

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 mars 2016

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Charif Feller et Rouleau, juges
Greffier : M. Tinguely

Art. 75, 647 al. 2, 647b al. 1, 648 al. 2, 712a, 712m al. 2 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **Y._____Sàrl**, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 9 juin 2015 par le Tribunal de
l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante d'avec la
COMMUNAUTÉ DES PROPRIÉTAIRES COMMUNAUTÉ PPE J._____, à
[...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 9 juin 2015, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 4 janvier 2016, le Tribunal de l'arrondissement de La Côte a rejeté les conclusions de la demande formée le 6 juin 2012 par Y._____Sàrl (I) et a statué sur les frais judiciaires et les dépens (II à IV).

En droit, les premiers juges ont considéré que, même si une part privative de propriété par étages (ci-après : PPE) pouvait en principe être utilisée librement, le droit du propriétaire de cette part était néanmoins susceptible d'être limité par des restrictions légales et conventionnelles, que, dans le cas présent, le règlement restreignait l'utilisation du lot litigieux, propriété de la demanderesse, que tout changement d'affectation devait dès lors être approuvé par une majorité de copropriétaires, et que le projet soumis par la demanderesse à la défenderesse avait des implications sur les parties communes qui ne pouvaient pas être imposées à celle-ci. Pour les premiers juges, il résultait de ce qui précède que la décision du 8 décembre 2011, par laquelle l'assemblée générale de la défenderesse avait refusé le changement d'affectation de la part de copropriété de la demanderesse, était conforme à la loi, la demande formée le 6 juin 2012 par Y._____Sàrl à l'encontre de la Communauté des propriétaires de la PPE Communauté PPE J._____ devant en conséquence être rejetée.

B. Par acte du 4 février 2016, Y._____Sàrl a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions de sa demande du 6 juin 2012 soient admises. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris.

La Communauté des propriétaires de la PPE Communauté PPE J._____ n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1.

1.1 La demanderesse Y._____Sàrl est une société à responsabilité limitée, dont le siège est à [...] et dont le but inscrit au Registre du commerce consiste en « la conception, l'édition, la réalisation et la diffusion de toutes productions visuelles, sonores ou audio-visuelles notamment à caractère artistique, publicitaire, éducatif, culturel ou documentaire ; l'enregistrement, la publication, la diffusion et, d'une façon générale, l'exploitation sous toutes ses formes de toutes œuvres par tous procédés connus ou à venir, et notamment de programmes radiophoniques, musicaux ou télévisuels tant pour l'industrie cinématographique, phonographique, vidéophonique ou vidéographique que pour toutes entreprises privées, publiques ou semi-publiques ; l'édition, l'adaptation, l'arrangement, l'achat, la vente de toutes œuvres littéraires, artistiques, musicales et visuelles ». C.G._____ en est l'associé gérant président.

1.2 La Communauté des propriétaires de la PPE Communauté PPE J._____, défenderesse, est constituée des copropriétaires de la propriété par étages établie sur la parcelle de base n° [...] du registre foncier du district de Morges, d'une surface de 3'398 m², sise [...], à [...] (ci-après désignée : la Communauté PPE J._____). H._____ en est l'administratrice.

2.

2.1 La Communauté PPE J._____ est répartie en treize lots (lots n^{os} 1 à 13).

La demanderesse est notamment propriétaire de la parcelle n° [...], quote-part de 105/1000 de la parcelle de base n° [...], conférant un droit exclusif sur le rez-de-chaussée, d'une surface de 176 m² et correspondant au lot n° 1 des plans de la Communauté PPE J._____.

Les douze autres lots (lots n^{os} 2 à 13), correspondant aux parcelles n^{os} [...], consistent en autant d'appartements destinés à l'habitation, dont trois sont la propriété de la demanderesse.

2.2 L'art. 9 let. p du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, adopté le 12 mars 1980, prévoit ce qui suit s'agissant de l'affectation du lot n° 1 :

« Ce local est destiné à abriter un laboratoire de photolithographie, affectation d'ailleurs précisée dans le permis de construire délivré par la Municipalité de la Commune [...]. »

Quant à l'art. 10 de ce règlement, il prévoit ce qui suit :

« Les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés.

Tout changement de destination doit être préalablement accepté par les deux tiers des copropriétaires et sous réserve des dispositions légales en vigueur. »

3. Entre 1979, date de la construction du bâtiment, et 1995, le local objet du lot n° 1 a été utilisé par feu C.S. _____ comme atelier de photolithographie.

En 1996, le lot n° 1 a été acheté par la demanderesse à la suite de la faillite de C.S. _____. Depuis lors, le local a été utilisé par C.G. _____ et par son fils B.G. _____, actifs dans le milieu du spectacle et de l'édition musicale, comme réduit, notamment pour leurs décors, leurs partitions et leurs vieux disques. Il a également été utilisé comme bureau, la secrétaire de la demanderesse y travaillant à raison de quelques heures par semaine.

4. Le 12 octobre 2011, la demanderesse, qui envisageait d'effectuer des travaux en vue de transformer en logement le local objet du lot n° 1, s'est adressée à la Municipalité [...], par l'intermédiaire du bureau d'architecture [...], à [...], afin d'obtenir un avis préalable quant à la réalisation de ce projet, détaillé par la production de plans.

Le 27 octobre 2011, la Municipalité [...] lui a répondu en ces termes :

« [...] [L]a Municipalité [...] vous informe qu'elle est disposée à délivrer une dispense d'enquête, selon l'art. 111 LATC, pour le changement d'affectation du lot de PPE, propriété de l'Y._____Sàrl, à [...].

Comme mentionné dans notre lettre du 4 octobre 2011, le propriétaire devra obtenir l'accord des autres copropriétaires, à moins que le local soit déjà affecté en logement vis-à-vis de la PPE.

L'autorisation municipale sera assortie de la condition suivante :

- la surface d'éclairage actuelle est insuffisante pour de l'habitation. Il y aura lieu d'agrandir les fenêtres ou de réduire la surface habitable (wc, bain-douche, armoires fixes, autre).
[...] »

5. Une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la Communauté PPE J._____ s'est tenue le 8 décembre 2011, en présence notamment, pour la demanderesse, de C.G._____. A cette occasion, ce dernier a présenté à l'assemblée générale son projet de transformation du lot n° 1, en proposant aux copropriétaires un changement de son affectation en logement. Ce changement d'affectation a été refusé par sept voix contre trois.

Le procès-verbal de l'assemblée générale, remis à la demanderesse le 15 décembre 2011, fait notamment état de ce qui suit s'agissant des remarques et des craintes exprimées par les copropriétaires au sujet du changement d'affectation du lot n° 1 :

« - Crainte que les nouveaux locataires s'approprient une partie du terrain, la porte extérieure y donnant directement accès, alors que tout locataire doit pouvoir jouir de l'ensemble du terrain.

- Le local a été excavé et se situe sous le niveau du terrain naturel. Est-ce que la législation vaudoise autorise vraiment d'en faire un logement d'habitation ? La dénomination du local au « rez-de-chaussée » - telle que figurant sur l'inscription du Registre foncier - est-elle correcte ? [...]

- Nuisance de bruit possible la nuit et le week-end, contrairement à un usage commercial.

- Une fois la vente réalisée, comment s'assurer que l'appartement ne soit pas réaménagé pour augmenter la surface habitable, voire ultérieurement en cas de revente ? Qui va payer le surcoût de chauffage ?
- Crainte de refoulement d'eau vu le niveau des canalisations. »

6. Le 6 janvier 2012, Y. _____ Sàrl a adressé au Président du Tribunal de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le Président) une requête de conciliation tendant à la réforme, subsidiairement à l'annulation, de la décision du 8 décembre 2011 de l'assemblée générale des copropriétaires de la Communauté PPE J. _____.

7. Une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la Communauté PPE J. _____ s'est tenue le 27 février 2012, en présence des conseils des parties. A cette occasion, l'assemblée générale a donné mandat à l'administratrice H. _____ de représenter les intérêts de la Communauté des propriétaires de la PPE Communauté PPE J. _____ dans le cadre de l'action en annulation de la décision du 8 décembre 2011 introduite par Y. _____ Sàrl.

8. Le 6 mars 2012, la procédure de conciliation ayant échoué, la demanderesse s'est vu délivrer une autorisation de procéder.

9. Par demande du 6 juin 2012 déposée auprès du Tribunal de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le Tribunal), Y. _____ Sàrl a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

« I. La décision, du 8 décembre 2011, par laquelle l'assemblée générale extraordinaire de la communauté des propriétaires de la Communauté PPE J. _____ refuse d'accepter le changement, en logement, de l'affectation du local correspondant au feuillet [...], lot 1 des plans, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble [...] du cadastre d [...], est réformée en ce sens que l'autorisation sollicitée par Y. _____ Sàrl est acceptée.

II. (Subsidiairement à la conclusion qui précède) La décision, du 8 décembre 2011 par laquelle l'assemblée générale extraordinaire de la communauté des propriétaires de la PPE Communauté PPE J. _____ refuse d'accepter le changement, en logement, de l'affectation du local correspondant au [...], lot

1 des plans, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble [...], est annulée. »

Le 17 octobre 2012, la Communauté des propriétaires de la PPE Communauté PPE J._____ s'est déterminée sur la demande, en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par Y._____ Sàrl, dans la mesure de leur recevabilité.

Le 4 décembre 2012, la demanderesse s'est déterminée sur les allégués de la défenderesse, en confirmant implicitement les conclusions prises au pied de sa demande du 6 juin 2012.

10. Le 1^{er} juillet 2013, W._____, architecte, et K._____, spécialiste en marché immobilier, désignés par le Président en vue de procéder à une expertise destinée à répondre aux allégués des parties relatifs aux aspects techniques de l'aménagement du lot n° 1 envisagé par la demanderesse, ont rendu leur rapport.

Il en ressort en particulier que l'affectation actuelle du local en laboratoire de photolithographie pose problème, dès lors que la profession de photolithographe est devenue très rare, voire inexistante, compte tenu l'évolution de la technique de reproduction de photographies. Il ressort également du rapport d'expertise que la configuration actuelle du local litigieux, dont la valeur vénale peut être arrêtée à 164'130 fr., n'est pas adaptée à l'habitation permanente de personnes. Pour les spécialistes consultés, l'aménagement d'un logement impliquerait des travaux de transformation importants, qui affecteraient obligatoirement les parties communes de l'immeuble, notamment en ce qui concerne l'évacuation de l'eau et le chauffage. Ils ont également considéré que la répartition des charges entre les copropriétaires devrait être modifiée dans l'hypothèse d'un changement d'affectation. En revanche, selon les experts, l'affectation en logement ne devrait pas entraîner de gênes accrues en termes de bruit, une inoccupation du local et son manque d'entretien pouvant au contraire générer des nuisances et être dommageables à l'ensemble des copropriétaires. En conclusion de leur rapport, les experts ont préconisé un rachat du lot n° 1 par la Communauté des propriétaires

de la PPE Communauté PPE J._____ et sa transformation en une habitation de conciergerie, qui pourrait être revendue à un prix estimé à 440'000 fr., permettant ainsi d'alimenter le fonds de rénovation de la PPE.

11. L'audience de jugement s'est tenue le 6 mai 2015 devant le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte, en présence, pour la demanderesse, de C.G._____ et, pour la défenderesse, de H._____, assistés de leur conseil respectif. Le Tribunal a procédé à une inspection locale. B.S._____, N._____, V._____, B.G._____ et [...] ont été entendus en qualité de témoins. Quant à C.G._____ et à H._____, ils ont été interrogés en leur qualité de partie.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, contenant des conclusions tendant à l'admission de celles prises en première instance, rédigées dans la même teneur, et formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appel, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2399 p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal

de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396 p. 435; Spühler, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle.

3.

3.1 L'appelante soutient d'une part que la restriction conventionnelle résultant de l'art. 10 du règlement d'utilisation ne lui serait pas opposable, dès lors que cette disposition limiterait de façon excessive des modifications qui n'ont aucun effet sur les autres copropriétaires.

D'autre part, elle fait valoir que le changement d'utilisation requis de l'intimée est indépendant du projet concrètement envisagé, qui est susceptible d'être modifié et adapté. Pour l'appelante, on ne saurait dès lors en conclure que le seul changement d'utilisation puisse porter atteinte aux droits des autres copropriétaires. Invoquant la garantie de la propriété privée et l'art. 712a CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), elle en déduit également qu'il ne se justifiait pas de soumettre ce changement d'utilisation à l'autorisation de l'intimée, le projet devant quoi qu'il en soit être mis à l'enquête publique.

3.2

3.2.1 L'action en annulation de l'art. 75 CC, applicable par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC à la contestation des décisions de l'assemblée des copropriétaires d'étages, permet à tout sociétaire, respectivement copropriétaire, d'attaquer les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires. Elle ne permet en revanche

pas de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des copropriétaires (ATF 131 III 459 consid. 5.1 ; Bösch, Basler Kommentar, ZGB, Bâle 2012, n. 10 ad art. 712m CC ; Perrin/Chappuis, Droit de l'association, 3^e éd., p. 173). L'action est de nature cassatoire ; l'organe compétent de l'association, lié par les motifs de l'arrêt de renvoi, est seul habilité à prendre une nouvelle décision (ATF 134 III 193 ; ATF 118 II 12).

3.2.2

3.2.2.1 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).

Le droit d'utilisation conféré par l'art. 712a al. 2 CC permet au propriétaire d'utiliser ses parties exclusives comme il l'entend. Cette liberté est présumée. Elle peut toutefois être limitée par des restrictions légales et des restrictions conventionnelles (ATF 111 II 330 consid. 7 ; TF 5A_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 8.2 ; TF 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.1, publié in: Revue du notariat et du registre foncier [RNRF] 2004, p. 433).

3.2.2.2 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 prévu à l'art. 712g al. 3 CC, dans le règlement de maison ou dans une décision *ad hoc* de la communauté (ATF 111 II 330 consid. 7 ; TF 5A_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 8.2 ; TF, 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.2). Ils peuvent notamment 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 ; TF 5A_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 8.2 ; TF 5C.252/2003 du 18 mars 2004 consid. 2.2).

Les restrictions conventionnelles doivent respecter les limites générales de l'ordre juridique contenues notamment aux art. 2 et 27 CC ainsi qu'aux art. 19 et 20 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220 ; ATF 111 II 330 consid. 4 ; TF 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.2.1), de même que celles qui découlent de l'institution même de la propriété par étages (TF 5A_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 8.2.1 ; TF 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.2.1 ; ATF 111 II 330 consid. 8 et 9 ; Wermelinger, La propriété par étages, 2^e éd., 2008, n. 71 ad art. 712a CC). En particulier, elles ne doivent pas vider le droit exclusif du copropriétaire de sa substance (ATF 130 III 450 consid. 2.3). Les intérêts divergents et convergents des propriétaires d'étages doivent ainsi s'équilibrer, de façon que chacun d'eux puisse exercer ses droits le plus librement possible, tout en permettant à la communauté de fonctionner comme une entité. 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. 7 à 9 ; ATF 139 III 1).

Dans un arrêt publié aux ATF 130 III 450, le Tribunal fédéral évoque comme suit l'affaire objet de l'arrêt publié aux ATF 111 II 330, dont se prévaut l'appelante comme d'un cas similaire : « le Tribunal fédéral devait alors juger si la disposition du règlement qui ne permettait d'utiliser une part de copropriété déterminée que pour y installer un musée ou quelque chose de semblable, était une limitation d'utilisation compatible avec le droit fédéral, sur l'arrière-fond que l'immeuble comme tel était destiné à l'habitation et que le règlement autorisait expressément l'exercice d'une activité de bureau tranquille. Le Tribunal fédéral a

considéré que cette limitation d'utilisation était disproportionnée et incompatible avec le droit exclusif légal du copropriétaire et il a admis l'action de l'acquéreur de la part de copropriété par étages qui avait l'intention d'y installer, au lieu d'un musée, son étude d'avocat et une maison d'édition. [...] Il s'agissait de la faculté d'utiliser une part de copropriété par étages d'une manière conforme au bon sens ».

En revanche, s'agissant de l'arrêt ultérieurement rendu (ATF 130 III 450), un copropriétaire souhaitait transformer tous les locaux de service en pièces d'habitation, ce qui avait pour conséquence de doubler la surface habitable. Le Tribunal fédéral a jugé que cette utilisation accrue conduirait à des immissions plus intenses et à une contribution plus importante de l'infrastructure de la maison (chauffage, eau, etc.) (consid. 2.2). Les juges fédéraux ont estimé que les autres propriétaires pouvaient s'opposer à cet usage non conforme au règlement d'utilisation des locaux de service, et que le demandeur ne pouvait pas se prévaloir de l'arrêt publié aux ATF 111 II 330 (consid. 2.4). Ainsi, même l'installation d'une douche dans un débarras, qui ne portait pas atteinte aux parties communes du bâtiment, ne pouvait être opérée sans une décision correspondante de la communauté (consid. 2.5).

De graves restrictions au droit exclusif du propriétaire d'étage ne peuvent en outre être prises qu'à l'unanimité (Wirz, Schranken der Sonderrechts-ausübung im Stockwerkeigentum, 2008, p. 176 et 195 ; cf. également Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 1988, nn. 55 et 59 ad art. 712a CC), ou du moins, avec l'accord du propriétaire concrètement concerné par la restriction (ATF 139 III 1 consid. 4.3.2).

Si les copropriétaires ont adopté des restrictions conventionnelles admissibles, en particulier s'ils sont convenus 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 (art. 648 al. 2 CC ; ATF 111 II 330 consid. 2 ; TF 5A_352/2012 du 27 novembre 2012 consid. 4.3.3). Le changement dans la destination de la chose doit néanmoins être distingué de son changement d'utilisation

qui, selon l'art. 647b al. 1 CC, doit être pris à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Les art. 648 al. 2 et 647b al. 1 CC trouvent tous deux application dans le cadre de la propriété par étages en vertu de l'art. 712g al. 1 CC. Il y a changement de destination lorsque, soit par des mesures de fait, soit par des mesures juridiques, l'usage et l'affectation économique de l'immeuble en propriété par étages sont modifiés de façon profonde et significative. La destination actuelle de l'objet est ainsi reléguée au second plan (TF 5A_428/2008 et 5A_429/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.5.2 publié in RNR 2010 p. 297 ; TF 5A_352/2012 du 27 novembre 2012 consid. 4.3.3). L'affectation de l'immeuble détenu en copropriété est à cet égard déterminante : tant que subsiste le caractère global de l'immeuble, la transformation d'une seule unité d'étage ne conduit pas à un changement de sa destination au sens de l'art. 648 al. 2 CC (ATF 130 III 441 consid. 2.3 et 2.4, 450 consid. 2.1), mais éventuellement à un changement d'utilisation au sens de l'art. 647 al. 2 CC (TF 5A_816/2012 du 15 avril 2013 consid. 2.3.3).

3.2.2.3 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 et 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, le propriétaire d'étages 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, le copropriétaire n'est ainsi pas autorisé, par l'administration, l'utilisation et l'aménagement de ses parties exclusives, à restreindre les droits identiques des autres propriétaires d'étages sur leurs parties exclusives (Wermelinger, op. cit., nn. 46 ss, spéc. n. 50 ad art. 712a CC). En particulier, un changement dans l'affectation des parties exclusives d'une part d'étage ne doit pas entraîner de restriction dans l'utilisation que les autres copropriétaires d'étages doivent pouvoir faire de leurs parties exclusives respectives. Pour décider si un changement d'affectation de

parties exclusives restreint l'exercice du droit des autres copropriétaires, le juge tiendra compte de la nature et de la situation concrète de la propriété par étages (TF 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.3).

3.2.2.4 Dans les arrêts précités TF 5A_428/2008 et 5A_429/2008 (consid. 4.5.2) ainsi que TF 5A_816/2012 (consid. 2.3.4), le Tribunal fédéral a considéré que, même en l'absence de restriction conventionnelle, le changement d'utilisation d'une part d'étage était soumis au consentement de la majorité, conformément aux art. 647b al. 1 et 712g CC. D'autres arrêts (notamment TF 5C.168/2003 précité) n'évoquent pas une telle exigence, qui revient à soumettre le droit d'un propriétaire à la volonté arbitraire des autres propriétaires. Ainsi, dans l'arrêt TF 5C.168/2003, le Tribunal fédéral a débouté un copropriétaire qui s'opposait à un changement d'utilisation d'une autre partie sans préciser quelle était sa quote-part de copropriété. L'arrêt TF 5A_760/2011 du 18 mai 2012 (consid. 4.3.4) précise que la transformation d'un local de service en pièce d'habitation est un changement d'utilisation soumis au consentement de la majorité qualifiée exigée par l'art. 647b al. 1 CC « dès lors qu'elle touche à des parties communes ». Dans l'arrêt précité TF 5A_499/2010 (consid. 8.6), le Tribunal fédéral s'est posé la question - sans toutefois y répondre - de savoir si une décision, pourtant prise à la majorité, tendant à exiger d'un propriétaire qu'il transforme son établissement public avec alcool en tea-room sans alcool n'était pas gravement illicite en ce sens qu'elle remettait en cause la structure fondamentale de la propriété par étages, en particulier le droit d'user librement des parties exclusives accordé à chaque propriétaire d'étage.

La règle contenue à l'art. 647b al. 1 CC concerne en premier lieu la copropriété ordinaire. Si l'art. 647b al. 1 CC est applicable à la propriété par étages en vertu de l'art. 712g al. 1 CC, il semble dès lors raisonnable de considérer que la majorité des copropriétaires ne peut s'opposer à un changement désiré par un seul des copropriétaires que dans les limites de l'art. 712a al. 2 CC, sans quoi la liberté du copropriétaire est réduite à néant, car soumise à l'arbitraire des autres copropriétaires.

En d'autres termes, on doit admettre qu'un refus de la PPE violant l'art. 712a al. 2 CC est susceptible d'être annulé. Dans l'arrêt publié aux ATF 130 III 441 (consid 3.4), les juges fédéraux vont d'ailleurs dans ce sens, puisqu'on y lit ce qui suit (traduction au JdT 2014 I 254) : « il faut [...] tenir compte du fait que le renvoi de l'art. 712g al. 1 CC ne peut viser logiquement que les parties du bâtiment qui ne sont pas l'objet d'un droit exclusif. Il est vrai que même sur les parties qui sont l'objet d'un droit exclusif, il n'y a pas de propriété individuelle, mais la liberté du copropriétaire d'étage dans l'aménagement de ses propres locaux appartient justement selon l'art. 712a al. 2 et 3 CC au contenu essentiel du droit exclusif. Le copropriétaire d'étage peut entreprendre de tels travaux [ndr : somptuaires] sans égard aux majorités qualifiées ou aux questions d'utilité, pour autant qu'il ne restreigne 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 (art. 712a al. 2 CC) ».

3.2.3 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). 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 ; ATF 128 III 265 consid. 3a ; ATF 127 III 444 consid. 1b).

Le règlement d'utilisation et d'administration convenu par les copropriétaires, les mesures administratives prises par eux, de même que les décisions et ordonnances judiciaires, sont aussi opposables à l'ayant cause d'un copropriétaire et à l'acquéreur d'un droit réel sur une part de copropriété (art. 649a CC). Cette subrogation de l'acquéreur d'une part se produit de par la loi indépendamment de toute opération au registre foncier et même si l'acquéreur n'a aucune connaissance du contenu du règlement (TF 5A_499/2010 du 20 décembre 2010 consid. 6.1 ; ATF 110 la 106 consid. 4b ; TF 5C.177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.1).

3.3

3.3.1 En l'espèce, il y a tout d'abord lieu de déterminer si le règlement d'utilisation de la Communauté PPE J._____ contient, à ses art. 9 et 10, une restriction conventionnelle à l'utilisation de la part d'étage litigieuse. Dès lors que l'appelante a acquis son lot après l'établissement du règlement d'utilisation, celui-ci doit être interprété selon le principe de la confiance, faute de volonté commune des parties.

3.3.2 Il ressort du texte de l'art. 10 du règlement que « les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés » et que « tout changement de destination doit être préalablement accepté par les deux tiers des copropriétaires et sous réserve des dispositions légales en vigueur ». A la lettre, on comprend, d'une part, que l'utilisation du lot ne peut pas être modifiée sans changement de sa destination et, d'autre part, que seule la destination est susceptible être modifiée. En d'autres termes, la majorité qualifiée des deux tiers doit s'appliquer également aux changements d'utilisation.

Il en découle que, pour utiliser son local autrement que comme un laboratoire de photolithographie (cf. art. 9 let. p du règlement), l'appelante doit obtenir l'aval des deux tiers des copropriétaires.

Si une telle disposition réglementaire n'est pas en soi inadmissible, l'appelante n'en demeure pas moins soumise à la volonté arbitraire des autres copropriétaires quant à sa liberté de disposer de son bien conformément à l'art. 712a al. 2 CC. Il convient dès lors d'examiner la décision du 8 décembre 2011 à l'aune de cette disposition.

3.3.3 On doit ainsi reconnaître que, si, par la décision entreprise, l'intimée s'était opposée à l'usage de bureau et de dépôt qu'en a fait l'appelante depuis une vingtaine d'années, il s'agirait à l'évidence de considérer que cette décision serait disproportionnée, voire contraire à la bonne foi, et irait à l'encontre de l'art. 712a al. 2 CC.

La question est toutefois moins aisée s'agissant de l'utilisation du lot litigieux comme logement. A cet égard, on constate que l'utilisation par l'appelante de sa part d'étage comme habitation n'empêcherait nullement les autres copropriétaires d'en faire de même avec leurs propres parts. En revanche, il ressort en particulier de l'expertise mise en œuvre par les premiers juges que le projet de transformation soumis à l'assemblée générale était susceptible d'entraîner un usage accru de la part d'étage, notamment en ce qui concerne l'évacuation de l'eau et le chauffage. Ce projet de transformation n'était donc pas anodin quant aux droits des autres copropriétaires réservés par l'art. 712a al. 2 CC.

3.3.4 Dans son appel, Y. _____ Sàrl ne remet pas en cause l'appréciation des premiers juges selon laquelle le projet de transformation soumis à l'assemblée générale affecte des parties communes. Elle souhaite en revanche qu'il soit fait abstraction du projet soumis, le refus de l'intimée n'étant justifié, selon l'appelante, que si l'impossibilité de modifier l'affectation sans toucher aux parties communes est établie. En d'autres termes, l'appelante soutient que la décision prise par l'assemblée générale doit porter sur le seul principe du changement d'affectation, et non sur le projet concret qui lui a été soumis et qui l'a sans doute influencée lorsqu'elle a pris la décision litigieuse.

Cette position ne peut pas être suivie. Le juge ne peut pas statuer sur le principe du changement d'affectation et, pour reprendre les termes du Tribunal fédéral (TF 5C.168/2003 précité consid. 4.3), « décider si un changement d'affectation de parties exclusives restreint l'exercice du droit des autres copropriétaires », sans tenir compte « de la nature et de la situation concrète de la propriété par étages ». En l'occurrence, il n'est pas possible d'affirmer de manière abstraite que ce nouvel usage ne portera en aucun cas atteinte aux droits des autres copropriétaires. Une telle décision serait d'ailleurs dénuée de portée pratique, dès lors qu'un projet concret devra de toute façon être soumis à l'approbation de la communauté, indépendamment de la question du changement d'utilisation.

Contrairement à ce que plaide l'appelante, le doute doit dès lors conduire au refus du changement. On ne peut en effet pas imposer à la communauté d'autoriser le changement d'affectation souhaité sans connaître les conséquences de ce nouvel usage pour les autres copropriétaires.

Par ailleurs, le fait d'autoriser un changement d'utilisation sans savoir si un projet concret de transformation est possible pourrait avoir pour conséquence de « forcer la main » des copropriétaires lorsqu'il s'agira pour la communauté de se prononcer sur le projet concret. Le copropriétaire concerné pourrait en effet être tenté de faire valoir que l'utilisation du local conformément à sa nouvelle affectation n'est pas possible sans travaux de transformation et exiger sur cette base l'approbation de son projet.

C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont rejeté les conclusions prises par Y. _____ Sàrl dans sa demande du 6 juin 2012.

3.3.5 Rien n'empêche toutefois l'appelante de présenter prochainement à la communauté des copropriétaires un nouveau projet de transformation, éventuellement plus modeste que celui soumis le 8

décembre 2011, sur la base duquel les copropriétaires pourraient être amenés à approuver un changement d'affectation du lot litigieux.

4. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 66 et 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 matière à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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 900 fr. (neuf cents francs), sont mis à la charge de l'appelante Y._____Sàrl.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 3 mars 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier:

Du

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

- Me Denis Bettems (pour Y. _____ Sàrl),
- Me Philippe Reymond (pour la Communauté PPE J. _____) ;

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

- Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 30'000 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).

Le greffier :