

VD_OMNI AC.2000.0095 vom 4. Oktober 2001

VD Tribunal cantonal, 2001-10-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2000.0095

FR: VD_OMNI AC.2000.0095 du 4 octobre 2001

IT: VD_OMNI AC.2000.0095 del 4 ottobre 2001

Regeste

MAIRE Daniel et FERBOS Odette c/ Bex et Maire et crts | La signature des plans exprime l'accord des titulaires de droits réels. En cas de copropriété par étages, des travaux utiles (art. 647d CC) ou d'embellissement/commodité (aux conditions de l'art. 647d al. 2 CC) sur une partie commune requièrent, entre autres, l'accord de parts représentant la moitié de la chose. S'il l'une des parts est détenue par plusieurs personnes en société simple soumise au régime de l'unanimité, l'accord n'est acquis pour cette part que si ces personnes sont unanimes.

Erwägungen

E. 2

CC que le propriétaire d'étage peut entreprendre seul. A défaut de dispositions contraires prévues dans l'acte constitutif de la propriété par étages ou adoptées par tous les propriétaires d'étage (on observe d'ailleurs au passage, outre qu'il n'existe pas en l'espèce de règlement de copropriété, que les servitudes d'usage de jardin envisagées dans l'actes constitutif du 6 octobre 1977 n'ont pas non plus été créées), ce sont les règles de la copropriété qui fixent les conditions auxquelles il peut être procédé à des actes d'administration et à des travaux de construction touchant les parties communes (art. 712g CC). Comme les parties l'ont admis à juste titre, les règles déterminantes sont les dispositions suivantes du Code civil:

E. 5

Travaux de construction a. Nécessaires Art. 647c Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose, sauf s'il s'agit d'actes d'administration courante que chacun d'eux peut faire. b. Utiles Art. 647d Les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement ne peuvent pas être exécutées sans son consentement. Lorsque des modifications entraîneraient pour un copropriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, notamment parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, elles ne peuvent être exécutées sans son consentement que si les autres copropriétaires se chargent de sa part des frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé. c. Pour l'embellissement et la commodité Art. 647e Les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires. Si ces travaux sont décidés à la

majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais. Dans sa réponse au recours du 27 juillet 2000, la municipalité invoque l'art. 647e al. 2 CC en relevant que l'attestation fournie par le constructeur le 5 juin 2000 confirme que la majorité des copropriétaires est acquise au projet. On peut laisser ouverte la question de savoir si la piscine litigieuse fait partie des travaux utiles, augmentant la valeur de la chose ou améliorant son rendement ou son utilité au sens de l'art. 647d CC, ou s'il s'agit d'un travail d'embellissement et de commodité au sens de l'art. 647e CC. En effet, il n'est pas contesté que dans le premier comme dans le second cas (sous réserve des conditions de l'art. 647e al. 2 CC), c'est la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, qui est requise. Il est vrai que si l'on prend en considération l'ensemble des personnes qui disposent d'un droit réel en l'espèce, on constate qu'elles sont au nombre de six, ou éventuellement de cinq si l'on exclut l'usufruitière. C'est apparemment sur la base de cette constatation que la commune a considéré, puisqu'il ne manquait que la signature des recourants Odette Ferbos et Daniel Maire, que la majorité était acquise au projet de construction d'une piscine. Ce raisonnement est toutefois erroné. En effet, pour établir si les parts qui adhèrent au projet de piscine représentent plus de la moitié de la chose, il faut prendre en considération les parts de copropriété qui existent sur la parcelle de base no 351. Or ces parts sont au nombre de deux, chacune représentant 50/100 de la chose. Certes, l'accord de la part no 1105, propriété de Raymonde Maire, est acquis au projet présenté sous la signature de son époux Christian Maire. En revanche, il n'en va pas de même pour la part no 1106 car celle-ci, ainsi que cela résulte clairement de l'inscription au registre foncier, est détenue en propriété commune, société simple, par cinq personnes qui sont l'épouse de Christian Maire et les quatre frères et soeur de ce dernier. Sur ce point, le conseil des recourants fait valoir à juste titre que les droits des propriétaires communs de la part 1106 s'exercent conformément à l'art. 653 du code civil, qui prévoit ce qui suit aux sujet des propriétaires en main commune ("communistes"): 2. Effets Art. 653 Les droits et les devoirs des communistes sont déterminés par les règles de la communauté légale ou conventionnelle qui les unit. A défaut d'autre règle, les droits des communistes, en particulier celui de disposer de la chose, ne peuvent être exercés qu'en vertu d'une décision unanime. Le partage et le droit de disposer d'une quote-part sont exclus aussi longtemps que dure la communauté. En l'espèce, la communauté dont le registre foncier révèle l'existence est une société simple pour laquelle l'art. 534 de code des obligations prévoit ce qui suit: III. Décisions de la société Art. 534 Les décisions de la société sont prises du consentement de tous les associés. Lorsque le contrat remet ces décisions à la majorité, celle-ci se compte par tête. Il résulte de ces dispositions que les propriétaires de la part no 1106 sont, puisqu'ils n'en ont pas convenu entre eux autrement, soumis dans l'exercice de leurs droits au principe de l'unanimité. Dans ces conditions, puisqu'ils sont en désaccord entre eux, on ne peut pas compter leur part de la chose comme ayant adhéré au projet litigieux si bien qu'en définitive, la construction de la piscine ne recueille l'accord que de 50 % de la chose, ce qui n'est pas une majorité. On pourrait d'ailleurs aboutir au même résultat en rappelant la teneur de l'art. 712o CC qui prévoit, s'agissant expressément de la propriété par étages, que lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un étage, elles n'ont qu'une voix et l'expriment par un représentant. Faute de représentant commun et de volonté unanime quant aux instructions

dont il serait muni, les propriétaires communs de la part no 1106 ne peuvent pas entrer en considération dans le calcul des majorités prévues par les art. 647c ou 647d CC. Pour le surplus, on peut s'abstenir d'examiner encore la question du consentement de l'usufruitière, dont la capacité de discernement semble contestée par les recourants, puisqu'au vu de la jurisprudence rappelée ci-dessus, l'art. 108 LATC n'exige pas la signature des titulaires de servitude. 4.

Il résulte des considérants qui précèdent que la décision municipale attaquée doit être réformée en ce sens que le permis de construire est refusé. Comme on ne peut guère faire grief à la commune de l'erreur relevée ci-dessus, il n'y a pas lieu de lui imposer le paiement d'un émolument, qui sera en revanche mis à la charge des intimés. De même, ceux-ci doivent des dépens aux recourants qui obtiennent gain de cause en étant assistés d'un mandataire rémunéré.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.