

# VS\_GERICHTE C1 12 16 vom 18. September 2014

VS Kantonsgericht, 2014-09-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1 12 16](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_12_16)

FR: VS\_GERICHTE C1 12 16 du 18 septembre 2014

IT: VS\_GERICHTE C1 12 16 del 18 settembre 2014

## Regeste

JUGCIV /11 C1 12 16 JUGEMENT DU 18 SEPTEMBRE 2014 Tribunal du district de Sierre Le juge du district de Sierre Claude Métral en la cause civile opposant X\_\_\_\_\_, demandeur, représenté par Maître A\_\_\_\_\_ aux communautés des propriétaires d'étages « Y\_\_\_\_\_ » et « Z\_\_\_\_\_ », défenderesse, représentés par Maître B\_\_\_\_\_ (contestation d'une décision de l'assemblée générale

## Erwägungen

### E. 2

Le tribunal du lieu où un immeuble est ou devrait être immatriculé au registre foncier est compétent pour statuer sur les actions intentées contre des communautés de propriétaires d'étages (art. 29 al. 1 let. b CPC). En l'occurrence, l'immeuble concerné se trouvant à F\_\_\_\_\_, la compétence locale du juge de céans est donnée. Sa compétence matérielle découle de l'art. 4 al. 1 LACPC. La valeur litigieuse découlant des conclusions de la demande, non contestée par la défenderesse, est de 4500 fr. (art. 91 al. 1 CPC).

### E. 3

Le demandeur invoque une violation du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE. Il concluait initialement à l'annulation de la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires, le 2 septembre 2011, subsidiairement au constat de la nullité de cette décision. Il a renoncé à sa conclusion subsidiaire lors du débat final.

#### E. 3.1

La contestation des décisions de l'assemblée générale des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, soit par les art. 75 ss CC (art. 712m al. 2 CC). Tout propriétaire d'étage qui n'a pas adhéré à une décision a qualité pour la contester dans un délai péremptoire d'un mois dès le jour où il en a eu connaissance (art. 75 par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC ; arrêt 5A\_537/2011 du 23 janvier 2012, consid. 5.3.1). Cependant, s'il veut invoquer l'existence d'un vice de procédure, il doit le faire avant la prise de décision de l'assemblée sur la question affectée, pour permettre la correction immédiate du défaut invoqué (ATF 136 III 174 consid. 5.1). La contestation d'une décision se fait en principe par une action tendant à son annulation. La sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages commandent, en effet, de n'admettre que restrictivement la nullité d'une décision, qui peut être constatée en tout temps (ATF 137 III 460 consid. 3.3.2). Sont absolument nulles les décisions qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, qui violent les règles qui sont destinées à protéger les tiers, notamment les créanciers, qui ont un contenu immoral ou impossible ou qui violent le droit de la personnalité (arrêt 5A\_760/2011 du 18 mai 2012, consid. 3.2.3.1 ; Wermelinger, La propriété par étages, 2ème éd. 2008, n. 205 ss ad art. 712m CC). C'est le

cas, par exemple, d'une décision prise en violation des règles impératives relatives

- 8 - au quorum (ATF 78 III 33 consid. 9), d'une décision prise par une assemblée qui n'a pas été régulièrement convoquée (ATF 80 II 271 consid. 1a), d'une décision modifiant la part d'un propriétaire sans le consentement de celui-ci ou l'excluant définitivement du droit de vote (Steinauer, Les droit réels, T. I, Berne 2012, n. 1320, p. 466). S'il existe un doute quant au caractère nul ou annulable d'une décision, l'annulabilité prévaut (Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, n. 148 ad art. 712m CC). Lorsque deux ou plusieurs propriétés par étages adjacentes sont réunies et sont soumises à une réglementation identique avec, en principe, un même administrateur et des assemblées communes, du moins pour certains sujets à traiter, on parle de propriétés par étages jumelées (« Zwillingsgemeinschaft »). Un tel jumelage ne doit pas provoquer la suppression de l'autonomie organisationnelle de chacune des propriétés par étages et imposer, pour les modifications de leur propre règlement, l'approbation d'une autre communauté. L'organisation de l'assemblée des propriétaires d'étages devant respecter cette autonomie et cette indépendance, il n'est en principe pas acceptable que plusieurs communauté de propriétaires d'étages tiennent leurs assemblées simultanément, dans les mêmes locaux, sans qu'un décompte des voix soit tenu de manière distinctes pour chacune d'elles lors des votes. A défaut, les décisions prises sont susceptible d'être annulées (arrêt 5A\_537/2011 du 23 janvier 2012, consid. 4.1 ; arrêt 5C.239/2005 consid. 2 et 3 ; RVJ 2012 278 consid. 5c ; Wermelinger, Commentaire zurichois, n. 122 Vormerkungen ad Art. 712a-712t CC et n. 14 ad 712m CC).

### **E. 3.2**

En l'occurrence, le demandeur est l'un des propriétaires d'étages de la PPE « Y \_\_\_\_\_ ». Il s'est opposé à la décision querellée (adoption de trois règlements relatifs à l'utilisation d'un carnotzet, d'un fitness, d'un sauna et d'un hammam) lors du vote du 2 septembre 2011 et a déposé une requête de conciliation le 30 septembre 2011.

#### **E. 3.2.1**

Il fait valoir que la gestion commune des deux PPE « soulève un certain nombre de problèmes dans la pratique » et serait « incompatible avec les dispositions du CCS ». Il n'en tire cependant aucune conclusion. Un décompte distinct des voix des membres de chacune des propriétés par étages n'a pas été tenu, ce qui n'est pas conforme au droit de la propriété par étages. S'il entendait se plaindre d'un vice formel dans la convocation ou la tenue de l'assemblée générale, le demandeur devait le faire avant l'adoption de la décision contestée. En l'occurrence, le procès-verbal de l'assemblée n'en fait aucune mention et l'intéressé

- 9 - lui-même ne soutient pas être intervenu sur ce point avant le dépôt de son mémoire-demande, le 25 janvier 2012, soit plus de trois mois après l'assemblée. Ce grief formel est dès lors tardif. D'autre part, le demandeur ne soutient pas, à raison, qu'un tel décompte aurait conduit à un résultat différent de celui qui a été adopté. Dans de ces circonstances, un tel vice peut tout au plus conduire à l'annulation de la décision contestée et non à sa nullité.

#### **E. 3.2.2**

Selon le demandeur, la décision querellée ne pouvait être prise qu'à l'unanimité, conformément à l'article 6.12 du règlement d'administration et d'utilisation. Il ne soutient pas qu'elle violerait une règle impérative (par exemple en matière de quorum), ou une norme destinée à protéger prioritairement les intérêts de tiers, non membres de la

communauté, ce qui n'est pas le cas. Partant, la contestation ne saurait conduire au constat de nullité mais uniquement à l'annulation de la décision litigieuse, ce qu'il convient d'examiner.

#### **E. 4**

Selon le demandeur, la notion de « droit d'usage exclusif », utilisée à l'article 6.12 du règlement d'administration et d'utilisation, correspond à celle de « droit d'usage particulier » et implique ainsi l'unanimité pour toute modification de l'usage de parties communes telles que le carnotzet, le fitness, le sauna et le hammam.

##### **E. 4.1.1**

Le droit de copropriété du propriétaire d'étage comporte une part de copropriété, qui porte sur l'immeuble entier, et un droit exclusif de jouissance et d'administration sur des parties déterminées de l'immeuble. Son droit exclusif de jouissance lui permet d'utiliser, d'aménager et d'administrer librement les locaux de son unité d'étage. Le propriétaire d'étage dispose, en sus, du droit d'utiliser les parties communes et de participer à l'administration de l'immeuble de base. Les parties communes ne sont pas obligatoirement à la disposition de tous les propriétaires par étages. La communauté des propriétaires d'étages peut accorder à certains de ses membres le droit exclusif d'utiliser certaines parties communes. Ces droits d'usage particulier (« Sondernutzungsrecht ») sur des parties communes se distinguent des étages ou parties d'étages soumis au droit exclusif des copropriétaires (art. 712b CC ; arrêt 4A\_364/2007 du 14 mars 2008, consid. 3). Il s'agit de tout droit accordé conventionnellement à un propriétaire d'étage sur une partie commune lui permettant d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires. Ces droits peuvent notamment avoir pour objet une place de parc, une terrasse, ou des installations particulières, telles que piscines, etc.... Ils peuvent être accordés à un propriétaire

- 10 - d'étages individuellement désigné, à plusieurs propriétaires d'étages qui les exercent en commun, ou être rattachés à une part d'étage déterminée (RVJ 2004 290 consid. 11a ; Wermelinger, op. cit., n. 151 et 165 ad art. 712a CC). Les droits d'usage particulier sur les parties communes font partie du contenu habituel du règlement d'administration et d'utilisation (Wermelinger, op. cit., n. 155 ad art. 712g CC ; Meier-Hayoz, op. cit., n. 98 ad art. 712g CC). Ils ne peuvent cependant pas avoir une extension telle qu'il confère pratiquement à un propriétaire d'étage un droit d'aménagement et d'administration sur une partie commune, qui équivaldrait au droit exclusif sur une partie de l'immeuble, ce qui reviendrait à éluder l'art. 712b CC (Steinauer, op. cit., n. 1272a, p. 450). D'autre part, les parties impérativement communes ne peuvent faire l'objet de droit exclusif (art. 712b al. 2 ch. 1 CC). Elles doivent toutefois être distinguées des parties communes susceptibles d'être rattachées à une unité d'étage au titre de local annexe, voire même constituer une unité d'étage à part entière (cf. Meier-Hayoz/Rey, op. cit., n. 67-69 ad art. 712b CC ; Steinauer, Questions choisies en rapport avec la propriété par étages, in RVJ 1991 p. 285 ss, en particulier p. 294). Les installations destinées au bien-être des propriétaires d'étages sont fréquemment prévues dans les propriétés par étages d'un certain standing. Lorsque ces installations sont exclusivement destinées aux propriétaires d'étages, elles constituent des parties communes. Les spas, fitness ou wellness peuvent toutefois aussi être ouvert au public et constituer des locaux commerciaux à part entière. Ils sont alors généralement aménagés en unité d'étages (Wermelinger, op. cit., n. 109 ad art. 712b CC). Les droits d'usage particulier peuvent être insérés dans le règlement d'administration et d'utilisation

(ATF 122 III 145 consid. 3b). Leur constitution, modification et suppression réglementaire doivent être adoptées à la majorité qualifiée des propriétaires d'étages et des quotes-parts (art. 712g al. 3 CC). La question de savoir si la règle de majorité prévue par cette disposition est de droit impératif est controversée et n'a pas été tranchée par la jurisprudence fédérale (arrêt 5C.50/2004 du 23 juin 2004, consid. 4.2, non publié sur ce point aux ATF 130 III 450). Dans un jugement de 2013, le Tribunal cantonal valaisan s'est rallié à l'avis des auteurs selon lesquels il n'est pas possible d'aggraver le quorum légal. Selon ces auteurs, lorsque le règlement d'administration et d'utilisation a été établi lors de la constitution de la propriété par étages, et lorsque les propriétaires d'étages actuels n'ont pas pris part à son élaboration, sa modification ne devrait pas être rendue trop difficile, et donc a fortiori impossible si l'unanimité est exigée et ne peut être obtenue (ATC du 26 novembre

- 11 - 2013, dans la cause C1 12 249, consid. 4.1.3 ss). Il n'y pas lieu, en l'occurrence, de se distancier de cette approche.

#### **E. 4.1.2**

Depuis le 1er janvier 2012, ces droits d'usage particulier sont consacrés par la loi (art. 647 al. 1bis et 712 al. 3 CC ; RO 2011 4637). Depuis cette date, toute modification de l'attribution réglementaire des droits d'usage particulier doit être approuvée par les propriétaires d'étage directement concernés (art. 712g al. 4 CC). En matière de copropriété ordinaire aussi, la possibilité de modifier le règlement à la majorité a été prévue (cf. art. 647 al. 1bis CC, aussi entré en vigueur le 1er janvier 2012) : si, dans ce cas, une modification met en cause un « droit d'usage particulier » précédemment accordé à un propriétaire d'étage, elle n'est valable que si elle a été approuvée par ce propriétaire (Steinauer, op. cit., n. 1270, p. 448). Tel notamment le cas des échanges entre copropriétaires, par exemple celui des places de parc, ou la suppression du droit d'usage particulier d'un copropriétaire (message du Conseil fédéral concernant la révision du Code civil suisse [cédula hypothécaire de registre et autres modifications des droits réels], FF 2007, p. 5035 [art. 647 al. 1bis CC] et 5042, [art. 712g al. 4 CC]). La règle vise toute modification de nature à réduire les droits du bénéficiaire, soit non seulement un retrait du droit ou un échange, mais aussi une limitation de ce droit dans son étendue ou sa durée ou encore un accroissement des charges financières qu'il implique pour son bénéficiaire (Steinauer, op. cit., n. 1270, p. 448 ; Wermelinger, Zürcher Kommentar, n. 176 ad art. 712g CC). Ces nouvelles dispositions s'appliquent à tout droit d'usage particulier déjà existant ou créé ultérieurement, indépendamment de l'existence ou non du droit de « veto » dans le règlement (art. 3 et 17 al. 2 du Titre final CC ; Wermelinger, Zürcher Kommentar, n. 178 ad art. 712g CC).

#### **E. 4.2**

En l'espèce, le demandeur a acquis deux parts de PPE dans la PPE « Y \_\_\_\_\_ » conférant, chacune, un droit exclusif sur une place de parc intérieure. Il n'a jamais bénéficié d'un droit d'usage particulier, que ce soit à titre exclusif ou avec d'autres copropriétaires, en relation avec les installations litigieuses, soit le carnotzet, le sauna, le fitness et le hammam. Ces installations ne constituent pas des parties communes impératives, obligatoirement à la disposition de tous les propriétaires d'étages, ce qu'il ne prétend d'ailleurs pas. La décision prise en assemblée générale du 2 septembre 2011 attribue l'usage de ces locaux communs aux seuls copropriétaires de parts de PPE conférant un droit exclusif sur un logement. Elle

supprime ainsi pour lui la possibilité d'utiliser ces locaux. Elle ne le restreint par contre aucunement dans l'exercice de ses propres droits exclusifs. Elle ne le prive pas non

- 12 - plus d'un droit d'usage particulier qu'il n'a jamais eu sur les installations litigieuses. Elle ne modifie pas non plus l'affectation de la PPE. Cette décision n'est dès lors pas contraire aux dispositions légales. Par ailleurs, contrairement à ce qu'il soutient, même s'il fallait interpréter le terme « droit d'usage exclusif », utilisé à l'art. 6.12 let. d du règlement d'administration et d'utilisation, dans le sens de « droit d'usage particulier », les modifications du règlement décidées en assemblées générale du 2 septembre 2011 n'étaient pas soumises à l'exigence de l'unanimité, pour les motifs énoncés plus haut (cf. supra, consid. 4.1.1). Sur le vu de ce qui précède, la demande doit être rejetée.

## **E. 5**

Vu le sort réservé à la demande, les frais et dépens de la procédure sont mis à la charge du demandeur, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

### **E. 5.1**

Pour une valeur litigieuse oscillant entre 2001 et 8000 fr., l'émolument de justice est calculé entre 650 fr. et 1500 fr., selon la valeur litigieuse, l'ampleur et la difficulté de la cause, la façon de procéder des parties et leur situation financière (art. 13 al. 1 et 16 al. 1 LTar). En l'occurrence, la valeur litigieuse, telle qu'elle découle des conclusions des parties, s'élève à 4500 fr. et l'instruction n'a pas présenté de difficulté particulière. L'émolument de justice est dès lors arrêté à 1300 fr., débours (75 fr. pour les frais d'huissier) compris.

### **E. 5.2**

Pour les causes pécuniaires soumises à la procédure ordinaire ou simplifiée, d'une valeur litigieuse oscillant entre 2001 fr. et 10'000 fr., la LTar prévoit un honoraire global de 1500 fr. à 2500 fr. (art. 32 LTar). Les honoraires sont arrêtés entre ce minimum et ce maximum, d'après la nature et l'importance de la cause, ses difficultés, l'ampleur du travail, le temps utilement consacré par l'avocat, et la situation financière des parties (art. 27 al. 1 LTar). L'avocat a droit, par ailleurs, au remboursement des débours engendrés par son activité utilement déployée (art. 4 al. 3 LTar). En l'occurrence, l'activité judiciaire du conseil des défenderesses a consisté en la rédaction d'un mémoire-réponse et à la participation à trois séances (1ères plaidoiries, débat d'instruction et plaidoiries finales). Compte tenu du temps nécessaire à l'étude du dossier, à la préparation des écritures et de la plaidoirie, les frais d'intervention de Maître Viscolo sont arrêtés à 1900 fr., débours compris.

- 13 -