Urteilskopf

132 III 9

3. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile dans la cause époux Y. contre X. (recours en réforme) 5C.183/2005 du 21 octobre 2005

Regeste (de):
Art. 712a ff. ZGB; Art. 641 Abs. 2 ZGB; Streit zwischen zwei Stockwerkeigentümern betreffend einen Raum, den jeder von ihnen als in seinen Sonderrechtsteilen enthalten betrachtet.

Natur und Begründung des Stockwerkeigentums (E. 3.1 und 3.2). Tragweite des Aufteilungsplanes; Möglichkeit, diesen nach Ausführung der Bauarbeiten im Rahmen einer Klage auf Berichtigung der Wertquoten zu berichtigen (E. 3.3-3.5).

Fall eines Mezzanins, das anlässlich der Erstellung des Gebäudes in einer Stockwerkeinheit eingerichtet wurde und sich über die Brandmauer erstreckt, welche die fragliche Stockwerkeinheit von derjenigen eines benachbarten Stockwerkeigentümers trennt (E. 4).

Regeste (fr):
Art. 712a ss CC; art. 641 al. 2 CC; litige entre deux propriétaires d'étages au sujet d'un espace que chacun d'eux estime être compris dans ses parties exclusives.

Nature et constitution de la propriété par étages (consid. 3.1 et 3.2). Portée du plan de répartition; possibilité de le rectifier après l'exécution des travaux dans le cadre d'une action en rectification des parts (consid. 3.3-3.5).

Cas d'une mezzanine, aménagée lors de la construction du bâtiment dans une unité d'étage, qui se prolonge au-delà du mur mitoyen séparant l'unité d'étage en question de celle d'un propriétaire voisin (consid. 4).

Regesto (it):
Art. 712a segg. CC; art. 641 cpv. 2 CC; lite fra due proprietari per piani per uno spazio che ciascuno di essi reputa incluso nella parte oggetto del suo diritto esclusivo.

Natura e costituzione della proprietà per piani (consid. 3.1 e 3.2). Portata del piano di ripartizione; possibilità di rettificarlo dopo l'esecuzione dei lavori nell'ambito di un'azione di rettificazione delle quote di valore (consid. 3.3-3.5).

Caso di un mezzanino, sistemato al momento della costruzione dell'edificio in un'unità di piano, che si prolunga al di là del muro divisorio che separa l'unità di piano in questione da quella di un proprietario vicino (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 10

X., d'une part, et les époux Y., d'autre part, sont les propriétaires respectifs de deux appartements en pro-

priété par étages (nos x et y) 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. En 2002, X. a entrepris des travaux consistant notamment à enlever le plafond qui fermait le haut de son appartement n°x 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°y. 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°y 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°x le 1er février 2002. 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°x et à la remise en état du mur mitoyen, aux frais des défendeurs. Ces derniers ont conclu notamment au rejet des conclusions de la demande et, reconventionnellement, au rétablissement de la situation antérieure, aux frais du demandeur, ainsi qu'à l'autorisation de déposer au registre foncier les plans corrigés de leur appartement n°y.

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°x, étant précisé que les frais de reconstruction du mur mitoyen entre les appartements nos x et y seraient partagés par moitié entre les parties. Ce jugement a été confirmé par la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud dans un arrêt rendu le 16 février 2005. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours en réforme interjeté par les défendeurs contre cet arrêt.

Erwägungen

Extrait des considérants:

3.

3.1 En droit suisse, 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). Le droit du propriétaire d'étage se présente ainsi comme un droit de propriété sui generis, qui comporte deux éléments indissolublement liés: d'une part, un droit de copropriété, qui porte sur l'immeuble tout entier, et d'autre part, un droit exclusif de jouissance et d'administration sur des parties déterminées de l'immeuble (ATF 121 III 24 consid. 2a et la jurisprudence citée; STEINAUER, Les droits réels, t. I, 3e éd. 1997, n. 1122 et 1125; MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, vol. IV/1/5, 1988, remarques préliminaires n. 31-35 ad art. 712a-712t CC).

3.1.1 L'ensemble des parties du bâtiment qui font l'objet du droit exclusif d'un propriétaire d'étage (cf. art.

712b al. 1 CC), ou parties exclusives, constituent son unité d'étage (WERMELINGER, La propriété par étages, Commentaire des articles 712a à 712t CC, 2002, n. 31 ad art. 712b CC). Le propriétaire d'étage 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 (art. 712a al. 2 CC; ATF 130 III 450 consid. 1.2; STEINAUER, op. cit., n. 1241; sur l'aménagement intérieur, cf. WERMELINGER, op. cit., n. 33 ss ad art. 712a CC).

3.1.2 Tandis que les parties exclusives font l'objet d'un droit exclusif d'un propriétaire d'étage, les parties du bâtiment qui sont des

BGE 132 III 9 S. 12

parties communes au sens de l'art. 712b al. 2 et 3 CC sont soustraites à la maîtrise individuelle d'un seul propriétaire d'étage (WERMELINGER, op. cit., n. 2 ad art. 712b CC). L'art. 712b al. 2 CC désigne un certain nombre d'éléments du bâtiment qui doivent impérativement constituer des parties communes et sont donc soustraits à l'emprise exclusive d'un propriétaire d'étage (WERMELINGER, op. cit., n. 138 ad art. 712b CC). Selon l'art. 712b al. 3 CC, les copropriétaires peuvent, dans l'acte constitutif de la propriété par étages ou dans une convention ultérieure soumise à la même forme - et donc aussi à l'exigence de la forme authentique (cf. MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 81 ad art. 712b CC et les références citées) -, déclarer communes encore d'autres parties du bâtiment; à ce défaut, elles sont présumées être l'objet du droit exclusif.

3.2 La propriété par étages est constituée par inscription au registre foncier (art. 712d al. 1 CC). Outre la volonté de créer une propriété par étages (cf. art. 712d al. 2 CC), l'acte constitutif doit contenir deux éléments essentiels: d'une part, la délimitation des étages ou parties d'étages; d'autre part, la valeur de chaque étage ou partie d'étage, indiquée en pour cent ou en pour mille de la valeur du bien-fonds (art. 712e al. 1 CC; ATF 118 II 291 consid. 3a; STEINAUER, op. cit., n. 1149 et 1152; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 71 ad art. 712d CC).

3.2.1 La première de ces exigences est précisée par l'art. 33b al. 1 de l'ordonnance du 22 février 1910 sur le registre foncier (ORF; RS 211.432.1), aux termes duquel l'acte constitutif doit indiquer de manière claire et précise la description, la délimitation et la composition des étages. Si la délimitation et la composition des unités d'étages manquent de clarté, le conservateur du registre foncier doit exiger la production d'un plan de répartition signé par tous les propriétaires d'étages (art. 33b al. 2 ORF). Un tel plan est obligatoire lorsque la propriété par étages est constituée avant la construction du bâtiment (art. 33c al. 1 ORF; ATF 118 II 291 consid. 3a; WERMELINGER, op. cit., n. 9 ad art. 712b CC et n. 68 ad art. 712d CC; STEINAUER, op. cit., n. 1156a; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 50 ad art. 712d CC; NEF, Die nachträgliche Änderung des Aufteilungsplans bei Stockwerkeigentum, in RNRF 82/2001 p. 1 ss, 5).

3.2.2 Le deuxième élément nécessaire de l'acte constitutif selon l'art. 712e al. 1 CC est la valeur relative de chaque étage ou partie d'étage, que la loi appelle part (Wertquote; quota di valore). La

BGE 132 III 9 S. 13

part est la notion arithmétique qui définit la proportion du droit de propriété revenant au propriétaire concerné; elle exprime l'ampleur de la position juridique de chaque propriétaire d'étage vis-à-vis de l'immeuble

en copropriété par étages (ATF 127 III 142 consid. 2a; ATF 116 II 55 consid. 5a; WERMELINGER, op. cit., n. 1 et 2 ad art. 712e CC et les références citées).

3.3 Le plan de répartition (cf. consid. 3.2.1 supra) est une représentation graphique et géométrique de la répartition des locaux au sein de la propriété par étages; il comprend en général plusieurs documents, par exemple un plan par niveau du bâtiment, et peut aussi comprendre des coupes (WERMELINGER, op. cit., n. 60 ad art. 712d CC; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 53 ad art. 712d CC; NEF, op. cit., p. 5). Le plan de répartition est un moyen complémentaire, qui servira d'élément d'interprétation pour analyser l'acte constitutif et en préciser la portée (STEINAUER, Questions choisies en rapport avec la propriété par étages, in Revue valaisanne de jurisprudence [RVJ]1991 p. 285 ss, 290; cf. art. 33b al. 2 ORF), notamment en permettant de localiser les différentes unités d'étages au sein du bâtiment et de délimiter les parties communes des parties exclusives (WERMELINGER, op. cit., n. 65 et 71 ad art. 712d CC; MEIER-HAYOZ/ REY, op. cit., n. 52 ad art. 712d CC). Il s'agit ainsi d'un instrument qui, sans participer à la foi publique du registre foncier et sans être un titre public au sens de l'art. 9 CC, est destiné à préciser en particulier l'étendue et les limites des parties exclusives de chaque propriétaire d'étage (ATF 118 II 291 consid. 3a; NEF, op. cit., p. 4 et 5; WERMELINGER, op. cit., n. 65, 70 et 71 ad art. 712d CC).

3.4 La constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment doit être mentionnée en tant que telle au registre foncier (art. 33c al. 2 ORF). L'achèvement du bâtiment est communiqué au bureau du registre foncier, le cas échéant avec remise du plan de répartition rectifié après l'exécution des travaux (art. 33c al. 3 ORF). Cette communication sert de document justificatif pour radier la mention; elle doit attester que la répartition n'a pas été modifiée par rapport à l'acte constitutif et au plan de répartition établi avant la construction; si la répartition a été modifiée, un nouveau plan rectifié après l'exécution des travaux, signé par tous les propriétaires d'étages, doit être transmis au conservateur du registre foncier (ATF 119 II 212 consid. 2b; WERMELINGER, op. cit., n. 142 ad art. 712d CC). Comme, en règle générale, seul le plan de répartition permet de visualiser précisément les limites entre les différentes

unités d'étages ou entre celles-ci et les parties communes, les propriétaires d'étages ont un intérêt légitime à le rectifier, s'il y a lieu, après l'achèvement du bâtiment, en produisant un nouveau plan de répartition signé par tous (NEF, op. cit., p. 13 s.).

3.5 Selon l'art. 712e al. 2 CC, les parts (au sens défini au consid. 3.2.2 supra) ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires; toutefois, 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. Cette disposition s'applique dans tous les cas où il y a lieu de procéder à la modification des parts valablement fixées dans l'acte constitutif, et donc aussi à la modification des parts après l'exécution des travaux, dans le cadre d'une procédure engagée en vue de l'inscription définitive d'une propriété par étages inscrite avant la construction du bâtiment (ATF 127 III 142 consid. 2). Il peut arriver qu'une modification opérée lors de la construction du bâtiment par rapport aux plans établis avant la construction aboutisse à une augmentation de la surface d'une unité d'étage au détriment d'une autre unité d'étage, de telle manière que le plan de répartition initial se révèle après coup inexact (NEF, op. cit., p. 12). Il n'existe toutefois pas d'action tendant directement à la rectification du plan de répartition; une telle rectification ne peut être obtenue qu'indirectement, à travers l'action en rectification des parts selon l'art. 712e al. 2 CC: si les modifications apportées au bâtiment sont telles qu'il y a lieu de modifier les parts (cf. ATF 127 III 142 consid. 2 et 3; WERMELINGER, op. cit., n. 98 s. ad art. 712e CC), le plan de répartition sera également rectifié en conséquence (NEF, op. cit., p. 12).

3.6 Le propriétaire d'étage est, comme tout propriétaire foncier, au bénéfice de certains moyens de défense contre les personnes qui troublent ses droits; pour ses parties exclusives, il dispose ainsi, à l'encontre aussi bien des tiers que des autres propriétaires d'étages, des mêmes actions qu'un propriétaire foncier ordinaire; il peut notamment faire valoir les actions de l'art. 641 CC et en particulier exercer l'action dite négatoire (actio negatoria) en vue d'interdire un trouble porté à sa propriété (WERMELINGER, op. cit., n. 191, 193 et 199 ad art. 712a CC; STEINAUER, Les droits réels, n. 1233 et 1234; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 124 ad art. 712a CC).

BGE 132 III 9 S. 15

Il peut arriver, lors de l'entrée en jouissance d'un bâtiment neuf, qu'un propriétaire d'étage prenne possession d'un espace qui n'entre pas dans ses parties exclusives selon l'acte constitutif, tel que précisé par le plan de répartition. Le propriétaire d'étage qui, au regard de ces documents, peut établir que l'espace en question est compris dans son droit exclusif peut alors exercer, contre celui qui l'occupe sans droit, l'action en revendication, respectivement - selon la nature du trouble - l'action négatoire de l'art. 641 al. 2 CC (NEF, op. cit., p. 15).

4.

4.1 En l'espèce, le demandeur se plaint d'être troublé par les défendeurs dans son droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement son unité d'étage, du fait de l'empiétement résultant du prolongement de la mezzanine et du réduit des défendeurs sur un espace qu'il estime être compris dans ses parties exclusives. De leur côté, les défendeurs se plaignent d'être troublés par le demandeur dans leur droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement leur unité d'étage, du fait que les travaux de construction entrepris par le demandeur les priveraient du prolongement de la mezzanine et du réduit qu'ils estiment être compris dans leurs parties exclusives. Il convient dès lors de déterminer ce qui relève des parties exclusives du demandeur, ce qui relève des parties exclusives des défendeurs et ce qui relève des parties communes.

4.2 Comme exposé plus haut (cf. consid. 3.3 supra), cette délimitation doit se faire primordialement sur la base du plan de répartition signé par tous les copropriétaires initiaux et déposé au registre foncier. Or selon le plan de répartition du premier étage du bâtiment, qui est également le dernier niveau sous le toit, l'espace où se trouve le réduit litigieux fait partie de l'unité d'étage du demandeur. Ce plan de répartition a été établi et déposé au registre foncier avant la construction du bâtiment, conformément à l'art. 33c al. 1 ORF. Les défendeurs reconnaissent qu'il est parfaitement exécuté et conforme à la situation réelle dans la mesure où il représente la surface des unités d'étage au niveau de leur plancher. Force est ainsi de constater que le demandeur a de prime abord établi que l'espace où se trouve le réduit litigieux est compris dans son droit exclusif. Les arguments avancés par les défendeurs ne commandent pas une autre conclusion, comme on va le voir.

4.3 Si, avant l'achèvement du bâtiment, la répartition a été modifiée par rapport à l'acte constitutif et au plan de répartition établi

BGE 132 III 9 S. 16

avant la construction, un nouveau plan rectifié après l'exécution des travaux, signé par tous les propriétaires

d'étages, doit être transmis au conservateur du registre foncier, conformément à l'art. 33c al. 3 ORF (cf. consid. 3.4 supra). Or en l'espèce, il est constant qu'il n'a pas été transmis de nouveau plan de répartition lors de la communication au bureau du registre foncier de l'achèvement du bâtiment, ni ultérieurement d'ailleurs. Et pour cause, puisqu'il n'apparaît pas que la répartition des différentes unités d'étage et des parties communes ait été modifiée au cours de la construction. Certes, il a dès la construction du bâtiment été aménagé une mezzanine dans l'appartement n°y. Un tel aménagement ne modifiait toutefois pas la répartition, mais relevait du droit du propriétaire de l'unité d'étage en question d'aménager intérieurement ses locaux (cf. consid. 3.1.1 supra). En effet, le droit d'aménagement intérieur (art. 712a al. 1 CC), qui permet au propriétaire d'étage de modifier ses parties exclusives comme il le souhaite, l'autorise notamment à déplacer des parois intérieures et à constituer de nouvelles séparations internes dans son unité d'étage (WERMELINGER, op. cit., n. 36 ad art. 712a CC). Il lui permet donc également, si les locaux s'y prêtent, d'y aménager une séparation interne verticale sous la forme d'une mezzanine (que le dictionnaire Robert définit comme une "plate-forme ménagée à quelque distance du sol, dans une pièce haute de plafond, et à laquelle on accède par un escalier"). Une telle plate-forme, même si les défendeurs la qualifient tautologiquement de "plancher porteur", n'est pas un élément de séparation entre deux niveaux de la propriété par étages et ne constitue donc pas une partie commune (cf. WERMELINGER, op. cit., n. 156 et 159 ad art. 712b CC). Sur le vu de ce qui précède, la thèse des défendeurs selon laquelle il manquerait les plans concernant les combles ne peut qu'être écartée. C'est au surplus le lieu d'observer que par leur conclusion tendant à être autorisés à déposer au registre foncier les plans corrigés de leur appartement n°y, les défendeurs, contrairement à ce qu'ils soutiennent, n'exercent pas l'action en rectification des parts prévue par l'art. 712e al. 2 CC. En effet, comme on l'a vu (cf. consid. 3.5 supra), cette action vise la rectification des parts (Wertquoten) en raison notamment de modifications apportées au bâtiment; la rectification éventuelle du plan de répartition ne sera que la conséquence, le cas échéant, de la rectification des parts.

4.4 C'est également en vain que les défendeurs invoquent l'art. 4 du règlement d'utilisation et d'administration de la PPE, qui déclare notamment partie commune "la partie du bâtiment se trouvant sous le toit et qui n'est pas attribuée à un copropriétaire". En effet, les défendeurs ne prétendent pas que ce règlement - dont la teneur de l'art. 4 peut être constatée en complément des constatations de fait de l'arrêt attaqué sur la base de l'art. 64 al. 2 OJ - satisferait à l'exigence de la forme authentique qu'impose l'art. 712b al. 3 CC pour déclarer communes d'autres parties du bâtiment que celles visées par l'alinéa 2 (cf. consid. 3.1.2 supra). Au surplus, il y aurait de toute manière lieu de considérer que l'espace sous le toit qui se trouve au droit d'un appartement sis au dernier niveau de l'immeuble est précisément attribué à un copropriétaire au sens de l'art. 4 du règlement en question.

4.5 Par le prolongement de la plate-forme constituant leur mezzanine - dont on a vu qu'elle ne constitue pas une partie commune (cf. consid. 4.3 supra) - au-delà du mur mitoyen séparant leur unité d'étage de celle du demandeur, les défendeurs ont troublé ce dernier dans son droit exclusif. Le demandeur est ainsi fondé à exercer, en raison de ce trouble, l'action négatoire de l'art. 641 al. 2 CC (cf. consid. 3.6 supra), si bien que l'arrêt attaqué, au-delà de la formulation rudimentaire de sa motivation, se révèle conforme au droit fédéral dans son résultat. En effet, contrairement à ce qu'ils soutiennent, les défendeurs ne peuvent prétendre à aucun droit exclusif sur le réduit litigieux. Bien qu'ils aient joui paisiblement de la mezzanine et du réduit litigieux depuis l'acquisition de leur appartement en 1987, il ne peut être question d'appliquer les règles sur la prescription acquisitive des immeubles, que ce soit la prescription ordinaire de l'art. 661 CC ou la prescription extraordinaire de l'art. 662 CC. En effet, la prescription acquisitive ordinaire de la propriété foncière selon l'art. 661 CC ne peut s'exercer que sur un immeuble immatriculé au registre foncier, dont le possesseur est inscrit comme propriétaire (STEINAUER, Les droits réels, t. II, 3e éd. 2002, n. 1581b s.). Si elle peut ainsi s'exercer sur une part de copropriété (par étages) d'un immeuble, qui est elle-même un immeuble au sens de l'art. 655 al. 2 ch. 4 CC (STEINAUER, ibidem), elle ne peut avoir un objet qui, à l'instar d'une partie d'un bâtiment, n'est pas un immeuble. De même, la prescription acquisitive extraordinaire selon l'art. 662 CC, qui vise l'acquisition en dehors du registre foncier, ne peut avoir pour objet qu'un

immeuble et non une partie d'un bâtiment telle que le réduit litigieux.