

# **VS\_GERICHTE C1 17 70 vom 11. Juni 2018**

VS Kantonsgericht, 2018-06-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_C1 17 70](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_C1_17_70)

FR: VS\_GERICHTE C1 17 70 du 11 juin 2018

IT: VS\_GERICHTE C1 17 70 del 11 giugno 2018

## **Regeste**

C1 17 70 DECISION DU 11 JUIN 2018 Le juge du district de l'Entremont Pierre Gapany, juge ; Sandra Delaloye Vocat, greffière en la cause X \_\_\_\_\_, demandeur, représenté par Maître M \_\_\_\_\_ contre Y \_\_\_\_\_ », défenderesse, représentée par Maître N \_\_\_\_\_ (annulation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages)

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La demande est admise.

### **E. 2**

La décision prise sous chiffre 9 du procès-verbal du 11 mai 2017, par l'assemblée de Y \_\_\_\_\_ en date du 5 mai 2017 est annulée.

### **E. 3**

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages qui violent une norme légale ou réglementaire sont annulables (art. 75 et 712m al. 2 CC).

#### **E. 3.1**

a) Alors que l'aménagement des parties de l'immeuble à usage exclusif est régi par les dispositions du chapitre sur la propriété par étages (art. 712a al. 2 CC), la loi renvoie pour les travaux de construction concernant les parties communes aux règles de la copropriété (art. 712g al. 1 CC; cf. ATF 141 III 357 consid. 3.2), soit les art. 647c à 647e CC. Les travaux de construction englobent les travaux d'entretien et de rénovation relatifs à des bâtiments ou à d'autres constructions, y compris des constructions mobilières, au sens de l'art. 677 CC. Les règles sur les travaux de construction s'appliquent aussi aux nouvelles constructions (Meyer-Hayoz, op. cit., n. 9 s. ad 647c CC) et lorsque une chose mobilière est rattachée au bien en copropriété (Meyer-Hayoz,

- 4 -

op. cit., n. 14. ad 647c CC qui cite l'exemple d'une antenne de radio et télévision collective). Les travaux sont subdivisés en dépenses nécessaires (art. 647c CC), utiles (art. 647d CC) et somptuaires (art. 647e CC)

Les travaux de construction destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité sont utiles au sens de l'art. 647d CC. Les travaux somptuaires sont ceux qui sont exclusivement destinés à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé (art. 647e al. 1 CC). La qualification des travaux de constructions ne peut être établie de façon abstraite : elle dépend au contraire de la situation concrète, de la nature de la propriété par étages. Tout accroissement de valeur ou de rendement ne permet

pas de qualifier un aménagement d'utile. Il convient plutôt de se référer à cet égard au principe de proportionnalité - plus les coûts des travaux apparaissent élevés en rapport avec le gain de valeur ou de rendement obtenu, plus l'on sera enclin à qualifier ceux-ci de somptuaires - ainsi qu'à l'intérêt que retire finalement la communauté des travaux envisagés (ATF 141 III 357 consid. 3.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_323/2016 du 17 novembre 2016 consid. 5.1.2). S'agissant des travaux utiles, le rendement s'apprécie par la jouissance que les partenaires font de la chose, tandis que l'utilité s'apprécie par l'usage de l'objet que les copropriétaires ont convenu dans une forme de but social (Perruchoud, Commentaire romand, n. 4 ad. art. 647d CC). Par ailleurs, la qualification se fait sur la base d'une appréciation objective dans une situation concrète, car l'utilité peut être perçue différemment pour un copropriétaire par rapport à un autre. C'est pourquoi le critère d'utilité doit être posé pour un « copropriétaire moyen » placé dans un contexte déterminé à l'aune de la proportionnalité entre le coût de l'investissement et l'amélioration de la chose (Perruchoud, op. cit., n. 5 ad. art. 647d CC).

b) En l'occurrence, J \_\_\_\_\_ a placé une clôture, constituée d'un filet en matière plastique soutenu par des piquets, sur le bien-fonds de l'immeuble no xxx. Malgré la légèreté de l'installation, qui ressort des photographies versées en cause, cet aménagement doit être qualifié de « travaux de construction », au sens des art. 647c ss CC. Le bien-fonds d'un immeuble constitue ex lege une partie commune de la propriété par étages (art. 712b al. 2 ch. 1 CC) et il n'est pas contesté que J \_\_\_\_\_ ne dispose pas d'un droit d'usage particulier à l'endroit où elle a installé la clôture. Par conséquent, la pose de celle-ci nécessite une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages J \_\_\_\_\_ et L \_\_\_\_\_ ont argumenté que la clôture avait pour but de détourner les personnes étrangères à la propriété par étages qui empruntaient celle-ci, notamment pour se rendre à la gare voisine de B \_\_\_\_\_. Même s'il a contesté le passage

- 5 -

régulier de tiers, X \_\_\_\_\_ a reconnu, lorsqu'il a déposé, que la pelouse à l'Est du bâtiment de la propriété par étages est l'accès le plus praticable, compte tenu de la configuration de lieux, notamment pour se rendre à la gare de B \_\_\_\_\_. Il n'est pas contesté, et il ressort des photographies produites ainsi que des dépositions, qu'il n'est effectivement plus possible de traverser cette pelouse sans franchir la clôture depuis que celle-ci a été installée, sauf en hiver où elle est retirée pour permettre le déblaiement de la neige. Pour le surplus, l'effet dissuasif d'une clôture sur les personnes tentées de pénétrer sans droit sur un bien-fonds est conforme à l'expérience générale. Certes, compte tenu de l'emplacement de son logement, situé au rez-de-chaussée, du côté Est du bâtiment, J \_\_\_\_\_ est la principale bénéficiaire de la clôture qu'elle a installée. Néanmoins, de nature à réduire les nuisances résultant de l'intrusion sur la pelouse de personnes non autorisées, cette installation améliore l'utilité de l'immeuble pour tous ses propriétaires. Au reste, si l'ampleur de la fréquentation du passage et, partant, celle des nuisances, n'ont pas été démontrées, la mesure, au demeurant manifestement peu onéreuse, n'a rien coûté à la propriété par étages, puisque la clôture a été payée par J \_\_\_\_\_. Dans ces circonstances, la pose de cette clôture doit être qualifiée de travaux utiles, au sens de l'art. 647d CC.

### **E. 3.3**

a) Les travaux utiles sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose (art. 647d al. 1 CC). Cette règle est de droit dispositif, de sorte qu'elle peut être remplacée par des dispositions différentes, prévues notamment dans le règlement d'utilisation et d'administration (art. 647 et 712g al. 2 CC). 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 (art. 647d al. 2 CC). 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 (art. 647d al. 3 CC).

b) En l'espèce, premièrement, selon l'art. 6.11 let. c du règlement de Y \_\_\_\_\_, « La majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents) représentant en outre la moitié des millièmes, est nécessaire pour [...] les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité (art. 647d CCS) ». Il ressort du procès-verbal de l'assemblée du 5 mai 2017

- 6 -

que quatre propriétaires sur cinq, représentant 961/1000, étaient présents ou représentés et que trois, représentant 779/1000 ont accepté de laisser en place la clôture posée sans droit par J \_\_\_\_\_. La double majorité requise par le règlement de tous les copropriétaires (présents, représentés et absents) représentant en outre la moitié des millièmes (soit 3/5 propriétaires et 500/1000), en dérogation partielle à l'art. 647d al.1 CC, a par conséquent été obtenue. On pourrait se demander si l'administrateur a correctement décompté le vote de la PPE no xxx (art. 712o al. 1 CC ; cf. Wermelinger, La propriété par étages, 3e éd., n. 21 et 28 ad art. 712o CC). Cette question souffre toutefois de rester indécise puisque, en toutes hypothèses, la requête de J \_\_\_\_\_ aurait bénéficié de la double majorité des propriétaires et des parts.

Deuxièmement, en sa qualité de propriétaire d'une part d'étage, le demandeur a l'usage et la jouissance de la pelouse située à l'Est du bâtiment qui constitue une partie commune de l'immeuble et ne fait l'objet d'aucun droit d'utilisation particulier d'un autre propriétaire (art. 648 al. 1 2e ph. CC). Par conséquent, la pose d'une clôture autour de la pelouse constitue une gêne de l'exercice de son droit de propriété. Nonobstant le caractère saisonnier et la légèreté avérés de l'installation posée par J \_\_\_\_\_, les explications de celle-ci et de L \_\_\_\_\_ relatives à la nature provisoire de la clôture, le temps que les passants perdent l'habitude d'emprunter la pelouse, ne sont pas convaincantes. A tout le moins, force est de constater qu'à ce jour, la clôture est posée pour une durée indéterminée. Dès lors, la gêne occasionnée au demandeur est durable. Cela étant, les dépositions de X \_\_\_\_\_, J \_\_\_\_\_ et L \_\_\_\_\_ établissent que le filet constituant la clôture n'est pas fixé à demeure à la façade du bâtiment mais qu'il a été conçu pour pouvoir en être décroché, puis y être à nouveau accroché. Même si, selon lui, le crochet est « relativement difficile » à enlever, X \_\_\_\_\_ a reconnu qu'il s'était régulièrement livré à cette manœuvre. Dans ces circonstances, la clôture n'est pas un obstacle difficilement franchissable. Partant, le demandeur n'a pas établi qu'il est notablement gêné dans l'exercice de son droit de propriété. Il n'a par ailleurs pas allégué que le rendement de l'immeuble était compromis. Il ne peut dès lors pas opposer son veto à la décision de

l'assemblée qui a ratifié la pose de la clôture. Comme, de surcroît, celle-ci a été payée par J \_\_\_\_\_, l'art. 647d al. 3 CC n'entre pas en considération.

#### **E. 3.4**

Dans ces circonstances, la demande est rejetée.

#### **E. 4**

Les frais judiciaires et les dépens sont mis à la charge du demandeur (art. 106 al. 1 CPC).

- 7 -

Eu égard à la valeur litigieuse (5'000 fr. selon l'estimation du demandeur qui n'a pas été contestée par la défenderesse) ainsi qu'à la simplicité de l'affaire en fait et en droit, les frais judiciaires sont arrêtés à 800 fr. (émolument ; art. 13 et 16 al. 1 LTar).

Dans un premier temps, la défenderesse a agi seule. Elle n'a dès lors droit à des dépens qu'à hauteur de ses débours, estimés à 20 fr. (port, copies). Pour l'activité ultérieure (une audience) du mandataire professionnel de la défenderesse, le demandeur payera à celle-ci une indemnité pour les dépens réduite, arrêtée à 900 fr. (honoraires [art. 27, 29 al. 2 et 32 al. 1 LTar], débours [copies, port, itinéraire] et TVA). Le demandeur payera par conséquent à la défenderesse une indemnité totale de 920 francs.

Prononce

1. La demande est rejetée. 2. Les frais judiciaires (800 fr.) sont mis à la charge de X \_\_\_\_\_. 3. X \_\_\_\_\_ payera à la Y \_\_\_\_\_ » une indemnité pour les dépens de 920 francs.

Sembrancher, le 11 juin 2018

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