Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.195/2002 /frs

Arrêt du 23 décembre 2002
IIe Cour civile

Les juges fédéraux Bianchi, président,
Raselli, Nordmann,
greffière Mairot.

S. P._____,
O. B._____,
défendeurs et recourants,
tous deux représentés par Me Jacques Piller, avocat,
rue de Romont 14, case postale 44, 1702 Fribourg,

contre

M.-A. C._____,
demanderesse et intimée, représentée par Me Louis-Marc Perroud, avocat, case postale 538, 1701 Fribourg.

propriété par étages, action en cessation de trouble,

recours en réforme contre l'arrêt de la Ie Cour d'appel du Tribunal cantonal de l'État de Fribourg du 20 juin 2002.

Faits:
A.
M.-A. C._____ est propriétaire d'un appartement de six pièces situé au 3e étage d'un immeuble sis à Fribourg. Cet immeuble est soumis au régime de la propriété par étages au sens des art. 712a ss CC. Il comporte au total dix appartements répartis sur cinq étages, soit un appartement de trois pièces et demie et un de quatre pièces et demie au rez-de-chaussée, deux appartements de six pièces aux 2e, 3e et 4e étages, ainsi qu'un appartement de quatre pièces et un de trois pièces au 5e étage. S. et R. P._____ sont propriétaires pour une demie chacun d'un appartement de six pièces situé au 4e étage. O. B._____ est quant à elle propriétaire d'un appartement de six pièces situé au 2e étage.

Par demande du 8 mai 2000, M.-A. C._____ a ouvert action en cessation de trouble contre S. P._____, R. P._____ et O. B._____, concluant à ce qu'interdiction leur soit faite de louer individuellement les chambres de leur unité d'étage et, subsidiairement, à ce qu'ils soient astreints à prendre toutes mesures d'isolation phonique visant à éliminer les bruits incommodants et toutes les dispositions nécessaires pour que leurs locataires respectent le règlement de maison. La demanderesse alléguait que la location par chambres individuelles provoquait du bruit excessif dès lors que, dans chacune d'elles, les locataires recevaient des visites et utilisaient des réfrigérateurs, ainsi que des postes de radio et de télévision. Ce mode de location revêtait selon elle un caractère commercial interdit par le règlement précité. Les défendeurs ont conclu au rejet de la demande.
B.
Par jugement du 6 septembre 2001, le Tribunal civil de la Sarine a admis la conclusion principale de la demanderesse.

L'appel interjeté par les défendeurs contre ce jugement a été rejeté le 20 juin 2002 par la Ie Cour d'appel du Tribunal cantonal de l'État de Fribourg.

C.
S. P._____ et O. B._____ exercent un recours en réforme au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 20 juin 2002, en concluant au rejet de l'action intentée par la demanderesse. Une réponse n'a pas été requise.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 L'arrêt entrepris se fonde sur l'art. 684 CC, en relation avec l'art. 712a al. 2 CC (cf. ATF 106 II 315 consid. 2c p. 318 s.; P.-H. Steinauer, Les droits réels, t. I, 3e éd., n. 1234; Meier-Hayoz, Commentaire bernois, n. 191 ad art. 684 CC; Meier-Hayoz/Rey, Commentaire bernois, n. 124 ad art. 712a CC). Il tranche ainsi une contestation civile portant sur un droit de nature pécuniaire (arrêt 5C.218/1990 du 15 novembre 1991, consid. 1, in RNRF 75/1994 p. 290 et la jurisprudence citée; Meier-Hayoz, op. cit., n. 243 ad art. 684 CC), dont la valeur litigieuse, selon les constatations de la cour cantonale, atteint 70'000 fr. Le recours a en outre été déposé en temps utile contre une décision finale prise en dernière instance cantonale. Il est donc recevable sous l'angle des art. 46, 48 al. 1 et 54 al. 1 OJ.
1.2 Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement sur la base des faits constatés par la dernière autorité cantonale, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées ou que des constatations ne reposent sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ). Dans la mesure où les recourants s'écartent des faits retenus dans l'arrêt entrepris sans pouvoir se prévaloir de l'une de ces exceptions, leur recours est par conséquent irrecevable. Il en est ainsi des allégations visant à compléter l'état de fait au sujet de la location par chambres individuelles, qui aurait été et serait pratiquée tant par la demanderesse que par d'autres copropriétaires de l'immeuble (cf. ATF 127 III 248 consid. 2c p. 252).
2.
Les recourants reprochent à l'autorité cantonale d'avoir violé le droit fédéral en considérant que la location par chambres individuelles était interdite par l'art. 7 du règlement d'administration et d'utilisation de l'immeuble (ci-après: le règlement). Ils se plaignent d'une mauvaise interprétation des dispositions de ce règlement et d'une violation du principe de la confiance (art. 18 al. 1 CO). Ils prétendent en outre que l'intimée abuserait de son droit, car ce mode de location existait déjà avant qu'elle n'achète son appartement; au demeurant, elle l'aurait elle-même pratiqué durant un certain temps.
2.1 La propriété par étages est une copropriété sur un immeuble, organisée "de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment" (art. 712a al. 1 CC). Aux termes de l'art. 712a al. 2 CC, 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. Les propriétaires d'étages peuvent préciser conventionnellement - notamment dans le règlement prévu à l'art. 712g al. 3 CC - leurs droits sur les parties de l'immeuble faisant l'objet d'une utilisation exclusive. Ils peuvent ainsi prévoir que les locaux doivent être utilisés dans un certain but, par exemple qu'il est interdit d'y exploiter un commerce ou un restaurant (ATF 111 II 330 consid. 7 p. 339; P.-H. Steinauer, op. cit., n. 1241a; Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 42 ad art. 712a CC).
2.1.1 Les art. 6 et 7 du règlement de l'immeuble dans lequel sont situées les parts d'étages propriété des parties sont libellés comme suit:
Art. 6
Dispositions générales
Le copropriétaire peut utiliser, aménager et administrer librement ses propres locaux, dans la mesure où ce droit est compatible avec les mêmes droits des autres copropriétaires et avec les intérêts de la communauté et dans la mesure où le règlement ne contient pas d'autres dispositions restrictives.

Art. 7
Destination des locaux
1. Les appartements sont destinés en premier lieu à l'habitation.
2. Ne peuvent être exercées dans l'immeuble des activités commerciales qui provoquent des émissions et émanations incommodantes telles que bruit, vibrations, odeurs ou qui portent préjudice ou qui vont à l'encontre du désir de repos des copropriétaires ou à l'encontre des principes moraux ou de

l'hygiène.

Est notamment interdit:
a) l'exploitation d'un restaurant, d'une pension ou d'une entreprise analogue;
...
2.1.2 Considérant que le but de l'immeuble permettait de limiter la liberté d'utilisation du propriétaire d'étage (Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 84 ad art. 712a CC), l'autorité cantonale a interprété les dispositions réglementaires précitées conformément au principe de la confiance. Autrement dit, elle a recherché comment ces dispositions pouvaient être comprises de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (cf. ATF 128 III 212 consid. 2b/aa p. 214/215, 265 consid. 3a p. 267; 127 III 279 consid. 2c/ee p. 287, 444 consid. 1b p. 445; 126 III 59 consid. 5b p. 68, 375 consid. 2e/aa p. 379 et les citations). L'application du principe de la confiance est une question de droit qui peut être revue librement par la juridiction de réforme (ATF 127 III 248 consid. 3a p. 253 et les arrêts cités). Pour la trancher, il faut 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. 379/380 et les références).
2.2 La cour d'appel a estimé que la demande devait d'abord être admise sur la base de l'art. 7 ch. 1 du règlement, qui prévoit que les appartements sont destinés en premier lieu à l'habitation. De l'avis de l'autorité cantonale, six personnes louant chacune une chambre d'un appartement y ont certes leur habitation, selon la définition donnée de ce terme par le dictionnaire. En l'occurrence, il fallait cependant aussi tenir compte des circonstances et des particularités de l'immeuble. Autrefois occupé par un foyer, soit un lieu de vie réservé à une catégorie de personnes et offrant certains services collectifs, cet immeuble avait en effet été transformé et aménagé en appartements. Son mode d'habitation s'était ainsi trouvé fondamentalement modifié, l'unité de logement passant d'une chambre, occupée par une ou deux personnes ayant accès à des locaux communs, à un appartement disposant d'une cuisine et de sanitaires à l'usage exclusif de chaque copropriétaire. L'art. 7 ch. 1 du règlement devait donc se comprendre dans le sens d'une habitation par appartements utilisés globalement, et non divisés par chambres.

Se référant sur ce point à la motivation retenue par le tribunal de première instance, l'autorité cantonale a réfuté l'argument des recourants, selon lequel la location de leurs appartements respectifs par chambres individuelles ne provoquerait pas de bruits excessifs. La cour d'appel a ainsi considéré qu'un appartement habité par une famille n'était certes pas totalement silencieux, mais qu'il ne comportait en principe qu'un seul réfrigérateur et un, voire deux postes de télévision ou de radio, alors que la présence de six locataires impliquait un plus grand nombre de ces appareils; en outre, dans le premier cas, les repas étaient généralement préparés pour tous et pris en commun, contrairement au second cas. Ces activités provoquaient à l'évidence des émissions sonores plus importantes lorsqu'elles étaient exercées individuellement. Pour l'autorité cantonale, le règlement n'empêchait cependant pas la location (par le propriétaire) ou la sous-location (par le locataire) d'une, voire de deux chambres à des personnes individuelles, car les conséquences en étaient totalement différentes: dans cette hypothèse, l'occupant principal vivait en effet dans le même appartement que les "chambreurs" et pouvait contrôler leur comportement,
notamment concernant le bruit.

Au surplus, la cour d'appel a jugé que la location par chambres individuelles correspondait à l'exploitation d'une pension ou d'une entreprise analogue prohibée par l'art. 7 ch. 2 let. a du règlement. En effet, la seule différence entre ce genre de location et une pension consistait dans le fait que les locataires n'étaient pas nourris, contrairement aux pensionnaires. Or cette différence engendrait des nuisances supplémentaires puisque dans une pension, un seul repas était préparé pour tous les pensionnaires, alors que chaque locataire préparait lui-même les siens, ce qui entraînait une utilisation et une activité accrue dans la cuisine. De surcroît, en septembre 1993, la Direction de la police locale de la ville de Fribourg avait exigé que les recourants fussent au bénéfice d'une patente "G" de pension, à laquelle n'étaient soumis que les hébergements d'hôtes en la forme commerciale.
2.2.1 Au regard de l'ensemble des circonstances, l'interprétation donnée par la cour d'appel à l'art. 7 ch. 1 et 2 du règlement n'apparaît pas contraire au principe de la confiance ni, partant, au droit fédéral. Dès lors que l'immeuble avait été transformé en copropriété par étages, il est en effet raisonnable d'admettre qu'en ad-

optant le règlement, les copropriétaires aient voulu éviter la continuation d'un mode d'habitation similaire au précédent, voire, comme dans le cas particulier, provoquant plus de nuisances qu'un foyer, un tel établissement impliquant généralement une certaine discipline.

Le recourant ne conteste d'ailleurs pas véritablement cette interprétation. Il se contente d'affirmer, en substance, que la location par chambres individuelles a toujours été pratiquée dans l'immeuble, y compris, durant une certaine période, par l'intimée. L'autorité cantonale a toutefois réfuté à bon droit cet argument, déjà soulevé devant elle. Se référant à l'arrêt publié aux ATF 111 II 330 consid. 9 p. 342, elle a en effet estimé que ni le fait que ce type de location ait déjà existé avant que la demanderesse n'achète son appartement, ni le fait que celle-ci l'ait elle-même pratiqué durant un certain temps, ne l'empêchait de se plaindre du bruit excessif et d'invoquer les dispositions du règlement, car cela ne signifiait pas encore qu'elle se serait accommodée une fois pour toutes de ce non respect des normes réglementaires. Ce raisonnement n'est pas critiquable. Savoir s'il y a abus manifeste d'un droit, prohibé par l'art. 2 al. 2 CC, dépend de l'analyse des circonstances du cas concret (ATF 121 III 60 consid. 3d p. 63). L'adjectif "manifeste" indique qu'il convient de se montrer restrictif dans l'admission de l'abus de droit (arrêt 4C.225/201 du 16 novembre 2001, consid. 2b). Tel peut être le cas, notamment, lorsqu'une
institution juridique est détournée de son but (ATF 122 II 134 consid. 7b p. 137, 289 consid. 2a p. 294; 122 III 321 consid. 4a p. 322/323), lorsqu'un justiciable tend à obtenir un avantage exorbitant (ATF 123 III 200 consid. 2b p. 203), lorsque l'exercice d'un droit ne répond à aucun intérêt (ATF 123 III 200 précité) ou encore, à certaines conditions, lorsqu'une personne adopte une attitude complètement contradictoire, autrement dit lorsque, par son comportement antérieur, elle a inspiré chez l'autre une confiance légitime et l'a ainsi mené à agir, vu la situation nouvelle, de manière préjudiciable à ses intérêts ("venire contra factum proprium": cf. ATF 125 III 257 consid. 2a p. 259; 123 III 70 consid. 3c p. 75, 220 consid. 4d p. 228; Merz, Commentaire bernois, n. 444 ss ad art. 2 CC). En l'occurrence, aucune de ces situations n'est réalisée. En particulier, il n'est pas établi que le comportement de l'intimée ait induit chez les recourants des actes préjudiciables à leurs intérêts.
3.
En conclusion, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Les recourants seront par conséquent condamnés solidairement à payer les frais judiciaires (art. 156 al. 1 et 7 OJ). Il n'y a en revanche pas lieu d'allouer des dépens, une réponse n'ayant pas été requise.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable et l'arrêt entrepris est confirmé.
2.
Un émolument judiciaire de 2'500 fr. est mis solidairement à la charge des recourants.
3.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Ie Cour d'appel du Tribunal cantonal de l'État de Fribourg.
Lausanne, le 23 décembre 2002
Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse

Le président: La greffière: