



5A_127/2020

Arrêt du 22 avril 2021
Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,
Marazzi, von Werdt, Schöbi et Bovey.
Greffière : Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure

Epoux **F.** _____,
représentés par Me Corinne Maradan, avocate,
recourants,

contre

B. _____,
représentée par Me Nicolas Saviaux,
intimée.

Objet

action en prévention et cessation de trouble,

recours contre l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal du canton de Vaud du 6 janvier 2020
(PT13.051252-191053 1).

Faits :

A.

A.a Par acte notarié du 29 juin 2004, la parcelle no 230 de la commune de D._____, sise avenue A._____, a été constituée en propriété par étages.

Celle-ci comporte trois parts:

- un lot no 1 de 334 millièmes (parcelle no 230-1), à savoir un appartement de 5.5 pièces au rez-de-chaussée, avec terrasse et locaux annexes au sous-sol et garage; ce lot est propriété de B._____;
- un lot no 2 de 333 millièmes (parcelle no 230-2), à savoir un appartement de 6 pièces au premier étage avec terrasse, chaufferie et cave au sous-sol ainsi que garage avec couvert pergola; ce lot appartient à F.F._____;
- un lot no 3 de 333 millièmes (parcelle no 230-3), à savoir un appartement de 5 pièces dans les combles, avec terrasse, chaufferie et cave au sous-sol ainsi que garage avec couvert pergola; ce lot appartient à E.F._____.

Jusqu'au 27 décembre 2011, les époux F._____ étaient copropriétaires des parcelles nos 230-2 et 230-3, chacun pour une demie.

A.b L'art. 7A du règlement du 29 juin 2004 régissant la PPE A._____ (ci-après: règlement PPE) est libellé ainsi:

" Parties privées

Les locaux sont destinés à l'habitation. L'exercice d'une profession est autorisé dans la mesure où il ne nuit pas à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble, qu'il n'apporte aucune gêne aux autres propriétaires par étage, notamment en raison du bruit, des odeurs et des trépidations.

Chaque propriétaire par étage jouit et dispose librement des locaux objet d'un droit exclusif de jouissance dans les limites de l'art. 712, lettre a), alinéa 2. "

A.c Depuis le 7 mai 2009, E.F._____ exerce l'activité d'accueillante agréée en milieu familial dans l'appartement constituant le lot no 2.

Selon une attestation de travail établie par la Ville de D._____ le 2 octobre 2013, l'autorisation d'accueil d'enfants à la journée qui lui a été octroyée lui permet de recevoir cinq enfants écoliers simultanément, principalement durant les périodes entre les heures de classe, à savoir le matin avant les cours, à midi et dès la sortie de l'école. L'attestation précitée précise encore que l'intéressée " organise des activités variées en accord avec les parents placeurs ".

Les premiers enfants arrivent sur leur lieu de garde vers 7h30-8h00 le matin, avant de se rendre à l'école, et s'y retrouvent pour le repas de midi.

A.d L'exercice de cette activité a suscité l'opposition de B._____, laquelle estimait en substance qu'elle contrevenait à l'article réglementaire précité.

B.

B.a Par acte adressé le 20 novembre 2013 au Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne (ci-après: le Tribunal), B._____ a ouvert action en cessation de trouble à l'encontre des époux F._____, concluant à ce qu'il leur soit interdit d'exercer dans l'immeuble parcelle no 230 de la commune de D._____ toute activité professionnelle nuisant à la tranquillité de l'immeuble, en particulier celle de maman de jour et de garde d'enfants à domicile.

B.a.a Sur demande des époux F._____, une assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages a été convoquée le 25 mars 2014.

Lors de dite assemblée, à laquelle tous les propriétaires d'étages étaient présents, une modification de l'art. 7A du règlement a été adoptée à la majorité avec la teneur suivante:

" Parties privées

Les locaux sont destinés à l'habitation. L'exercice d'une profession est autorisé dans la mesure où il ne nuit pas à la bonne tenue de l'immeuble. L'activité d'accueillante en milieu familial est autorisée.

Chaque propriétaire par étage jouit et dispose librement des locaux objet d'un droit exclusif de jouissance dans les limites de l'art. 712a alinéa 2 CC. "

B._____ a obtenu l'annulation définitive de cette décision (procédure close par arrêt du Tribunal fédéral 5A_98/2017 du 27 juin 2017).

B.a.b La procédure relative à l'action en cessation de trouble, suspendue le 27 juin 2014 jusqu'à droit connu sur le sort de l'action en annulation, a été reprise le 27 juin 2017.

B.b Par jugement du 28 décembre 2018, le Tribunal a partiellement admis l'action en prévention et cessation de trouble déposée par B._____ et ordonné aux époux F._____ de cesser toute activité professionnelle nuisant à la tranquillité de l'immeuble et gênant B._____, en particulier une activité telle que celle de maman de jour et de garde d'enfants à domicile dans les unités d'étages 2 et 3 de la parcelle no 230 de la commune de D._____.

B.c Le 6 janvier 2020, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté l'appel formé par les époux F._____ et confirmé le premier jugement.

C.

C.a Agissant le 10 février 2020 par les voies du recours en matière civile et du recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral, les époux F._____ (ci-après: les recourants) concluent à l'annulation de l'arrêt cantonal et à ce qu'il soit dit que le jugement du 31 mai 2019 (*recte*: 28 décembre 2018) est annulé; subsidiairement, ils réclament le renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision au sens des considérants.

Invitées à se déterminer sur le fond du litige, la cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt tandis que l'intimée conclut au rejet du recours. Les recourants ont déposé une réplique, sur laquelle l'intimée ne s'est pas prononcée.

C.b

Par ordonnance présidentielle du 4 mars 2020, l'effet suspensif a été attribué au recours.

C.c

L'arrêt a été rendu en audience de délibération (art. 58 al. 1 let. b LTF).

Considérant en droit :

1.

1.1 Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), prise en dernière instance cantonale et sur recours par un tribunal supérieur (art. 75 LTF), dans une contestation civile de nature pécuniaire, dont la cour cantonale admet que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF); les recourants, qui ont qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), ont agi à temps (art. 100 al. 1 LTF). Le recours en matière civile est ainsi recevable, à l'exclusion du recours constitutionnel subsidiaire (art. 113 LTF).

1.2 Le recours en matière civile des art. 72 ss LTF est une voie de réforme (art. 107 al. 2 LTF), en sorte que le recourant ne peut pas se limiter à demander l'annulation de la décision attaquée et le renvoi de la cause à l'instance cantonale; il doit, sous peine d'irrecevabilité, prendre des conclusions sur le fond du litige (ATF 137 II 313 consid. 1.3; 134 III 379 consid. 1.3; 133 III 489 consid. 3.1). L'application du principe de la confiance impose toutefois d'interpréter les conclusions à la lumière de la motivation; l'interdiction du formalisme excessif commande, pour sa part, de ne pas se montrer trop strict dans la formulation des conclusions si, à la lecture du mémoire, l'on comprend clairement ce que veut le recourant (parmi plusieurs: arrêt 5A_496/2020 du 23 octobre 2020 consid. 1.3 et la référence).

Les recourants ne prennent ici que des conclusions cassatoires. Bien que celles-ci apparaissent ainsi lacunaires, l'on comprend néanmoins, à la lecture de leur recours, qu'ils souhaitent obtenir le rejet de l'action intentée par leur partie adverse.

2.

Le recours en matière civile peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 145 IV 228 consid. 2.1; 144 III 462 consid. 3.2.3). Cela étant, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (ATF 142 III 364 consid. 2.4). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la

décision entreprise et indiquer précisément en quoi l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF; ATF 143 IV 500 consid. 1.1; 142 III 364 consid. 2.4).

3.

3.1 La cour cantonale a indiqué qu'il convenait de procéder à une analyse en deux étapes, la première consistant à examiner de manière théorique si l'activité de maman de jour était compatible avec l'art. 7A du règlement de la PPE; dans la négative, l'activité en question constituait une immission excessive au sens de l'art. 684 CC et tombait alors sous le coup de l'illicéité; dans l'affirmative, il convenait d'examiner si l'activité litigieuse était concrètement excessive.

3.2 Excluant une interprétation subjective du règlement, la cour cantonale a procédé à une interprétation objective de celui-ci, pour en conclure que l'activité de garde d'enfants violait son art. 7A, 2ème phr. Cette disposition démontrait clairement que la tranquillité de l'immeuble devait être préservée et n'autorisait l'exercice d'une activité professionnelle que si celle-ci ne causait aucun désagrément, quel qu'il soit. Or la garde d'enfants était par essence de nature à causer une gêne aux autres propriétaires en termes de tranquillité, de bruit et de trépidation – nombreux va-et-vient des parents et des enfants eux-mêmes, bruits et trépidations liés à leur présence. Incompatible avec le règlement de la PPE, l'activité de garde d'enfants était illicite et en conséquence excessive au sens de l'art. 684 CC, sans qu'il fût nécessaire d'examiner concrètement son caractère abusif.

Confrontant au surplus le présent litige avec la situation d'une famille nombreuse qui occuperait un appartement dans l'immeuble, la cour cantonale a notamment relevé que cette seconde situation devrait être autorisée au sens du règlement, singulièrement de son art. 7A, 1ère phr.; contrairement à l'exercice de l'activité litigieuse, les abus éventuels d'une telle famille devraient alors être envisagés concrètement, sous l'angle de la seconde étape du raisonnement susmentionné.

4.

Les recourants contestent l'interprétation que la cour cantonale a donné à l'art. 7A du règlement de la PPE. Ils reprochent par ailleurs aux juges cantonaux d'avoir érigé en faits notoires que la présence d'enfants occasionnerait une gêne pour les autres propriétaires

d'étages et que les va-et-vient de ceux-là et de leurs parents constitueraient une entrave à la tranquillité: une telle appréciation, nullement démontrée en fait, nécessiterait une procédure probatoire usuelle.

4.1

4.1.1 Selon l'art. 684 al. 1 CC, le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin. Sont en particulier interdits la pollution de l'air, les mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les rayonnements ou la privation de lumière ou d'ensoleillement qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins d'après l'usage local, la situation et la nature des immeubles (art. 684 al. 2 CC).

Pour délimiter les immissions qui sont admissibles de celles qui sont inadmissibles, c'est-à-dire excessives, l'intensité de l'atteinte est déterminante. Cette intensité doit être appréciée selon des critères objectifs. Le juge doit procéder à une pesée impartiale des intérêts en présence et doit se fonder à cet égard sur la sensibilité d'un sujet de droit ordinaire se trouvant dans la situation considérée. Statuant selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), le juge ne doit pas examiner seulement la situation et la nature de l'immeuble, mais aussi l'usage local, comme le prévoit expressément l'art. 684 al. 2 CC. Il doit évaluer l'intérêt concret et individuel du propriétaire ainsi que la pertinence de tous les éléments du cas d'espèce. Sur ce point, il convient de garder à l'esprit que l'art. 684 CC, en tant que règle du droit privé de voisinage, tend en premier lieu à l'équilibre des intérêts des voisins (ATF 138 III 49 consid. 4.4.5; 132 III 49 consid. 2.1; 126 III 223 consid. 4a; cf. également arrêt 5D_91/2020 du 7 septembre 2020 consid. 3.1).

4.1.2 Entre copropriétaires d'étages, les relations de voisinage entre lots privatifs relèvent de l'art. 712a al. 2 CC (PIOTET, in Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 17 ad art. 684 CC; HAAS, Stockwerkeigentum und Nachbarrecht, in Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, 1 ss, p. 18 s.; cf. également MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, 1988, n. 76 ad art. 712a CC; PRADERVAND-KERNEN, Propriété par étages et droit de voisinage, in Bohnet/Carron (éd.), PPE 2017, p. 133 ss, n. 40). Aux termes de cette dernière disposition, qui constitue en réalité un renvoi aux règles du droit de voisinage, singulièrement aux art. 679 et 684 ss CC (MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 74 ad art. 712a CC; PIOTET, op. cit., ibid.; cf. également: WERMELINGER, L'utilisation de

l'unité d'étage dans un immeuble en propriété par étages, 1992, p. 292), 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 par ailleurs 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 144 III 19 consid. 4.1; 139 III 1 consid. 4.3.1 et les références; 111 II 330 consid. 7); ces restrictions sont également déterminantes afin d'arrêter le caractère éventuellement excessif des immissions constatées, lequel se déterminera alors en fonction de la volonté exprimée par la communauté des propriétaires d'étages (WERMELINGER, op. cit., p. 294 et 310 ss, parle de " droit de voisinage conventionnel "; cf. également: HAAS, op. cit., p. 18 s.; PRADERVAND-KERNEN, op. cit., n. 40). Le règlement d'administration et d'utilisation s'interprète selon les principes de l'interprétation contractuelle, singulièrement selon le principe de la confiance (ATF 144 III 19 consid. 4.1 et les références citées; sur les notions d'interprétation subjective et objective du contrat: cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3).

4.1.3 Les conflits entre propriétaires d'étages, résultant du fait que l'un d'eux excède son droit exclusif garanti par l'art. 712a al. 1 CC, sont sanctionnés par l'art. 679 CC (supra consid. 4.1.2 [renvoi de l'art. 712a CC aux art. 679 et 684 ss CC]; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 74 ad art. 712a CC; REY/STREBEL, in Basler Kommentar, 6e éd. 2019, n. 17 ad art. 684 CC; BOVEY, in Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 14 ad art. 679 CC et les références; PIOTET, op. cit., n. 17 ad art. 684 CC; WERMELINGER, op. cit., p. 306; cf. implicitement ATF 106 II 315 consid. 2; arrêts 5C.16/2007 du 22 mars 2007 consid. 3.2; 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.3; 5C.218/1990 du 15 novembre 1991 consid. 2).

4.2 Les propriétaires d'étages ont ici convenu une restriction à leur liberté d'utilisation de leurs parties exclusives dans le règlement de la PPE. L'art. 7A dudit règlement prévoit ainsi que les locaux sont destinés à l'habitation et que l'exercice d'une profession n'est autorisé que dans la mesure où " il ne nuit pas à la bonne tenue et à la tranquillité

de l'immeuble, qu'il n'apporte aucune gêne aux autres propriétaires par étage, notamment en raison du bruit, des odeurs et des trépidations. "

4.2.1 Il s'agit dès lors de déterminer si l'activité de " maman de jour " est compatible avec cette restriction conventionnelle de la liberté d'utilisation des parties exclusives. A juste titre, la cour cantonale a procédé à une interprétation objective de l'article précité, à défaut de tout élément permettant d'arrêter la volonté réelle des parties au moment d'établir le règlement. C'est ainsi inutilement que les recourants se réfèrent à leur volonté subjective, fondée sur des faits qui ne ressortent pas de l'arrêt entrepris (art. 99 al. 1 LTF).

4.2.2 Comme l'a constaté la cour cantonale, l'exercice d'une activité professionnelle dans l'immeuble litigieux, destiné à l'habitation, a été sensiblement restreint, seule étant admise une activité professionnelle ne causant aucun désagrément susceptible de nuire à la tranquillité de l'immeuble; dans le cadre de la procédure en annulation de la décision de l'assemblée générale des propriétaires d'étages modifiant l'art. 7A du règlement de la PPE, la Cour de céans a par ailleurs établi qu'au regard de la petite structure de l'immeuble – trois étages, trois appartements/lots –, l'art. 7A du règlement dans sa version initiale faisait de la tranquillité des personnes y résidant un élément essentiel; l'exercice éventuel d'une activité professionnelle dans le bâtiment devait ainsi être conforme à cette exigence (arrêt 5A_98/2017 du 27 juin 2017 consid. 3.3; supra let. B.a.a).

La recourante dispose ici d'une autorisation lui permettant d'accueillir à titre professionnel jusqu'à cinq écoliers simultanément. Or il faut admettre, en se fondant sur l'expérience générale de la vie, que la garde de plusieurs jeunes enfants dans un appartement est susceptible d'entraver la tranquillité du voisinage, que ce soit en termes de bruit ou de trépidations. Cette appréciation générale à laquelle parvient la cour cantonale sans pour autant la qualifier, constitue bien plutôt une règle d'expérience qu'un fait notoire comme paraissent l'avoir compris les recourants; tout comme celui-ci, elle ne nécessite cependant pas d'être prouvée (art. 151 CPC). Les remarques des recourants quant au caractère non généralisable de cette appréciation, à la nécessité d'une procédure probatoire sur ce point et à la constatation arbitraire des faits à cet égard sont en conséquence toutes vaines. Ainsi que le souligne l'intimée, l'on relèvera que les recourants ne se sont d'ailleurs pas trompés sur le caractère incompatible de l'activité envisagée au regard de la disposition réglementaire litigieuse en tentant de la modifier pour y

intégrer l'autorisation expresse d'exercer l'activité d'accueillante agréée en milieu familial et y supprimer les exigences relatives à la tranquillité de l'immeuble dans l'exercice des professions admissibles en son sein (arrêt 5A_98/2017 précité). Qu'ils aient tenté d'introduire cette modification au moment où leur partie adverse se serait plainte de l'activité exercée par la recourante et non au moment où celle-ci l'aurait initiée n'est à cet égard nullement déterminant.

Il est enfin précisé, ce que les recourants semblent méconnaître, que l'exigence de tranquillité est exclusivement envisagée au regard de l'activité professionnelle autorisée par le règlement; la question de l'installation d'une famille nombreuse dans l'immeuble – conforme à la destination de celui-ci, à savoir l'habitation – ne souffre ainsi aucune confrontation avec la situation litigieuse. L'intimée le relève d'ailleurs à juste titre. L'incohérence relevée par les recourants entre les immissions occasionnées par des enfants selon que l'on se situe dans un contexte privé ou professionnel est inhérente à la restriction réglementaire qui trouve ici application.

5.

Les recourants se plaignent également de la violation de leur droit d'être entendus (art. 29 al. 2 Cst.).

5.1 Ils reprochent à la cour cantonale de ne pas avoir défini la notion de tranquillité, celle-ci étant pourtant à leur sens compatible avec la celle de bruit. Par cette argumentation, les recourants tentent de revenir sur la compatibilité de l'activité professionnelle de la recourante avec le règlement, question scellée par le considérant précédent sans qu'il soit nécessaire d'y revenir.

5.2 Pour autant qu'on les comprenne, ils prétendent également à cet égard que la cour cantonale se serait abstenue d'examiner sous l'angle du fait notoire les nuisances qu'occasionnerait prétendument l'activité de la recourante. Cette argumentation, en contradiction totale avec celle qu'ils développent en tête de leur recours (consid. 4 supra), est également définitivement réglée par le considérant qui précède; il n'y a pas lieu de s'y arrêter.

6.

Dans un dernier grief, les recourants invoquent l'atteinte à leur liberté économique (art. 27 Cst.). La référence à cette dernière disposition ne leur est cependant d'aucun secours dès lors que, de jurisprudence constante, ce sont les lois civiles et pénales qui protègent l'individu

contre les atteintes que d'autres sujets de droit privé pourraient porter à ses droits constitutionnels: les recourants ne peuvent dès lors se prévaloir directement de la liberté économique dans une cause relevant des droits réels (cf. ATF 143 I 217 consid. 5.2 et la jurisprudence citée).

7.

En définitive, le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable; le recours en matière civile est rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5; art. 68 al. 1, 2 et 4 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable.

2.

Le recours en matière civile est rejeté dans la mesure où il est recevable.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

4.

Une indemnité de 3'500 fr., à verser à l'intimée à titre de dépens, est mise à la charge des recourants, solidairement entre eux.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 22 avril 2021

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

La Greffière :

Herrmann

de Poret Bortolaso