

2. Privatrecht/Droit privé

2.6. Sachenrecht – allgemein / Droits réels – en général

2.6.1 Das Eigentum/La propriété

TF 5A_79/2017 : PPE – décision nulle ou annulable?

Tribunal fédéral, II^e Cour de droit civil, Arrêt 5A_79/2017 du 17 novembre 2017, A. SA et autres contre H. et autres, Annulation d'une décision de l'assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages.



NICOLAS SAVIAUX*

Les décisions prises par la communauté des propriétaires d'étages peuvent être nulles ou annulables. La nuance est importante, dès lors qu'une décision annulable doit être contestée en justice dans un délai péremptoire d'un mois, alors que la nullité peut être constatée en tout temps¹.

I. Faits

Le 5 novembre 1993 a été constituée une PPE de 45 lots détenus par 24 personnes différentes, dont A. SA. Suite à des réunions de lots, la PPE comporte actuellement 42 lots. Le 25 mars 1994, le règlement de PPE a été abrogé et remplacé par un document intitulé « modification de règlement de propriété par étages », mentionné au registre foncier le 7 avril 1994. Ce règlement prévoyait que l'immeuble était exploité sous la forme para-hôtelière, à savoir un motel et des lots d'habitations et que ce mode d'exploitation était impératif, car ayant conditionné l'octroi du permis de construire. Pour délibérer valablement, l'assemblée des propriétaires devait réunir la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux d'entre eux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts. L'assemblée générale prenait toutes ses décisions en conformité des règles légales. Le vote se comptait par tête (art. 16).

Le 30 janvier 2003, A. SA a acquis 36 lots. Le 17 mai 2004, les copropriétaires d'étages ont conclu une conven-

tion inscrite au registre foncier le 13 juillet 2004 en tant que servitude d'usage de terrasses et/ou jardin. Au sens de cette convention, les copropriétaires envisageaient l'abandon de l'exploitation de l'activité de restaurants et d'hébergement.

Une assemblée extraordinaire des copropriétaires s'est tenue le 23 octobre 2004, lors de laquelle toutes les parts de copropriété étaient représentées. L'art. 16 du règlement de PPE a été modifié dans le but de passer d'un droit de vote par tête à un droit de vote par lot. L'abrogation des art. 2, 3 et 4 du règlement, impliquant d'abandonner le mode d'exploitation de la PPE sous la forme para-hôtelière, a été acceptée par 17 oui représentant 960 millièmes des parts, contre 2 non, représentant 40 millièmes des parts. Le 24 janvier 2005, les modifications votées à l'assemblée générale du 23 octobre 2004 ont été mentionnées au registre foncier. Ces décisions n'ont pas été attaquées par qui que ce soit dans le délai d'un mois de l'art. 75 CC.

Le 1^{er} mars 2013, une assemblée générale extraordinaire de la PPE Résidence du Lac de Morat a eu lieu. La modification du lot 44 en appartement, en lieu et place de l'ancien restaurant, a été adoptée par 30 voix contre 12, ainsi que les travaux de transformation en découlant.

Divers copropriétaires ont ouvert action en contestation de la décision précitée, en date du 2 avril 2013. Ils ont conclu à l'annulation de cette décision, ainsi qu'à la constatation de la nullité absolue de la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE du 23 octobre 2004 portant sur le droit de vote par lot en lieu et place du vote par tête. Les juges de première instance ont rejeté la demande, par jugement du 14 décembre 2015. Statuant le 14 novembre 2016, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a admis l'appel des copropriétaires, annulé la décision du 1^{er} mars 2013 portant sur les travaux de transformation du lot 44, et déclaré absolument nulle la décision de l'assemblée générale extraordinaire du 23 octobre 2004 portant sur le droit de vote par lot en lieu et place du droit de vote par tête, au motif que la décision aurait dû réunir l'unanimité exigée par l'art. 712g CC. A. SA et d'autres copropriétaires ont saisi le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile.

II. Arrêt

Le Tribunal fédéral rappelle que la contestation des décisions de l'assemblée des copropriétaires est régie par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'art. 75 CC. La contestation des décisions se fait généralement par une action tendant à l'annulation de la décision prise, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages recommandant en effet de n'admettre que restrictivement la nullité d'une décision

* NICOLAS SAVIAUX, Dr en droit, avocat au barreau, Lausanne.

Le prénommé a été l'avocat de la partie recourante au Tribunal fédéral dans cette affaire.

¹ Le Tribunal fédéral a rendu récemment un arrêt destiné à la publication en matière d'annulation d'une décision prise par une communauté de propriétaires d'étages. Il s'agit de TF, 5A_521/2017, 27.11.2017, dont le commentaire par MARKUS VISCHER est paru dans PJA 2018, 238 ss.

prise par l'assemblée des propriétaires d'étages. L'existence d'une cause de nullité ne peut être définie de façon générale et abstraite, chaque cas concret devant être analysé individuellement. Les décisions absolument nulles sont celles qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, violent les règles qui sont destinées à protéger les tiers, notamment les créanciers, ont un contenu immoral ou impossible ou encore violent les droits de la personnalité².

La Haute Cour rappelle ensuite les règles légales impératives en matière de quorum, l'évolution de la jurisprudence sur les conséquences de la violation de ces règles et les avis partagés de la doctrine. Elle rappelle en outre que l'action tendant à l'annulation de la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages doit être intentée dans le délai péremptoire³ d'un mois à compter du jour où le demandeur a eu connaissance de la décision⁴. La nullité d'une décision doit en revanche être constatée d'office, chaque copropriétaire pouvant s'en prévaloir en tout temps, par voie d'action ou d'exception⁵. Le Tribunal fédéral expose ensuite les trois types de majorité auxquelles les décisions de l'assemblée générale des propriétaires d'étages peuvent être soumises. Il rappelle que les propriétaires d'étages peuvent, dans le cadre des normes dispositives et en respectant les principes généraux de l'ordre juridique (art. 2 et 27 CC, art. 19 et 20 CO), modifier les exigences légales de majorité⁶. Ils peuvent également modifier le mode de calcul de la majorité simple (art. 67 al. 2 CC sur renvoi de l'art. 712m al. 2 CC) et prévoir ainsi un décompte des voix par part d'étages en lieu et place du vote par tête, celui-ci étant généralement prévu en vue de garantir l'égalité entre les propriétaires d'étages disposant de plusieurs parts d'étages et d'éviter qu'un propriétaire d'étages puisse se voir attribuer une force de vote supérieure. Cette modification ne peut s'opérer que par décision unanime⁷.

Admettant que, dans le cas d'espèce, le passage du vote par tête au vote par lot le 23 octobre 2004 n'a pas été entériné à l'unanimité, mais à la majorité qualifiée, les juges fédéraux ont considéré que cette violation du quorum impérativement requis pour valider la modification envisagée ne saurait conduire à la nullité de la décision contestée. En effet, la possibilité du vote par lot est parfaitement légale, avec la conséquence parfois inévitable, mais malgré tout licite, qu'un propriétaire puisse se voir attribuer ainsi une force de vote prépondérante. Le résultat auquel conduit la décision du 23 octobre 2004 est donc admissible. En outre, la sécurité du droit recommande, dans le doute, de préférer l'annulabilité de la décision à sa nullité, car celle-ci conduirait cas échéant à la remise en cause de toutes les décisions que la communauté aurait prises pendant plus de huit ans à la majorité simple et également parce que la modification contestée figure dans le règlement de PPE, mentionné au registre foncier et opposable aux tiers de bonne foi.

Le Tribunal fédéral a également refusé de voir un motif de nullité dans la participation, prétendument sans droit des acquéreurs des lots non construits, lors de l'assemblée générale du 23 octobre 2004. Il a rappelé qu'une propriété par étages peut parfaitement être constituée avant la construction du bâtiment⁸. Dès l'inscription de la PPE au registre foncier, les parts dont elle se compose existent juridiquement et doivent être immatriculées. Une propriété par étages constituée avant l'achèvement des travaux est en conséquence une PPE à part entière⁹. En l'espèce, la PPE a été constituée avant sa construction et est inscrite comme telle au registre foncier. A. SA pouvait ainsi vendre les lots dont elle était propriétaire, même si ceux-ci n'étaient pas encore construits. Leurs acquéreurs pouvaient participer à l'assemblée générale du 23 octobre 2004 et y voter.

La décision prise à cette date n'étant pas nulle, la Haute Cour a laissé indécise la question de l'éventuel abus de droit commis par les intimés.

Enfin, les juges fédéraux ont considéré que la décision du 1^{er} mars 2013 de transformer le lot 44 initialement destiné à un restaurant en un logement supplémentaire ne constitue pas un changement de destination, mais un changement d'utilisation, la majorité qualifiée étant dès lors suffisante¹⁰. En effet, les propriétaires d'étages avaient décidé, le 23 octobre 2004, d'abroger les art. 2, 3 et 4 du règlement, impliquant d'abandonner le mode d'exploitation de la PPE sous la forme para-hôtelière. La décision du 1^{er} mars 2013

² TF, 5A_760/2011, 18.5.2012, c. 3.2.3.1 ; AMÉDÉO WERMELINGER, La propriété par étages, 3^e éd., Rothenburg 2015, art. 712m CC N 210 ; LUKAS HANDSCHIN/MICHAEL WYTTEBACH, Der Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung und seine Anfechtung, in : Regina E. Aebi-Müller/Monika Pfaffinger/Amédéo Wermelinger (édit.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums, Berne 2011, 45 ss, 78 ; ARTHUR MEIER-HAYOZ/HEINZ REY, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB, Berne 1988, art. 712m CC N 146 (cit. BK-MEIER-HAYOZ/REY).

³ ATF 85 II 525 c. 3 ; 132 III 503 c. 3.2 ; TF, 5A_537/2011, 23.1.2012, c. 5.3.1.

⁴ Art. 75 CC sur renvoi de l'art. 712m al. 2 CC.

⁵ TF, 5A_198/2014, 19.11.2014, c. 5.3.2 ; 5C.177/2006, 19.12.2006, c. 4.2 ; ATF 137 III 460 c. 3.3.2.

⁶ WERMELINGER (n. 2), art. 712m CC N 173 et 185 ; HANDSCHIN/WYTTEBACH (n. 2), 74.

⁷ WERMELINGER (n. 2), art. 712m CC N 186 ; BK-MEIER-HAYOZ/REY (n. 2), art. 712m CC N 64 ; HANDSCHIN/WYTTEBACH (n. 2), 74.

⁸ ATF 134 II 597 c. 3.3.1.

⁹ ATF 107 II 211 c. 3.

¹⁰ Voir également l'arrêt du Tribunal fédéral et son commentaire par VISCHER (n. 1).

s'inscrivait ainsi dans cette modification décidée en 2004 et non attaquée à l'époque.

III. Commentaire

La décision du Tribunal fédéral est convaincante, car elle privilégie le principe fondamental de la sécurité du droit. Ce principe impose qu'un acte qui a constaté ou créé une situation juridique ne puisse pas être remis en cause¹¹. Dès lors qu'il est souvent mal aisé de déterminer si une décision est nulle ou annulable, dans le doute, il faut admettre l'annulabilité. C'est pourquoi il est prudent, chaque fois que c'est possible, d'intenter l'action dans le délai d'un mois de l'art. 75 CC¹². Par analogie, ce même raisonnement prévaut dans d'autres domaines du droit. Ainsi, en droit des sociétés, la nullité frappe les décisions entachées des défauts les plus graves, qui violent des normes de droit impératif visant à protéger des intérêts publics, ainsi que les décisions qui sont impossibles ou contraires aux mœurs¹³. A l'inverse, l'annulabilité frappe les décisions sociales entachées de défauts qui ne sont pas les plus graves, soit violant des normes de droit impératif visant à protéger les intérêts privés, des normes de droit dispositif, des principes généraux non écrits¹⁴. Comme la nullité n'est pas compatible avec la sécurité du droit, on doit, en cas de doute, retenir la simple annulabilité¹⁵. La sécurité du droit exige que la nullité absolue d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages ne soit retenue que dans des cas graves (illicéité violant la structure fondamentale de la propriété par étages ou le *numerus clausus* des droits réels, décision ayant un contenu immoral, impossible, contraire à l'intérêt public, décisions violant les droits de la personnalité). Dans le doute, il convient d'admettre plutôt son annulabilité¹⁶.

En l'espèce, la décision prise le 23 octobre 2004, entérinant le passage du vote par tête au vote par lot, ne constitue pas un cas de nullité. En effet, le principe du vote par tête (découlant de l'art. 67 CC) n'est pas impératif, l'art. 67 al. 1 CC étant de droit dispositif¹⁷. Elle ne comporte pas une

illicéité grave violant la structure fondamentale de la PPE. Elle n'est pas incompatible avec des normes juridiques protégeant les créanciers ou l'intérêt public. Elle n'a pas de contenu immoral ou impossible. Elle ne viole pas les droits de la personnalité. Par surabondance, le règlement de copropriété pouvait être modifié à la double majorité, en application de l'art. 712g al. 3 CC¹⁸.

Au final, on peut constater que le Tribunal fédéral adopte une approche pragmatique de la question de la nullité ou annulabilité d'une décision. Il rappelle d'ailleurs que cette question ne se résout pas de manière générale, mais en fonction des circonstances du cas litigieux. La nullité éventuelle d'une décision va s'examiner en fonction du résultat auquel a conduit la décision prétendument nulle. Si ce résultat ne viole pas la structure fondamentale de la PPE, n'est pas incompatible avec des normes juridiques protégeant les créanciers ou l'intérêt public, n'a pas de contenu immoral ou impossible, ne viole pas les droits de la personnalité, alors il n'y a pas de nullité.

Si les juges fédéraux ont laissé indécise la question de savoir si les intimés avaient ou non commis un abus de droit, nous considérons pour notre part que l'écoulement du temps entre la prise de décision le 23 octobre 2004 et sa contestation près de neuf ans plus tard aurait largement guéri le vice éventuel. En effet, dans certaines circonstances, l'écoulement du temps est de nature à guérir la nullité. Ainsi, le fait d'invoquer son droit tardivement peut apparaître contraire à la sécurité du droit et au principe de la bonne foi.

Par analogie, dans le domaine de la copropriété ordinaire, le copropriétaire doit réagir « avec diligence aussitôt qu'il a eu connaissance de la prétendue décision et de l'acte matériel. A défaut, l'inactivité pourrait être interprétée comme une forme de ratification »¹⁹. PERRUCHOUX indique que « par souci de sécurité juridique afin de protéger les tiers, le copropriétaire se considérant lésé devra agir avec diligence aussitôt qu'il a eu connaissance de la violation »²⁰.

En l'espèce, c'est le 2 avril 2013, soit huit ans et cinq mois plus tard, que les intimés ont invoqué la prétendue nullité des décisions du 23 octobre 2004, en déposant leur requête de conciliation contre les décisions prises le 1^{er} mars 2013. Dans un arrêt de 2006, le Tribunal fédéral a estimé qu'un copropriétaire, qui avait attendu plus de deux ans pour invoquer la prétendue nullité d'une décision, agissait contrairement à la sécurité du droit et au principe de la bonne foi. L'écoulement du temps avait guéri la préten-

¹¹ ANDREAS AUER/GIORGIO MALINVERNI/MICHAEL HOTTELIER. Droit constitutionnel suisse. Volume I, Berne 2000, N 1721.

¹² CR CC-Foëx, art. 75 N 42, in : Pascal Pichonnaz/Bénédict Foëx (édit.), Code civil I, Commentaire romand, Bâle 2010 (CR CC-auteur).

¹³ ROLAND RUEDIN. Droit des sociétés, 2^e éd., Berne 2007, N 1479.

¹⁴ RUEDIN (n. 13), N 1487.

¹⁵ HANS MICHAEL RIEMER, Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Die Vereine : Systematischer Teil und Art. 60–79 ZGB, Berne 1990, art. 75 CC N 92 ; voir aussi TF, 5A_499/2010, 20.12.2010, c. 8.3.

¹⁶ CR CC II-AMOOS PIGUET, art. 712m N 15, in : Pascal Pichonnaz/Bénédict Foëx/Denis Piotet (édit.), Code civil II, Commentaire romand, Bâle 2016 (CR CC II-auteur).

¹⁷ CR CC I-JEANNERET/HARI (n. 12), art. 67 N 3.

¹⁸ CR CC II-AMOOS PIGUET (n. 16), art. 712g N 9.

¹⁹ EDMOND C. PERRUCHOUX, La communauté dans la copropriété ordinaire. Étude portant principalement sur la copropriété foncière, Zurich 2006, N 336.

²⁰ PERRUCHOUX (n. 19), N 342.

due nullité²¹. Invoquer tardivement un éventuel droit peut entraîner sa péremption, pour cause d'abus de droit²². Dans un arrêt du 19 décembre 2006²³, la Haute Cour a confirmé que la sécurité du droit et la bonne foi impliquent que l'écoulement du temps peut, selon les circonstances, « *guérir* » même le grief de nullité d'une décision. Par analogie, lorsqu'un propriétaire d'étage invoque l'existence d'un vice de procédure, l'art. 2 CC le contraint à s'en plaindre avant la prise de décision de l'assemblée sur la question affectée²⁴. L'inaction prolongée suscite l'apparence d'une tolérance, que contredit l'action en justice intentée des années plus tard²⁵. Le propriétaire d'étage qui tarde à ouvrir son action peut se voir opposer l'abus de droit. S'il parvient à tolérer très longtemps une situation soi-disant insupportable, cela tend à prouver que la situation ne l'est pas réellement²⁶. Un des aspects de l'abus de droit est la déchéance par l'écoulement du temps pour exercice tardif. Il sanctionne le titulaire du droit qui a toléré la violation de celui-ci pendant une période prolongée sans s'y opposer. L'exercice tardif du droit représente une attitude contradictoire, pour autant que celui-ci ait connu ou dû connaître la violation de ses droits²⁷.

En l'espèce, il n'est pas du tout exclu que, même si la nullité de la décision passant du vote par tête au vote par lot avait été admise, l'abus de droit des intéressés aurait été reconnu.

Le raisonnement de notre Haute Cour doit également être approuvé, lorsqu'elle a nié qu'il y ait eu changement de destination dans le fait d'avoir transformé le lot 44 initialement destiné à un restaurant en un logement supplémentaire. La jurisprudence distingue le changement dans la destination de la chose du changement d'utilisation²⁸. 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 quasi reléguée au second plan. 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, mais éventuellement à un changement

d'utilisation au sens de l'art. 647 al. 2 CC. Le changement de destination nécessite l'accord de tous les copropriétaires en vertu de l'art. 648 al. 2 CC. Il y a *changement d'utilisation*, ne nécessitant que la double majorité des copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, dans les hypothèses où il n'y a pas changement de destination²⁹.

Dans un immeuble affecté globalement à l'hébergement et à l'habitation, le remplacement dans une unité d'étages d'un tennis couvert par une installation de *wellness*, des salles de séminaire et des chambres d'hôtel ne constitue pas un changement d'affectation. En effet, la nouvelle installation ne saurait être prise en compte pour elle-même, mais en considérant le caractère global de l'immeuble³⁰.

La transformation d'un débarras et d'une buanderie faisant l'objet d'un droit exclusif en locaux d'habitation ne constitue pas non plus un changement de destination d'un immeuble affecté à l'habitation. En effet, de tels travaux ne changent pas le caractère de l'immeuble objet de la copropriété par étages et n'entravent pas les copropriétaires dans leur utilisation d'étages. Les travaux en question constituent en revanche un changement d'utilisation de la chose au sens de l'art. 647b al. 1 CC³¹.

Des travaux de transformation d'une part d'étages en vue d'y installer un établissement public, dans un immeuble affecté à l'habitation, ne constituent pas un changement de destination, l'immeuble pouvant conserver son affectation, malgré les éventuelles nuisances que l'exploitation du local est susceptible d'occasionner. La modification constitue un changement d'utilisation soumis à la majorité qualifiée de l'art. 647b al. 1 CC³². La transformation de locaux de service, greniers, caves ou garages, en appartements ne constitue pas un changement d'affectation, mais un changement d'utilisation soumis à la majorité qualifiée³³. La transfor-

²¹ TF, 5C.143/2005, 2.2.2006, c. 2.

²² TF, 5C.307/2005, 19.5.2006, c. 6.

²³ TF, 5C.177/2006, 19.12.2006, c. 4.2.2.

²⁴ ATF 136 III 174.

²⁵ TF, 4A_257/2014, 29.9.2014, c. 6.1.

²⁶ WERMELINGER (n. 2), art. 712a CC N 218.

²⁷ CR CC I-CHAPPUIS (n. 12), art. 2 N 36.

²⁸ Sur ces questions, voir l'arrêt du Tribunal fédéral et son commentaire par Markus Vischer cités en n. 1.

²⁹ TF, 5A_98/2017, 27.6.2017, c. 3.2.2 ; ATF 139 III 1 c. 4.3.3 ; TF, 5A_816/2012, 15.4.2013, c. 2.3.3 ; 5A_352/2012, 27.11.2012, c. 4.3.3 ; 5A_760/2011, 18.5.2012, c. 4.3.4 ; FRANÇOIS VOUILLOZ, Les attributions respectives des organes de la PPE, dans ouvrage collectif La propriété par étages. Fondements théoriques et pratiques, Genève 2003, 93 ; WERMELINGER (n. 2), art. 712a CC N 150a ss ; CR CC II-PERRUCHOUX (n. 16), art. 648 N 26, qui parle, pour un changement d'affectation, d'une « modification radicale » ; NICOLAS SAVIAUX, CdDR 2017, 53 ss, commentaire de l'arrêt 5A_98/2017 du 27 juin 2017 du Tribunal fédéral ; NICOLAS SAVIAUX, CdDR 2012, 30 ss, commentaire du jugement du 12 octobre 2010 du Tribunal civil d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois dans la cause *J. contre PPE S.*

³⁰ ATF 133 III 441 c. 2 ; JULIA KAMHI, Le changement de destination d'un lot de PPE, CdDR 2014, 33 ss, 37.

³¹ ATF 130 III 450 c. 2 ; KAMHI (n. 30), 37.

³² TF, 5A_428/2008 ; 5A_421/2008, 19.3.2009, c. 4.5.2, cité par KAMHI (n. 30), 37.

³³ TF, 5A_760/2011, 18.5.2012, c. 4.3.4.

mation d'un appartement en garderie d'enfants constitue un changement d'utilisation³⁴.

En l'espèce, au moment de la constitution de la PPE, 40 lots étaient destinés à l'habitation, tandis qu'1 lot (44) était un restaurant, 1 lot (45) un tennis avec vestiaire et douches, 3 lots (39, 40 et 42) étant des locaux disponibles. L'affectation initiale du bien-fonds était donc mixte, mais très majoritairement destinée à l'habitation. La création d'un logement supplémentaire (habitation), alors qu'il y a déjà 40 lots qui sont destinés à l'habitation, ne modifie absolument pas de façon profonde et significative l'affectation principale de l'immeuble, ni son usage, ni son affectation économique. La transformation du restaurant en habitation ne relègue évidemment pas au second plan la destination actuelle de l'objet, puisque cette destination actuelle est déjà, à la très grande majorité, l'habitation. Par conséquent, le caractère global de l'immeuble n'est pas profondément changé par la transformation du restaurant en habitation, bien au contraire. Un arrêt du 20 décembre 2010 du Tribunal fédéral³⁵ est similaire au cas d'espèce. Dans une PPE, il était prévu que les surfaces commerciales du rez-de-chaussée ne pouvaient consister qu'en un bar à café tea-room. Ultérieurement, un avenant au règlement de PPE avait été adopté par les copropriétaires d'étages en vue d'autoriser la vente d'alcool. Un café-restaurant a été créé dans les locaux. Des copropriétaires se sont opposés à cela, prétextant que seul un tea-room pouvait y être exploité. Ils ont été déboutés par la justice, y compris par le Tribunal fédéral. Il a été considéré que le règlement de PPE avait été valablement modifié par l'avenant.

En conclusion, l'arrêt 5A_79/2017 du 17 novembre 2017 du Tribunal fédéral est convainquant et cohérent avec la jurisprudence antérieure.

³⁴ ATF 139 III 1 ; CR CC II-PERRUCHOU (n. 16), art. 648 N 28.

³⁵ TF, 5A_499/2010, 20.12.2010.