

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 octobre 2017

Composition : M. ABRECHT, président
M. Krieger et Mme Kühnlein, juges
Greffière : Mme Choukroun

Art. 647e, 712a, 712b CC

Statuant sur l'appel interjeté par **F.**_____, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 9 décembre 2016 par le
Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause
divisant l'appelante d'avec **A.R.**_____ et **B.R.**_____, à [...],
défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 9 décembre 2016, dont les motifs ont été communiqués pour notification aux parties le 29 mars 2017, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a rejeté la demande formée le 6 avril 2016 par la demanderesse F._____ contre les défendeurs A.R._____ et B.R._____ (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 2'460 fr., à la charge de la demanderesse (II), a dit que la demanderesse devait verser aux défendeurs la somme de 3'000 fr. à titre de dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le premier juge a retenu que la construction d'une piscine que souhaitait réaliser la demanderesse devait être qualifiée de travaux somptuaires au sens de l'art. 647e CC. Il a relevé que cette disposition ne prévoyait aucune dérogation au principe selon lequel une approbation à l'unanimité ou à la majorité qualifiée des copropriétaires était nécessaire pour réaliser de tels travaux. Le magistrat a dès lors considéré qu'il ne pouvait pallier l'absence de consentement des défendeurs pour autoriser la demanderesse à exécuter les travaux litigieux.

B. Par acte du 12 mai 2017, F._____ a déposé un appel contre ce jugement. Elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que sa demande soit admise, que l'autorisation lui soit accordée - en lieu et place du consentement des copropriétaires voisins - pour le projet de piscine avec pompe à chaleur sur le lot dont elle avait la jouissance et l'usage exclusif, qu'elle puisse installer la piscine en cause à huit mètres de la limite du jardin voisin et que les frais soient mis à la charge des défendeurs. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement.

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

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. F._____ est propriétaire du lot de propriété par étages n° [...], parcelle de base n° [...] de la commune de [...].

A.R._____ et B.R._____ sont copropriétaires du lot de propriété par étages n° [...] de la même parcelle de base. Ces deux parts de copropriété constituent deux villas jumelles.

2. Afin de régir l'immeuble, un règlement de copropriété a été établi le 27 octobre 1986. Ce règlement prévoit que chaque propriétaire de lot a la jouissance d'une partie du jardin conformément au plan de servitudes déposé au Registre foncier le 30 octobre 1986. Chaque propriétaire est tenu d'entretenir avec soin le jardin dont il a l'usage exclusif de manière à maintenir l'esthétique de l'ensemble (art. 4). Toutes les parties du bâtiment affectées au lot y compris la charpente, le toit, les façades et installations relatives à chaque lot, soit à chaque villa, sont considérées comme parties privées (art. 6), alors que la totalité du bien-fonds, les fondations de l'immeuble, les murs de soutènement, porteurs et de séparation des lots, les canalisations d'égouts, des eaux usées et des toits, sont considérés comme des parties communes, affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires (art. 7).

Le plan de servitudes déposé le 30 octobre 1986 au Registre foncier auquel fait référence l'art. 4 du règlement de copropriété a la teneur suivante :

« Exercice des 2 servitudes : La partie teintée en vert sur le plan de servitude ci-annexée est réservée à l'usage exclusif du propriétaire du feuillet [...] et celle qui est teintée en jaune est réservée à l'usage exclusif du propriétaire du feuillet [...]. Chaque propriétaire aménagera et entretiendra le terrain dont il a la jouissance exclusive. »

3. En 2004, A.R._____ et B.R._____ avaient cherché à installer une pataugeoire dans leur jardin, ce à quoi F._____ et son défunt époux s'étaient opposés, écrivant notamment le 20 juillet 2004 à la Municipalité pour relever qu'une telle installation faisait trop de bruit à cet endroit et proposant, par courriers du 30 juillet 2004 et du 18 avril 2005, qu'à l'avenir, les voisins installent la pataugeoire à côté de leur place de parking.

En octobre 2015, F._____ a souhaité construire une piscine en coque polyester de 7m de longueur sur 3m50 de largeur sur la partie du jardin dont elle avait la jouissance. Elle a évalué les travaux à 23'000 francs. Ses voisins A.R._____ et B.R._____ se sont opposés à ce projet en raison des nuisances qu'il engendrerait, lui proposant néanmoins de déplacer la piscine sur le côté nord de la maison. Diverses tentatives de négociations n'ont pas abouti.

4. a) Le 24 décembre 2015, F._____ a saisi le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte d'une requête de conciliation.

L'audience de conciliation qui s'est tenue le 23 février 2016 n'a pas abouti. Une autorisation de procéder a été délivrée à F._____ le 1^{er} mars 2016.

b) Par demande du 6 avril 2016, F._____ a en substance conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que l'autorisation lui soit accordée, en lieu et place du consentement de ses copropriétaires, d'exécuter son projet de piscine avec pompe à chaleur sur le lot dont elle avait la jouissance et l'usage exclusifs, les frais et dépens de l'instance étant mis à la charge d'A.R._____ et B.R._____.

Par réponse du 1^{er} septembre 2016, A.R._____ et B.R._____, par l'intermédiaire de leur conseil, ont conclu, avec suite de frais de dépens, au rejet de la demande.

Dans ses déterminations du 19 novembre 2016, F._____ a confirmé les conclusions prises au pied de sa demande.

c) Une audience de jugement s'est tenue en date du 7 décembre 2016. S'y sont présentés F._____ personnellement ainsi qu'A.R._____ et B.R._____, assistés de leur conseil.

d) Le dispositif du jugement a été expédié le 9 décembre 2016 pour notification.

Par courrier du 12 décembre 2016, F._____ en a requis la motivation.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC), auprès de l'instance d'appel, soit en l'occurrence de la Cour d'appel civile (art. 84 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 septembre 1979 ; RS 173.01] et 39 ROTC [règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007 ; RSV 173.31.1]).

1.2 Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), au vu des fêtes de Pâques pendant lesquelles le délai d'appel ne court pas (art. 145 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., la valeur de la construction étant estimée à 23'000 fr., l'appel de F._____ est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, *ibid.* p. 135).

2.2 La valeur litigieuse de la présente cause étant inférieure à 30'000 fr., la procédure simplifiée est applicable conformément à l'art. 243 al. 1 CPC. Sous réserve des hypothèses prévues à l'art. 247 al. 2 CPC, la maxime des débats s'applique. Les parties doivent donc alléguer les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produire les preuves qui s'y rapportent selon l'art. 55 al. 1 CPC. L'art. 247 al. 1 CPC atténue toutefois ce principe en imposant au juge un devoir d'interpellation accru : il doit amener les parties, par des questions appropriées, à compléter les allégations insuffisantes et à désigner les moyens de preuve. Le devoir d'interpellation du juge dépend des circonstances concrètes, notamment de la difficulté de la cause, du niveau de formation des parties et de leur représentation éventuelle par un mandataire professionnel. Ce devoir concerne avant tout les personnes non assistées et dépourvues de connaissances juridiques, tandis qu'il a une portée restreinte vis-à-vis des parties représentées par un avocat ; dans ce dernier cas, le juge doit faire preuve de retenue. Selon la jurisprudence et la doctrine, le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales (voir sur le tout : TF 5A_211/2017 du 24 juillet 2017 consid. 3.1.3.2 et les références citées).

3. L'appelante ne conteste pas l'appréciation du premier juge selon laquelle les travaux qu'elle souhaite réaliser sont somptuaires au sens de l'art. 647e CC. Elle soutient cependant que l'aménagement d'une piscine dans son jardin serait légitime et conforme à la servitude dont elle est titulaire.

3.1 L'art. 712a CC permet à chaque copropriétaire d'une propriété par étages de disposer d'un droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (al. 1). Ce copropriétaire peut ainsi administrer, utiliser et aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires (al. 2). L'art. 712b al. 1 CC dispose que peuvent faire l'objet d'un droit exclusif les parties qui forment un tout disposant d'un accès propre, la possibilité d'englober des locaux annexes étant réservée.

Le droit d'usage particulier est un droit accordé conventionnellement à un propriétaire par étages sur une partie commune lui permettant d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires (Wermelinger, La propriété par étages, 3^e éd., n. 151, p. 118). La limite de l'art. 712b al. 1 CC écarte du droit exclusif les surfaces extérieures au bâtiment, comme les jardins notamment (Amoos Piguet, Commentaire Romand, CC II, n. 5 ad art. 712b CC). Toutefois, les droits d'usage particuliers sont souvent accordés pour l'utilisation notamment d'un jardin, d'une terrasse, ou d'installations particulières telles une piscine (Wermelinger, op. cit., n. 153, p. 119; ATF 121 III 24 consid. 2a). L'art. 712b al. 2 CC donne une liste exhaustive des parties qui sont obligatoirement communes (ATF 132 III 9). Pour le surplus, le droit d'usage particulier n'est pas un droit réel, mais un droit personnel renforcé, et produit néanmoins certains effets des droit réels (ATF 122 III 145 consid. 4b, JdT 1999 I 42; TF 5A_11/2015 du 13 mai 2015 consid. 2.4.2, SJ 2015 I p. 425). Ils peuvent revêtir plusieurs formes, comme un droit réel limité, un contrat entre le propriétaire et la communauté des propriétaires d'étages ou un droit accordé par le biais d'un règlement d'administration et d'utilisation (TF 5A_821/2014 du 12 février 2015 consid. 2.1, SJ 2015 I p. 305).

Le droit d'usage particulier doit être interprété, dans ses effets, selon l'acte qui l'a créé, afin de déterminer la portée exacte des prérogatives accordées. Un règlement peut ainsi prescrire qu'une surface de jardin reste une place de jeu ou une surface de gazon. Faute de norme,

un gazon ne pourra pas être transformé en jardin potager ou recevoir un arbre. Enfin, pour certains auteurs, une certaine souplesse doit être accordée au bénéficiaire du droit exclusif (Wermelinger, op. cit., nn. 178a à 178c, pp. 125-126).

3.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que le jardin sur lequel l'appelante veut installer une piscine est au bénéfice d'un droit d'usage exclusif en faveur de celle-ci. Il n'en reste pas moins que le jardin reste une partie commune, ce qui est confirmé par le règlement et le plan de servitudes. Dès lors, l'installation d'une piscine doit répondre aux conditions posées par ledit règlement, ou à défaut respecter tout au moins les prérogatives accordées par l'ensemble des copropriétaires.

L'art. 4 du règlement de copropriété du 27 octobre 1986 prévoit que chaque propriétaire est tenu d'entretenir avec soin le jardin dont il a l'usage exclusif de manière à maintenir l'esthétique de l'ensemble. Or il résulte des divergences entre les copropriétaires intervenues en 2004 que, précisément, l'appelante et son défunt mari estimaient que l'installation d'une pataugeoire du côté jardin ne répondait pas aux conditions du règlement; c'est en tout cas ce qui peut être déduit de leurs courriers des 20 et 30 juillet 2004, ainsi que du 18 avril 2005. Il ressort en effet de ces courriers que l'installation d'une pataugeoire, a fortiori d'une piscine, côté jardin porte atteinte à la tranquillité des utilisateurs des terrasses en raison du bruit et de la situation de l'installation. L'appréciation faite pour l'un ne saurait ainsi être différente pour l'autre. La perception des propriétaires - dont l'appelante - faite en 2004 et 2005 permet ainsi une interprétation du règlement également dans le cas d'espèce, interprétation qui ne justifie pas de différence.

Certes, l'appelante soutient que l'aménagement ne serait pas visible depuis la terrasse des intimés, et à peine visible depuis leur chambre à coucher. Elle ajoute qu'il n'y aurait aucun bruit puisqu'elle vit seule, et qu'un tel refus reviendrait à empêcher tous les copropriétaires bénéficiant d'un jardin privatif d'y installer quoi que ce soit.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le présent cas d'espèce ne saurait être généralisé à tous les copropriétaires de villas jumelles; il convient de rappeler que les dimensions de la piscine litigieuse, soit 7m de longueur sur 3m50 de largeur, ne sont pas compatibles avec l'obligation inscrite dans le règlement de copropriété d'aménager le jardin en respectant l'esthétique - soit une certaine harmonie et une cohérence - de l'ensemble. Sur ce point particulier, on renvoie à la doctrine rappelée plus haut (cf. supra consid. 3.1) selon laquelle faute de norme, un gazon ne pourra pas être transformé en jardin potager ou recevoir un arbre alors même que ces aménagements sont facilement réversibles. On peut, a fortiori, assimiler l'installation de la piscine objet du litige aux exemples précités. Par ailleurs, si l'appelante vit actuellement seule et ne fait aucun bruit, il n'est pas acquis qu'elle restera seule indéfiniment, ni que sa propriété ne sera pas vendue à autrui, piscine et nuisances éventuelles comprises.

Compte tenu de ce qui précède, les moyens de l'appelante, mal fondés, doivent être rejetés.

4. En définitive, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 830 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 830 fr. (huit cent trente francs), sont mis à la charge de l'appelante F._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Nicolas Saviaux, avocat (pour F._____),
- Me Pascal Rytz, avocat (pour A.R._____ et B.R._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 23'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :