ATF 144 III 19 | TF, 27.11.2017, 5A_521/2017*

Le changement d'utilisation d'une part de PPE requiert une modification du règlement d'utilisation respectivement une décision de la communauté des propriétaires prise à la majorité qualifiée. Louer une part de PPE à une société qui exploite des logements assistés est contraire au règlement de PPE qui n'admet que des logements d'habitation ou des commerces silencieux dans l'immeuble.

Faits

Quatre maisons d'habitation contiguës sont constituées en propriété par étages (PPE). Un propriétaire possède deux parts de PPE dans l'une des maisons, formant ensemble un appartement de huit pièces et demie. Le propriétaire conclut un contrat de bail avec une société qui entend exploiter des logements assistés pour personnes âgées.

La communauté des propriétaires par étage s'oppose à cette nouvelle utilisation des deux parts et exige du propriétaire concerné qu'il résilie le contrat passé avec la société.

Le propriétaire ouvre action en annulation de ces décisions. Débouté par les deux instances cantonales, il recourt au Tribunal fédéral qui doit déterminer si la nouvelle utilisation est conforme au règlement de la propriété par étages.

Droit

Les propriétaires par étage décident de la destination de la chose ainsi que de la façon dont elle peut être utilisée dans l'acte de fondation ou dans le règlement de PPE (art. 712g al. 2 et 3 CC).

Le changement d'utilisation d'une part de PPE nécessite une modification du règlement respectivement une décision de la communauté à la majorité qualifiée, à savoir des propriétaires et des quotes-parts (art. 647b al. 1 *cum* art. 712g al. 1 CC). La jurisprudence a par exemple retenu qu'un changement d'un magasin d'opticien en maison de jeu, d'un magasin respectivement d'une librairie en café, ainsi que d'un appartement en club privé, constituaient un changement de destination d'une part de PPE.

Copyright © LawInside.

Si le changement d'utilisation d'une part de PPE affecte la destination de l'ensemble de l'immeuble, il requiert l'accord de l'ensemble des propriétaires (art. 648 al. 2 *cum* art. 712g al. 1 CC). Le Tribunal fédéral a retenu un tel changement d'une part de PPE utilisée jusque-là comme habitation lorsque celle-ci faisait désormais l'objet de location de chambres sous la forme d'une pension ou encore lorsqu'elle était transformée en crèche. Ces modifications ont été qualifiées de changement de destination de l'immeuble, nécessitant l'unanimité des propriétaires.

L'interprétation d'un règlement de PPE obéit au principe de la bonne foi, ce qui implique de prendre en compte, compte tenu de l'ensemble des circonstances, la façon dont il pouvait et devait être compris.

En l'espèce, le règlement de la PPE prévoit que les appartements doivent être utilisées exclusivement en tant qu'habitations ou, pour autant que cela soit conforme à la zone, au commerce silencieux sans va-et-vient de clientèle.

Le terme « habitation » définit à la fois la destination de l'immeuble et à la fois l'utilisation possible de chaque part de PPE. Se pose par conséquent la question de savoir si la société locataire loue l'appartement à des fins d'habitation.

Bien que dans la perspective des personnes âgées séjournant dans les chambres le caractère d'habitation semble donné, il n'en va pas de même d'après une appréciation globale des circonstances. Le fait d'exploiter de façon professionnelle des chambres partiellement médicalisées excède le but d'habitation et de commerce silencieux admis par le règlement de la PPE dans le cas particulier. Le Tribunal fédéral se demande même si la destination de l'immeuble en tant que telle n'est pas affectée en l'espèce, changement qui aurait requis une décision à l'unanimité de tous les propriétaires. Néanmoins, dès lors que l'incompatibilité de l'utilisation d'une part de PPE suffit pour permettre à la communauté d'interdire une telle utilisation au propriétaire concerné, par une décision prise à la majorité qualifiée des propriétaires, le Tribunal fédéral laisse ouverte la question d'un éventuel changement de destination de l'immeuble.

Le même résultat se justifie à l'aune du contrat que la société locataire des parts de PPE

conclut avec les personnes séjournant dans les chambres. Celui-ci contient certes des éléments de bail, mais les prestations de soins et d'assistance sont prédominantes.

Au vu de ce qui précède, la communauté des propriétaires de PPE était en droit, par une décision prise à la majorité qualifiée, d'exiger du propriétaire qu'il mette fin à la location de ses deux parts.

Le Tribunal fédéral rejette ainsi le recours du propriétaire concerné.

Note

Dans un *obiter dictum*, le Tribunal fédéral évoque la problématique de l'utilisation d'une part de PPE en tant que logement loué par le biais de la plateforme Airbnb. En se référant à de récents articles de doctrine, il constate qu'une telle utilisation ne constitue pas, *per se*, un changement de la façon d'utiliser la part de PPE concernée ni de destination de l'ensemble de l'immeuble. Il convient d'examiner l'ensemble des circonstances du cas d'espèce et en particulier la façon dont l'habitation est concrètement offerte et occupée, à savoir la fréquence de la location, des changements d'occupants ainsi que la surface louée (chambre ou intégralité de l'habitation).

A noter que, sous l'angle du droit public, la location par le biais de telles plateforme peut constituer un changement d'affectation. Dans ce contexte, le Conseil d'Etat genevois a récemment décidé de modifier un article du règlement de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (RDTR) afin de limiter à 60 jours par an la location admissible pour louer une chambre ou un appartement sur une plateforme du genre Airbnb (https://www.ge.ch/document/point-presse-du-conseil-etat-du-7-mars-2018).

Proposition de citation : SIMONE SCH RCH, Le changement d'utilisation d'une part de PPE, in: https://lawinside.ch/574/