives et n'impose pas une affectation particulière. En revanche, le demandeur y voit une limitation de la liberté d'utilisation des parts d'étages en ce sens que celles qui sont désignées comme appartements sont destinées exclusivement à l'habitation.

Le chiffre 2 de l'acte authentique a la teneur suivante:
Ës parts de propriété par étages exclusives sont numérotées comme suit:
No 0000 PPE 520/1000 dr. exc. s/local commercial No 0 en duplex sous-sol / rez
No 0000 PPE 230/1000 dr. exc. s/local commercial No 0 en duplex sous-sol / rez
No 0000 PPE 27/1000 dr. exc. s/appartement No 0, étage
No 0000 PPE 75/1000 dr. exc. s/appartement No 0, étage
No 0000 PPE 60/1000 dr. exc. s/appartement No 0, étage
No 0000 PPE 88/1000 dr. exc. s/appartement No 0, étage.¨

Manifestement, la clause en question n'est pas conçue comme une norme limitant l'utilisation des unités d'étages. Elle a un caractère purement descriptif de l'état de l'immeuble au moment de la constitution de la propriété par étages; elle sert à délimiter les parties à usage exclusif des parties communes (cf. art. 712b CC). Elle désigne les six parts d'étages en mentionnant leur utilisation actuelle. Elle fait suite au chiffre 1 qui énumère les parties communes et précède le chiffre 3 qui précise les jouissances des différentes parts d'étages sur les terrasses, dégagements, caves et armoires à ski.
Le demandeur soutient que la cour cantonale aurait dû faire application de la règle de l'abus de droit de l'art. 2 al. 2 CC et examiner s'il abuse manifestement de son droit lorsqu'il s'oppose à l'exploitation d'un commerce analogue au sien par le défendeur en invoquant que la chose est destinée à l'habitation. Selon lui, il ne s'agit pas de vérifier si les transformations opérées par le défendeur sont compatibles avec son exploitation commerciale, ce qui revient à procéder à une pesée des intérêts. Seule une absence d'intérêt manifeste de sa part au sens de l'art. 2 al. 2 CC pourrait justifier la transformation. Une telle critique ne peut logiquement se concevoir que si l'on admet, par interprétation objective, que le chiffre 2 de l'acte constitutif contient une restriction conventionnelle d'utilisation en ce sens que les quatre unités qualifiées d'äppartementïe peuvent servir qu'à l'habitation.

Or, tel n'est pas le cas. Dès lors que le demandeur ne peut tirer aucun droit subjectif du chiffre 2 de l'acte constitutif dans le sens d'une restriction admissible, il n'y a pas lieu d'examiner s'il abuse de son droit.
De même, faute pour les copropriétaires d'avoir soumis l'immeuble à une affectation licite déterminée, la violation de l'art. 648 al. 2 CC, alléguée, mais non motivée, est infondée.
5.2 En l'absence de clause de restriction d'utilisation conventionnelle, il faut encore rechercher si le changement d'affection de l'appartement du défendeur en magasin d'articles de sport est prohibé par la loi.

Tel serait le cas si la nouvelle utilisation que le défendeur fait de sa part d'étages restreignait l'utilisation que le demandeur peut faire de sa propre part d'étages (art. 712a al. 2 CC). Or, le fait que le défendeur utilise sa part d'étages comme commerce de sport n'empêche nullement le demandeur d'utiliser la sienne comme magasin de sport. Le demandeur n'est pas restreint dans son droit d'utilisation réel de ses parties exclusives. La concurrence économique accrue qui résulte pour lui de la proximité d'un autre magasin de même type n'est pas une restriction d'utilisation au sens de l'art. 712a al. 2 CC. Les règles de droit réel relatives à la propriété, à la copropriété et à la propriété par étages n'ont pas pour but de protéger les propriétaires contre la concurrence économique de leurs voisins. La question de savoir si des limitations à la concurrence pourraient être prévues conventionnellement dans l'acte authentique, dans le règlement de la propriété par étages ou par une décision ad hoc peut demeurer ouverte.
Le changement d'affectation de l'appartement du défendeur en commerce d'articles de sport ne restreignant pas l'exercice du droit du demandeur au sens de l'art. 712a al. 2 CC, il est donc licite. Partant, c'est à raison que la cour cantonale a rejeté l'action du demandeur sur ce point. Le recours en réforme de celui-ci doit donc être rejeté.
6.
Vu le sort du recours, les frais de la présente procédure doivent être mis à la charge du demandeur (art. 156 al. 1 OJ). Celui-ci doit en outre être condamné à verser au défendeur une indemnité à titre de dépens (art. 159 al. 1 OJ).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 4'000 fr. est mis à la charge du demandeur.
3.
Le demandeur versera au défendeur une indemnité de 5'000 fr. à titre de dépens.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Cour civile II du Tribunal cantonal du canton du Valais.
Lausanne, le 17 février 2004
Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: