UNIVERSITÉ DE GENÈVE

Archive ouverte UNIGE
https://archive-ouverte.unige.ch

Chapitre de livre | 2003 | Published version | Open Access

This is the published version of the publication, made available in accordance with the publisher's policy.

Chacun chez soi, factures pour tous : la répartition des frais dans la propriété par étages

Marchand, Sylvain

How to cite

MARCHAND, Sylvain. Chacun chez soi, factures pour tous : la répartition des frais dans la propriété par étages. In: Propriété par étages : fondements théoriques et questions pratiques. Hottelier, Michel et Foëx, Bénédict (Ed.). Genève : Helbing & Lichtenhahn, 2003. p. 145–194. (Collection genevoise. Droit de la propriété)

This publication URL: https://archive-ouverte.unige.ch/unige:10743

© This document is protected by copyright. Please refer to copyright holder(s) for terms of use.

CHACUN CHEZ SOI, FACTURES POUR TOUS: la répartition des frais dans la propriété par étages

Sylvain Marchand

I. INTRODUCTION: ENTRE PROPRIÉTÉ PRIVÉE ET COMMUNAUTARISME

1. La tentation de l'indépendance, le fantasme de l'autonomie, le mirage de l'individualisme nourrissent le rêve de la propriété privée. Etre enfin maître chez soi, sans devoir rendre de comptes à personne, est une aspiration qui fait et continuera à faire les beaux jours de la promotion immobilière.

2. Quelle prouesse conceptuelle que de réconcilier ce rêve aux charmes de la vie collective, que d'inscrire ce besoin d'indépendance dans l'adhésion à une communauté, que d'insérer cette aspiration à l'autonomie dans les cautèles de la réglementation d'une vie en commun. C'est pourtant de cette prouesse que procède la propriété par étages, qui est l'un des modes importants d'accession à la propriété privée en Suisse, et qui a pour but de permettre à un grand nombre de familles l'acquisition d'un appartement[1]. Après tout, la propriété par étages est-elle autre chose qu'un «paternel foyer», un peu élargi, au sens où l'entendait Victor Hugo[2]: «Chacun y a sa part, et tous l'ont tout entier!»

3. Celui qui acquiert une part de propriété est-il bien informé qu'il adhère ainsi à une communauté et se soumet à ses règles[3]? Si ce point lui a échappé, les premières factures communes le lui rappelleront rapidement: c'est dans la répartition des frais que l'aspect communautaire de la propriété par étages est le plus sensible.

---

1 ATF 113 Ia 126.

2 Les feuilles d'automne, Ce siècle avait deux ans.

3 Dans l'arrêt publié *in* RVJ 2000-169-173, le Tribunal fédéral compare cette adhésion à une participation à une personne morale.

II. DÉPENSES PRIVÉES, DÉPENSES COMMUNES

A. Le critère de distinction

4. ***Parties privées, parties communes***. Une première clef de répartition des frais dans la PPE est celle qui permet de distinguer entre les factures qui doivent être supportées par un propriétaire d'unité exclusivement, et celles qui doivent être supportées par tous les propriétaires. Cette distinction dépend de la distinction entre parties privées et parties communes: les charges et frais liés à l'unité d'étage sur laquelle chaque propriétaire a un droit exclusif (parties exclusives) sont à la charge de ce propriétaire, les charges et frais liés aux parties communes, ainsi que les frais de l'administration commune, sont à la charge de la communauté. Ce principe est exprimé à l'article 712 h CC pour ce qui est des parties communes.

5. ***Terminologie***. La loi distingue entre les charges et les frais de l'administration commune. Cette distinction terminologique n'entraîne aucune différence de régime juridique[4]. Nous parlerons pour simplifier des «dépenses privées» et des «dépenses communes». Dans la seconde partie de ce travail, nous nous intéresserons au recouvrement de ces frais et charges. Nous parlerons alors de «dettes privées» et de «dettes communes».

B. Les dépenses privées

6. ***L'acte constitutif.*** L'acte constitutif de la PPE doit indiquer la délimitation des étages ou parties d'étages faisant l'objet du droit exclusif d'un copropriétaire[5]. Si l'acte constitutif n'est pas suffisamment précis à ce sujet, le conservateur du Registre Foncier doit demander un plan de répartition signé par tous les propriétaires d'étages[6]. Chaque propriétaire par étages connaît donc très précisément les contours de la partie

---

4 MEIER-HAYOZ, REY, (Berner) Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Sachenrecht, Das Eigentum, Grundeigentum IV: Stockwerkeigentum (ci-après MEIER-HAYOZ / REY), Art. 712 h, N 7.

5 Article 712 e CC; article 33 b ORF.

6 Article 33 b al. 2 ORF.

privée qui lui revient. Les tiers justifiant d'un intérêt (l'acquéreur d'une part, l'entrepreneur devant réaliser des travaux dans l'immeuble) ont accès à cette information[7]. Cette délimitation est en effet essentielle, puisqu'elle permet d'éviter des conflits entre propriétaires par étages, en particulier en ce qui concerne la distinction entre les frais communs et les frais privés. Elle doit respecter les critères de l'article 712 b CC, c'est à dire que les parties faisant l'objet d'un droit exclusif doivent former un tout, disposer d'un accès propre, et ne pas correspondre à une partie impérativement commune au sens de l'article 712 b al. 2[8]. A défaut, l'acte constitutif de la PPE n'est pas recevable au Registre Foncier[9].

7. ***Modification de l'acte constitutif.*** La délimitation des parties privées telle qu'elle résulte de l'acte constitutif peut être modifiée à l'unanimité des propriétaires par étages. Si les quotes-parts sont modifiées, l'accord des titulaires de droits réels sur les parts, notamment l'accord des créanciers gagistes, sera requis[10]. Un nouvel acte authentique doit alors être déposé au Registre Foncier. Cette modification entraînera une nouvelle répartition des dépenses privées et des dépenses communes. Ainsi, une partie initialement commune peut-elle être attribuée à un propriétaire d'étage, qui supporte dès lors les frais liés à cette partie. La modification de l'acte constitutif peut avoir lieu aux mêmes conditions durant la construction de l'immeuble[11]. La rigueur formelle des tribunaux à ce sujet s'explique par le fait que la délimitation des parties privées et communes ne doit pas pouvoir être contestée, puisqu'elle déterminera notamment la répartition des frais[12].

8. ***Présomption légale en faveur des parties privées.*** La loi pose la présomption que les parties de l'immeuble qui ne sont pas des parties communes de par la loi, en vertu de l'acte constitutif, ou en vertu d'une

---

7 Article 970 II CC.

8 *Infra*, N 20.

9 STEINAUER, La propriété par étages, Fiches Juridiques Suisses, (ci après STEINAUER, FJS) 1302, p. 4; article 33 b al. 3 ORF. Le plan de répartition n'est cependant pas doté de la foi publique: MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712d, N 55.

10 Art. 712 e al. 2; *infra*, N 24.

11 ATF 118 II 291.

12 SJ 1987, 501-506.

convention ultérieure, sont des parties privées[13]. Cela dit, cette présomption ne règle pas la question de l'attribution de cette partie privée à un copropriétaire. Dès lors, des frais ou charges qui seraient liés à une partie de l'immeuble qui n'est pas une partie commune selon la loi, l'acte constitutif ou une convention ultérieure, mais qui n'est cependant attribuée à aucun copropriétaire, doivent être considérés comme relevant d'une dépense commune[14].

9. ***Responsabilité exclusive d'un propriétaire pour sa partie privée.*** La loi n'indique pas expressément qu'un propriétaire est responsable des frais liés à la partie privée qui lui est attribuée. Ce principe résulte a contrario de l'article 712 h CC, qui limite les obligations des propriétaires par étages à l'égard de la communauté aux charges communes et aux frais de l'administration commune. Il est également une conséquence de la liberté dont jouit chaque propriétaire dans l'administration, l'utilisation et la jouissance de ses locaux privés[15].

10. ***Impôts et charges de droit public.*** Sauf si le droit cantonal fait porter l'impôt sur l'immeuble de base, chaque copropriétaire doit individuellement déclarer et payer des impôts sur sa part de propriété par étages, fiscalisée comme un immeuble[16], et sur sa part du revenu et de la fortune du fond de rénovation (dépense privée). La communauté peut cependant demander elle-même le remboursement de l'impôt anticipé pour la part échéant au copropriétaire domicilié en Suisse[17].

11. ***Dépenses privées induites par la PPE.*** La structure de la propriété par étages implique que chaque propriétaire assume des frais liés aux parties privées qui lui reviennent, alors même qu'il n'aurait pas eu de telles obligations dans le cadre de la propriété privée ordinaire[18]. Il s'agit de

---

13 Article 712b III CC.

14 STEINAUER, FJS 1301, p. 9. Cette présomption est réfragable: MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712b, N 76.

15 Article 712 a al. 2 CC. Sur le principe, voir MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712 h, N 45; et ATF 107 II 141 = JdT 1982 I 207: «Si ces dépenses concernent des parties du bâtiment sur lesquelles un copropriétaire possède un droit exclusif, elles sont entièrement à sa charge».

16 Article 655 II ch. 4 CC.

17 Art. 55 a de l'Ordonnance d'exécution de la loi fédérale sur l'impôt anticipé (nouvelle teneur depuis le 1er janvier 2001), qui déroge à l'ancienne pratique: RDAF 2000 II 61.

18 WERMELINGER-DE GOTTRAU, L'utilisation de l'unité d'étage dans un immeuble en propriété par étages, Thèse Fribourg, 1992, (ci après WERMELINGER-DE GOTTRAU) p. 214; MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712a, N 82.

dépenses privées induites par la PPE: le propriétaire par étages a en effet l'obligation d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochable du bâtiment[19]. Il s'agit d'une obligation réelle, qui s'impose à tout propriétaire actuel d'une unité d'étages[20]. Cette règle implique une obligation d'agir (contrairement aux obligations d'abstention de l'article 712 a al. 2 CC). Les frais qui en découlent sont exclusivement supportés par le propriétaire d'étage concerné[21]. Ces frais peuvent correspondre:

- A la *réparation* des parties privées, dans la mesure où la défectuosité est visible à l'extérieur de l'immeuble, ou peut impliquer des inconvénients pour les autres propriétaires d'étages (par exemple une fuite d'eau qui pourrait conduire à une dégradation d'une partie commune, ou d'une autre unité d'étages (sol, mur porteur, isolation phonique ou thermique etc.)[22].
- A l'*entretien* de l'aspect général du bâtiment, dans la mesure où des parties exclusives sont visibles depuis l'extérieur (taches ou éraflures sur la partie externe de la porte d'entrée de l'appartement, nettoyage des fenêtres, peinture des volets, plantes placées sur le balcon, etc)[23].

12. ***Sanctions liées à l'article 712 a al. 3 CC.*** Chaque propriétaire d'étage est libre d'assumer comme il le souhaite les obligations liées à l'article 712 a al. 3 CC, sous réserve d'un règlement de PPE qui déléguerait certaines compétences à l'administrateur, y compris pour l'entretien des parties privées, ou qui prévoirait une coordination des travaux de rénovation et d'entretien[24]. Si un propriétaire par étages néglige ses obligations à ce titre, la communauté ne peut exercer une coercition directe[25]. La communauté, l'administrateur, ou à défaut tout propriétaire d'étage

---

19 Article 712 a al. 3 CC.

20 MEIER-HAYOZ / REY,, Art.712 a, N 79.

21 WERMELINGER-DE GOTTRAU, p. 327; Friedriech, Das Stockwerkeigentum, Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, 2ème éd. Berne 1972 (ci après FRIEDRICH, Reglement), par. 10, N 2.

22 WERMELINGER-DE GOTTRAU p. 325 et 215.

23 WERMELINGER-DE GOTTRAU p. 215.

24 WERMELINGER-DE GOTTRAU p. 328.

25 L'article 712 s al. 3 CC ne donne pas à l'administrateur un pouvoir de coercition: WERMELINGER-DE GOTTRAU p. 219.

peut requérir du juge qu'il ordonne les travaux[26], et, en cas d'urgence, y procéder aux frais du propriétaire défaillant[27]. Dans ce dernier cas, la communauté dispose d'une créance contre le propriétaire d'unité, qui ne fait cependant pas l'objet des garanties des articles 712 i et k CC[28].

13. ***Amendes***. Une autre dépense privée induite par l'existence de la PPE peut être constituée par l'amende, que la communauté peut se réserver le droit d'infliger à un copropriétaire qui ne respecterait pas le règlement d'utilisation des unités et les règles légales applicables en la matière. Il peut s'agir d'une violation de l'article 712 a al. 3 CC, mais également du non-respect des règles de voisinage instituées par l'article 712 a al. 2 CC et par le règlement. Ces amendes doivent être considérées comme des clauses pénales, faisant l'objet d'une éventuelle réduction par le juge au sens de l'article 163 al. 3 CO[29].

14. ***Autres dépenses privées induites par la PPE.*** L'acte constitutif et le règlement d'administration et d'utilisation peuvent modifier les droits exclusifs d'aménagement et d'utilisation[30]. Il s'agit en général de restrictions qui ne sont pas sources de frais supplémentaires, mais impliquent des abstentions (interdiction de détenir des animaux domestiques, de faire sécher du linge sur les balcons etc.). Il n'est pas exclu que l'acte constitutif ou le règlement prévoient des modalités d'utilisation qui puissent être source de dépenses privées (par exemple l'obligation de fleurir le balcon), mais les limites des articles 19 et 20 CO doivent conduire le juge à être extrêmement circonspect en la matière[31].

> *Le Tribunal cantonal du Tessin a ainsi considéré que l'assemblée des propriétaires d'étages ne peut valablement imposer à chaque propriétaire de payer une taxe journalière de CHF 1,50 pour toute personne séjournant dans*

---

26 Article 647 II ch. 1 CC.

27 Article 647 II ch. 2 CC.

28 Ces garanties ne concernant que la créance en contribution de la communauté contre un copropriétaire, en relation avec les parties communes: MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712i, N 26 et 712k, N 23. Voir *infra*, N 59 et 64.

29 WERMELINGER-DE GOTTRAU p. 362; FRIEDRICH, Reglement, par. 56, N 11.

30 STEINAUER, FJS 1304, p. 4.

31 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712a, N 44.

l'appartement, qui n'est ni le propriétaire, ni un proche parent, ni un locataire[32].

15. ***Dommage à des parties communes généré par l'usage d'une partie privée.*** Tout propriétaire est soumis à certaines restrictions quant à l'usage de son bien. Dans le cadre d'une propriété par étages, ces restrictions comprennent notamment la prise en compte des intérêts des autres propriétaire par étages[33]. Si, en violation de cette règle, ou en violation de ses devoirs généraux, un propriétaire d'étage cause des dommages à une partie commune de l'ouvrage, il doit en répondre seul[34]. La communauté dispose contre lui d'une créance en dommages et intérêts, comme contre n'importe quel voisin indélicat ou responsable d'un acte illicite. Cette créance n'est cependant pas garantie par une hypothèque légale indirecte ou par un droit de rétention, car il ne s'agit pas d'une créance de la communauté en paiement des contributions[35].

16. ***Augmentation des charges de l'immeuble générée par l'usage d'une partie privée.*** L'usage de sa partie privée par un propriétaire privé peut générer des frais dont on peut se demander s'il relèvent des dépenses communes ou privées: Ainsi, des travaux dans une partie privée de l'immeuble en propriété par étages peuvent entraîner une augmentation des charges fiscales ou administratives supportées collectivement par les copropriétaires en application de l'article 712 h al. 2 ch. 3 CC. Dans ce cas, cette augmentation doit être mise exclusivement à la charge du propriétaire d'étage dont la modification des parties privées est à l'origine de cette augmentation[36]. L'article 712 m al. 1 ch. 6 CC prévoit ainsi que l'assemblée des copropriétaires peut obliger le copropriétaire qui a fait des dépenses extraordinaires pour aménager ses locaux à payer une part de prime d'assurance supplémentaire[37].

L'Obergericht du canton de Schaffhouse s'est prononcé en mars 2000 sur l'état de fait suivant: un propriétaire d'unité avait créé un dancing et un restaurant dans son

---

[32] BR 1987-92; TC TI 2.10.1984; Rep. 120, 1986, p. 299 ss.
[33] Article 712 a al. 2 CC.
[34] MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712h, N 48.
[35] *Infra*, N 59 et 64.
[36] MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712h, N 26.
[37] MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712h, N. 60.

unité. Cette modification de l'affectation de l'unité avait conduit à une augmentation de la taxe de raccordement au réseau d'eau. Le Tribunal a considéré qu'une simple modification de la valeur des parts au niveau interne ne permettait pas d'arriver à une répartition équitable de cette dépense supplémentaire, et qu'il se justifiait sur le plan externe également de faire supporter cette augmentation au seul propriétaire d'étage concerné[38].

C. Les dépenses communes

17. ***Le principe du partage des dépenses communes***. Toutes les dépenses qui ne sont pas privées sont des dépenses qui doivent être assumées collectivement par les propriétaires par étages. L'article 712 h CC, qui en pose le principe, utilise le terme de «contribution» («Beitrag»), qui ne doit pas laisser d'ambiguïté sur le fait que c'est bien la totalité des dépenses communes qui doivent être réparties entre les propriétaires d'étages[39].

18. ***Les exemples de dépenses communes mentionnés à l'article 712 h al. 2 CC***. L'article 712 h al. 2 CC donne des exemples de dépenses communes. Cette liste n'est pas exhaustive[40], le principe étant que toute dépense occasionnée par la gestion, l'administration, l'entretien, la réparation des parties communes ou, de façon générale, toute dépense générée par un engagement souscrit par la communauté directement ou à travers son administrateur[41] relève des dépenses communes. Ainsi, la communauté peut-elle prendre des engagements contractuels qui ne rentrent pas directement dans les exemples de l'article 712 h al. 2 CC mais n'occasionnent pas moins des dépenses communes[42]. Les exemples mentionnés à l'article 712 h al. 2 CC sont les suivants:

---

[38] ZBL 2001 152-156.

[39] MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712h. N 8.

[40] MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712h, N 34.

[41] Article 712t CC.

[42] Voir par exemple l'arrêt du Tribunal fédéral publié *in* RVJ 2000 169.

– *Les dépenses d'entretien courant, de réparation et réfection des parties communes*[43]. Peu importe que les travaux soient entrepris par la communauté ou par un copropriétaire, selon les règles de la PPE. Si cependant un propriétaire entreprend de faire réaliser des travaux sur les parties communes en excédant les pouvoirs qui sont les siens, la dépense ainsi engagée ne devient une dépense commune que dans les limites des règles sur l'enrichissement illégitime et la gestion d'affaires sans mandat, c'est-à-dire dans les limites de l'enrichissement de la communauté[44]. Il est donc essentiel pour chaque copropriétaire de connaître quelles sont ses prérogatives en ce qui concerne la gestion des parties communes. L'acte constitutif ou le règlement de la PPE est déterminant en la matière, les articles 647 a à 647 e CC étant de droit dispositif, dans les limites de l'article 647 II CC (droit impératif de chaque propriétaire d'accomplir les actes d'administration indispensables ou urgents). L'examen de ces règles dépasserait le cadre de cette étude.

  Le Tribunal cantonal supérieur de Zurich s'est prononcé en 1998 sur le cas suivant: un propriétaire d'unité avait procédé à des travaux de rénovation de sa terrasse, partie commune de la PPE. Ces travaux n'étaient ni urgents, ni indispensables. Le Tribunal a confirmé que les frais de réfection devaient être supportés par la communauté, mais a appliqué l'article 62 CO pour limiter le montant de la dépense commune à la valeur utile pour la communauté, par opposition à la valeur objective de l'ouvrage. Le solde a été laissé à la charge du propriétaire qui avait réalisé les travaux[45].

– *Les frais d'administration*[46]. Il s'agit, outre la rémunération de l'administrateur mentionnée par la loi, de tous les frais liés à l'administration de la communauté, soit en particulier le paiement des employés de la communauté (concierge, jardinier etc.), les frais de contrôle des comptes, les frais d'organisation de l'assemblée des copropriétaires,

---

43 Art. 712 al. 2 ch. 1 CC.

44 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 647, N 80.

45 BR 2000-144-145 = OGr. ZH 24.12.1998, ZR 99, 2000, N 2 s. 4 ss.

46 Art. 712h al. 2 ch. 2 CC.

le paiement des primes d'incendie et autres primes d'assurance décidées par l'assemblée en application de l'article 712 m al 1 ch. 6 CC, les frais d'inscription de la PPE au registre foncier et les frais de notaire, l'indemnisation de tiers envers lesquels la communauté serait responsable civilement (par exemple en vertu de l'article 58 CO), les frais de procès entre la communauté et les tiers, ou entre la communauté et un ou plusieurs propriétaires[47]. Sur ce dernier point, il est surprenant qu'un propriétaire par étages qui intente une action contre la communauté doive payer les dépens s'il perd la procédure (dépense privée), et participer au paiement des dépens si c'est la communauté qui perd (dépense commune). A notre avis, une application par analogie de l'article 712 h al. 3 CC devrait permettre au copropriétaire victorieux de ne pas payer une part des frais de justice de la Communauté[48].

> *Le Tribunal fédéral s'est penché sur la question en 1993: un copropriétaire avait agi contre la communauté pour obtenir la révocation de l'administrateur. Ce copropriétaire avait eu gain de cause. Les dépens avaient donc été mis à la charge de la communauté, ce qui signifie qu'ils étaient indirectement mis en partie à la charge du copropriétaire victorieux (dépense commune). Celui-ci avait alors intenté un nouveau procès, directement contre les autres copropriétaires, sur la base de l'article 649 II CC, pour que les autres copropriétaires supportent seuls la charge de ces dépens. Il a été débouté, le Tribunal fédéral ayant considéré que les autres copropriétaires assignés individuellement n'étaient en aucun cas responsables directement du paiement de ces dépens, mis à la charge de la communauté*[49].

– *Les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires*[50]. En principe, chaque copropriétaire doit indivi-

---

47 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712 h, N 49 à 58.

48 L'idée étant que les actes de la communauté ayant entraîné ces dépens ne sont objectivement pas utiles au propriétaire victorieux, puisqu'il s'agissait d'actes dirigés contre lui. Sur l'article 712h al. 3, voir *infra*, N 27 à 30.

49 ATF 119 II 404 = JdT 1995 I180.

50 Article 712h al. 2 ch 3 CC.

duellement déclarer et payer des impôts sur sa part de propriété par étages et sur sa part du revenu et de la fortune du fonds de rénovation (dépense privée). Le droit cantonal peut cependant déterminer que l'imposition porte sur l'immeuble de base, et non sur les parts de copropriété. Il s'agit alors d'une dépense commune[51].

– *Les intérêts et annuités de créances garanties par un droit de gage grevant le bien-fonds, ou assumées solidairement par les copropriétaires*[52]. Il s'agit uniquement des gages portant sur l'immeuble de base, ou des gages collectifs au sens de l'article 798 I CC, pour lesquels chaque part de copropriété garantit le paiement de l'ensemble de la dette[53]. Les intérêts et annuités de créances garanties par un droit de gage sur une part de copropriété, ou par un droit de gage réparti sur les parts de copropriété au sens de l'article 798 II CC, sont des dépenses privées. L'immeuble de base ne peut être grevé que si aucune charge ne grève les parts de copropriété des copropriétaires[54]. Les gages sur l'immeuble de base sont donc en pratique essentiellement des gages garantissant des créances découlant de la construction de l'immeuble, avant que celui-ci ne soit constitué en propriété par étages. Dès que l'immeuble a été constitué en propriété par étages, les hypothèques légales des artisans et entrepreneurs portent sur les parts de copropriété, et non sur l'immeuble de base, même si les travaux concernent des parties communes[55].

19. ***Le budget annuel.*** Les frais et charges donnant lieu à des dépenses communes sont inscrits dans le budget annuel qui doit être soumis à l'assemblée des copropriétaires[56]. La loi mentionne l'approbation des devis, et non des factures, ce qui implique que le budget doit être approuvé avant que les frais ne soient effectivement générés. L'absence

---

[51] RDAF 2000 II 61, cons. 5a. Pour un exemple de contribution de droit public incombant à l'ensemble des propriétaires voir RDAF 1997 I 62.

[52] Article 712h al. 2 ch. 4 CC.

[53] MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712h, N 63.

[54] Article 648 III CC.

[55] ATF 111 II 31 = JdT 1987 I 124-125; ATF 125 III 113 = BR 1999 158-161, et *infra*, N 45 à 47.

[56] Art. 712 m ch. 4 CC.

d'approbation de l'assemblée n'a aucun effet externe[57], mais peut impliquer la responsabilité et la révocation de l'administrateur[58].

20. ***Dépenses concernant les parties impérativement communes.*** les parties communes sont au minimum celles qui sont impérativement désignées comme telles par la loi[59]. Ces règles impératives ont pour but de protéger les propriétaires d'unités, qui ne sauraient dépendre de l'un d'entre eux, au bénéfice d'un droit exclusif sur une partie de l'immeuble nécessaire à la communauté dans son ensemble[60]. La contrepartie de cette protection est le partage des frais afférents à ces parties communes. Ces parties impérativement communes sont:

- *Le bien-fonds ou le droit de superficie sur lequel le bâtiment est implanté.* Cette définition comprend toutes les parties intégrantes du sol comme les jardins, place de jeux, piscines, place de parc en plein air. Leur entretien relève donc des dépenses communes. Le droit de superficie étant une partie commune, la communauté a la capacité pour ester en justice pour tout litige concernant le paiement de la rente[61].
- *Les parties importantes du bâtiment*, soit les parties qui sont objectivement élémentaires pour le bâtiment comme les fondations, les murs porteurs, le toit, bref toutes les parties qui, d'un point de vue architectural, sont déterminantes pour la structure du bâtiment. La restauration du toit constitue donc une dépense commune, et non une dépense supportée par le propriétaire de la dernière unité[62].
- *Les parties déterminant la forme extérieure ou l'aspect du bâtiment.* Cette règle ne saurait concerner toutes les parties visibles de l'extérieur, puisqu'on a vu que chaque propriétaire d'unité devait entretenir correctement et à ses frais les parties de son unité visibles de l'extérieur (dépenses privées)[63]. Il convient donc de distinguer les parties privées visibles de l'extérieur, dont l'entretien incombe au seul pro-

---

57 La communauté reste obligée à l'égard des tiers pour les dettes contractées par l'administrateur: art. 712 t CC.

58 Art. 712 r CC.

59 Art. 712b al. 2 CC.

60 WERMELINGER-DE GOTTRAU p. 66, MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712b, N 5.

61 ATF 117 II 40 = JdT 1991 I 622-625= BR 1991 104 A.

62 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712b, N 15, WERMELINGER-DE GOTTRAU p. 70.

63 Article 712 a al. 3 CC; *supra*, N 11.

priétaire de l'unité concernée, et les parties qui ont un tel impact sur l'aspect extérieur qu'elles ne peuvent être que des parties communes, dont l'entretien et la réparation constituent des dépenses communes. Ainsi, la partie intérieure d'un balcon sera-t-elle une partie privée soumise à l'obligation de l'article 712 a al. 3 CC, alors que la partie extérieure de ce balcon sera une partie commune[64]. La façade, y compris les plantes grimpantes qui la recouvrent en tout ou en partie, relève des parties communes[65], alors qu'une fenêtre peut être considérée comme une partie privée (sauf dans le cas ou façade et fenêtres se confondent, c'est-à-dire dans les building dont la façade est entièrement constituée de fenêtres). Une terrasse est une partie commune, de même que la partie extérieure d'une véranda[66]. La porte d'entrée du bâtiment ou la porte du garage commun constituent des parties communes, qui seront entretenues aux frais des propriétaires d'étages dans leur ensemble, alors que la porte d'entrée de chaque unité est une partie privée, dont la face externe est visible de l'extérieur et doit donc être entretenue conformément à l'article 712 a al. 3 CO, aux seuls frais du propriétaire de l'unité[67].

– *Les ouvrages, installations, ou parties de bâtiment utilisées par les autres propriétaires d'étages pour l'usage de leurs locaux.* Cette règle s'applique même si ces ouvrages ou installations ne sont utilisés que par une partie des propriétaires d'étages. Toutes les parties communes ne sont en effet pas nécessairement à la disposition de tous les propriétaires d'étages. Selon les conditions architecturales, on peut concevoir l'existence de parties communes (accès, escaliers, ascenseurs) qui ne pourraient ou ne devraient servir qu'à certains propriétaires d'étages. Ces parties demeurent des parties communes, mais cela n'empêche pas qu'il puisse y avoir des règles dérogatoires pour leur utilisation et pour les frais qui en résultent[68]. Ces parties utilisées par les autres propriétaires d'étages sont notamment la cage d'esca-

64 WERMELINGER-DE GOTTRAU p. 48 et 72.

65 WERMELINGER-DE GOTTRAU p. 72.

66 WERMELINGER-DE GOTTRAU p. 74.

67 WERMELINGER-DE GOTTRAU p. 63 et 74.

68 SJ 1991 p. 11. Ces règles dérogatoires peuvent passer notamment par l'organisation de sous-communautés: STEINAUER, Questions choisies en rapport avec la propriété par étages, RVJ 1991, 285-316 (ci-après STEINAUER, Questions choisies), p. 295.

lier, le chauffage central, les conduites reliant les unités de deux propriétaires d'étages au moins, la buanderie commune, l'ascenseur, l'abri antiatomique, ou des installations sportives ouvertes à tous ou à une partie des copropriétaires.

21. ***Dépenses concernant les parties de l'immeuble désignées comme parties communes par l'acte constitutif.*** Les propriétaires d'étages peuvent convenir dans l'acte constitutif que d'autres parties du bâtiment seront des parties communes. Une modification de l'acte constitutif à cet égard suppose l'accord de tous les propriétaires d'étages, même si elle n'implique pas une modification de la valeur des parts[69]. En effet, l'extension des parties communes implique en toute hypothèse un accroissement des dépenses communes. Pour un copropriétaire, l'avantage de faire passer une partie de son unité dans les parties communes est évidemment le partage des frais. La contrepartie est la perte de son droit de gestion et de jouissance exclusive sur cette partie.

> *En 1987, le Tribunal fédéral s'est penché sur l'état de fait suivant: l'administrateur avait comparu devant un notaire pour modifier l'acte constitutif et faire en sorte de rattacher un local technique (partie commune) au studio (partie privée) qui lui appartenait. Une partie des copropriétaires a actionné l'administrateur et a requis une rectification du registre foncier ayant pour but que le local technique et le studio soient classés en parties communes. L'administrateur a accepté que le local redevienne partie commune. Le Tribunal fédéral a débouté les demandeurs sur leur seconde conclusion (passage du studio en partie commune), au motif qu'une telle décision requérait l'accord unanime de tous les copropriétaires, par application de l'article 712 e CC, même si la valeur de chaque part n'est pas modifiée par une extension des parties communes, une telle extension pouvant être la cause de charges supplémentaires pour tous les copropriétaires*[70].

---

[69] Article 712 e al. 2 CC; WEBER, Die Stockwerkeigentümergemeinschaf, thèse Zurich 1979, p. 161 et 165.

[70] ATF 112 II 308 = JdT 1987 I 613 = SJ 1987, p. 501 = ZBGR 70 29.

22. ***Dépenses concernant les ouvrages séparant les parties communes et les parties privées***. L'importance de la distinction entre parties communes et parties privées en terme de répartition des dépenses conduit à s'interroger sur la qualification des ouvrages qui délimitent ces parties. Ainsi, les dépenses de réfection d'un mur séparant une partie privée et une partie commune sont elles des dépenses privées ou des dépenses communes? La casuistique suivante est proposée par la doctrine:

- Un mur porteur est forcément une partie commune[71].
- un mur non porteur séparant une partie commune et une partie privée est une partie privée (sauf s'il est désigné comme partie commune dans l'acte constitutif). Les frais de sa réfection sont donc à la charge du propriétaire de l'unité concernée, même si ces frais de réfection sont requis par la communauté en application de l'article 712 a al. 3 CC[72].
- Un mur non porteur séparant deux parties privées est une partie privée sur laquelle les deux propriétaires concernés ont un «droit exclusif partagé». Cette antinomie est proposée par la doctrine qui exclut l'application par analogie de l'article 670 CC, dans la mesure où l'intérêt des autres propriétaires doit être pris en compte (puisque ce mur a notamment pour fonction de délimiter des parts d'étages)[73]. En terme de répartition des frais, il nous paraît cependant que la solution de l'article 649 CC, applicable comme conséquence de la copropriété légale prévue par l'article 670 CC, est une solution équitable.
- Les planchers et plafonds de chaque unité d'étages constituent des parties communes, dont la réfection relève des dépenses communes[74], mais pas les revêtements de sol (planchers, moquettes) dont la réfection relèvent des dépenses privées du propriétaire de l'unité, sauf si ce revêtement est utile à l'unité inférieur en terme d'isolation ou d'imperméabilité.

---

71 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712b, N 15; WERMELINGER-DE GOTTRAU p. 69.

72 WERMELINGER-DE GOTTRAU p. 62.

73 WERMELINGER-DE GOTTRAU p. 61; MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712b, N 90; STEINAUER, Questions choisies, p. 287. Voir cependant FRIEDRICH, Reglement, par. 4 N 6.

74 WERMELINGER-DE GOTTRAU p. 70.

III. LA RÉPARTITION DES DÉPENSES COMMUNES ENTRE LES COPROPRIÉTAIRES

A. La clef de répartition: la règle de la répartition proportionnelle

23. ***La clef de répartition légale.*** A défaut d'une règle dérogatoire dans l'acte constitutif ou d'une décision contraire de l'assemblée des copropriétaires, la clef de répartition prévue par la loi est la valeur des parts des propriétaires d'étages[75]. La valeur de ces parts doit impérativement être indiquée dans l'acte constitutif[76], étant entendu qu'aucune méthode particulière de calcul n'est privilégiée par le Tribunal fédéral, le calcul des parts pouvant reposer sur des facteurs aussi divers que ceux de la fixation des loyers (volume, nombre de pièces, vue, accès, immissions, etc)[77]. Cette valeur ne correspond pas forcément à la valeur vénale de la part[78]. En effet, la valeur vénale d'une unité est fluctuante, alors que la valeur des parts, clef de répartition des frais dans la communauté, doit être basée sur des critères stables. Le fait par exemple qu'un copropriétaire procède à des aménagements luxueux dans la partie privée de son unité en augmente la valeur vénale. Il n'y a cependant aucune raison pour que la part des dépenses communes supportée par ce copropriétaire soit augmentée d'autant.

24. ***La modification de la valeur des parts.*** La valeur des parts telle qu'elle est indiquée dans l'acte constitutif peut être modifiée aux conditions de l'article 712 e al. 2 CC, ce qui conduit à une nouvelle clef de répartition des frais. De ce point de vue, les propriétaires d'étages ont plutôt intérêt à voir diminuer la valeur de leur part qu'à la voir augmenter: la valeur des parts ne correspond pas forcément à la valeur vénale des unités; elle apporte peu de protection en terme de droits de vote (voir cependant les articles 647 b CC, 647d CC, 647 e al. 2 CC applicables par le renvoi de l'article 712 g CC, et l'article 712 p CC, qui impliquent une prise en compte de la valeur des parts au niveau des votes), mais elle est déter-

---

75 Article 712 h al. 1 CC.

76 Article 712 e CC.

77 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712 e, N 19-21.

78 SJ 2001 I 365; ATF 116 II 55 = JdT 1992 I 71; 103 II 110 = JdT 1978 I 226.

minante en termes de répartition des frais. La modification de la valeur des parts peut avoir lieu, par acte authentique[79], dans les circonstances suivantes:

- *Par l'accord de tous les intéressés et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires.* Cet accord ne suppose pas une modification de la situation de fait. Les copropriétaires peuvent simplement convenir de changer les critères de calcul, puisque aucun critère n'est impératif. La décision de l'assemblée est prise à la majorité simple des copropriétaires[80]. Les autres «intéressés» sont les titulaires de droits réels limités sur les parts de copropriété, en particulier les créanciers gagistes[81]. Contrairement à une idée répandue[82], la diminution de la valeur d'une part n'implique pas forcément la diminution de la valeur du gage. La valeur de la garantie est en effet la valeur vénale de l'unité d'étages, qui ne correspond pas nécessairement à la valeur des parts[83]. La valeur des parts peut cependant avoir en tant que telle une influence sur la valeur de réalisation d'une unité, puisqu'elle détermine la répartition des charges communes, et, dans une certaine mesure, les droits du propriétaire de l'unité à l'assemblée des propriétaires. L'accord des créanciers gagistes est donc requis même si, pour des raisons de gestion interne de la copropriété (quorum, répartition des frais, majorités qualifiées), les copropriétaires décident de modifier la valeur de leur parts sans que cela corresponde à une modification du bâtiment[84]. La diminution de la valeur des parts n'est cependant pas forcément préjudiciable aux créanciers gagistes: elle peut entraîner une augmentation de la valeur vénale de l'unité, dans la mesure où les frais qui y seront rattachés seront réduits.
- *A la demande d'un propriétaire d'étage, en cas d'erreur initiale.* Il ne peut y avoir erreur initiale dans la fixation de la valeur des parts que

---

79 STEINAUER, FJS 1302, p. 5; ATF 112 II 308 = JdT 1987 I 613.

80 STEINAUER, FJS 1302, p. 5.

81 SJ 2001 I 365; STEINAUER, Questions choisies, p. 300; MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712e, N 46.

82 STEINAUER, Questions choisies, p. 300.

83 SJ 2001 I 365.

84 Même dans ce cas, la règle de l'article 811 CC devrait s'appliquer, car il n'y a pas de raisons qu'un créancier gagiste soit mieux protégé lorsque son droit porte sur une part de copropriété, que lorsqu'il porte sur un bien-fonds.

si cette valeur a été fixée lors de la constitution de la PPE sur la base de critères objectifs, tels que le volume, le nombre de pièces etc. Dès lors que d'autres critères peuvent intervenir (comme la situation, la vue, etc...), l'erreur devient extrêmement difficile à établir[85]. Il ne suffit en effet pas que les quotes-parts puisse être considérées comme objectivement incorrectes pour qu'une erreur puisse être retenue[86]. Le Tribunal fédéral considère que l'accord des titulaires de droits réels sur les parts, en particulier les créanciers gagistes, est également nécessaire dans ce cas[87], alors qu'à notre avis, si la valeur vénale de la part n'est pas affectée par cette rectification, cette exigence est superfétatoire.

– *A la demande d'un propriétaire d'étage en cas de modifications apportées au bâtiment ou à ses alentours.* Lorsque la PPE a été inscrite au Registre Foncier avant la construction sur la base d'un plan de répartition[88], les «modifications apportées au bâtiment» concernent aussi les différences entre ce plan et la réalisation définitive. Le texte de l'article 712 e CC ne prévoit pas clairement l'accord des créanciers gagistes dans cette situation. Pourtant, cette situation est beaucoup plus préoccupante pour eux qu'une simple modification des critères de calcul des parts, puisqu'elle résulte de faits susceptibles de modifier la valeur de leur gage. Le Tribunal fédéral a récemment réglé cette question en indiquant que les créanciers gagistes doivent être assignés par le propriétaire d'étage qui requiert la modification de la valeur des parts. Cette assignation doit permettre aux créanciers gagistes de faire valoir leur prétention au maintien de la valeur du gage, soit en particulier leur droit au rétablissement de l'état antérieur[89]. A notre avis, la règle de l'article 811 CC devrait s'appliquer, en ce sens qu'un créancier gagiste ne doit pas pouvoir s'opposer à une modification de la valeur de la quote-part inférieure à un ving-

85 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712e, N 24.

86 ATF 116 II 55.

87 SJ 2001 I 365: le consentement de tous les intéressés est, selon le Tribunal fédéral, nécessaire dans tous les cas visés par l'article 712 e al. 2 CC, et non seulement dans la première hypothèse de cette disposition.

88 Article 33c ORC.

89 Article 809 CC.

tième de la créance, pourvu qu'un acompte proportionnel lui soit payé ou que le reste de la quote-part lui offre une garantie suffisante.

Le Tribunal fédéral s'est récemment déterminé sur la recevabilité d'une demande de rectification de la valeur d'une part à laquelle n'avaient pas été impliqués les créanciers gagistes. Un propriétaire avait constitué son bien-fonds en PPE avant la construction du bâtiment et avait vendu les parts tout en en gardant une unité. Dix ans plus tard, les autres copropriétaires ont requis l'inscription définitive de la PPE, moyennant une modification des plans de répartition impliquant une modification des valeur de parts. Suite à un litige entre le propriétaire initial du bien-fonds et les autres copropriétaires, le Tribunal fédéral a confirmé que la charge de la preuve d'une erreur initiale ou subséquente incombe à ceux qui demandent la modification des valeurs des parts. Toute modification du bâtiment par rapport au plan de répartition n'implique pas une telle rectification, notamment si les surfaces n'étaient pas le critère déterminant de fixation de la valeur des parts[90]. *Enfin, le Tribunal fédéral a rejeté la requête en modification des parts au motif que les créanciers gagistes n'avaient pas été assignés*[91].

25. ***La modification de la clef de répartition.*** A défaut de pouvoir modifier la valeur des parts, soit parce que l'accord des intéressés et l'approbation de l'assemblée ne peut être obtenue, soit parce que les conditions objectives de modification des parts ne sont pas remplies, les copropriétaires mécontents de la répartition des frais peuvent envisager une modification de la clef de répartition. La clef de répartition de l'article 712 h CC est en effet de droit dispositif[92]. La modification de la clef de répartition ne correspond pas à la modification de la valeur des parts et n'est pas soumise aux conditions de l'article 712 e CC[93]. Si la clef de répartition n'est pas inscrite dans l'acte constitutif ou le règlement, une

---

[90] Dans ce sens également: BR 1994 56 BKGr. GR 17.3.1992, PKG 1992, p. 26ss, N 6.

[91] SJ 2001-I-365.

[92] ATF 117 II 251 = JdT 1993 I 236.

[93] RVJ 1992 249-256 (KGE vom 13. Februar 1992); MEIER-HAYOZ/ REY, Art. 712h N 24.

simple majorité des propriétaires d'étages présents suffit à la modifier[94]. Les copropriétaires peuvent ainsi choisir de définir une clef de répartition proportionnelle à la valeur vénale des parts, à leur valeur fiscale, à la surface des unités[95], alors même que la valeur des parts reste indexée sur d'autres indices.

26. ***Dissociation des qualités de décideur et de payeur.*** Les copropriétaires doivent cependant être conscients qu'en procédant à une modification de la clef de répartition des frais, ils déconnectent la répartition des frais des prérogatives accordées à la valeur des parts en terme de quorum, ou de majorités qualifiées[96]. Une situation dans laquelle celui qui paie le plus n'est pas protégé dans son droit de vote par les règles sur le quorum ou les majorités qualifiées est une situation intrinsèquement conflictuelle. Aussi les dérogations à la clef de répartition de l'article 712 h CC doivent-elles reposer sur des critères objectifs. Une décision de l'assemblée des copropriétaires violant ce principe peut être attaquée par un copropriétaire lésé par la voie de l'article 75 CC (applicable par le renvoi de l'article 712 m al. 2 CC).

B. Dérogation à la clef de répartition ordinaire pour certaines dépenses communes

27. ***Dépenses concernant des parties communes inutilisées ou peu utilisées par certains copropriétaires.*** Les copropriétaires qui n'utilisent pas, ou qui utilisent peu, les parties communes, doivent être affranchis en tout ou en partie des dépenses liées à ces parties communes. L'article 712 h al. 3 CC pose cette exception impérative au principe de la répartition des dépenses communes. L'acte constitutif, ou le règlement de la PPE, ne peuvent donc y déroger valablement[97]. Une décision de répartition des frais qui viole l'article 712 h al. 3 CC n'est pas nulle, mais annulable au moyen de l'action prévue par l'article 75 CC, c'est-à-dire

---

[94] STEINAUER, FJS 1304, p. 12; MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712h, N 27; RVJ 1992 249-256.

[95] MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712h, N 25.

[96] Articles 647 b CC, 647d CC; 647 e al. 2 CC applicables par le renvoi de l'article 712 g CC, et article 712 p CC.

[97] ATF 107 II 141 = JdT 1982 I 207.

dans le délai péremptoire d'un mois[98]. L'annulabilité nous paraît préférable à la nullité de plein droit, dans la mesure où la stabilité de la communauté des propriétaires par étages souffrirait de la possibilité d'une remise en cause en tout temps des décisions de répartition des frais.

28. ***Notion d'inutilité au sens de l'article 712h al. 3 CC.*** L'interprétation de l'exception de l'article 712 h al. 3 CC par les tribunaux est restrictive, en ce sens que seule l'utilité objective de la partie commune concernée est prise en considération, à l'exclusion de tout motif subjectif.

> *Dans le cas d'une propriété par étages constituée de plusieurs bâtiments distincts, les travaux sur un bâtiment n'ont pas à être supportés par les propriétaires d'unités localisées dans les autres bâtiments*[99].
>
> *Par contre, le propriétaire d'une unité dans un bâtiment ne saurait être exonéré en tout ou en partie des frais relatifs à la rénovation du toit sur un autre bâtiment, dans la mesure où ce propriétaire dispose de locaux annexes dans cet autre bâtiment. Le Tribunal fédéral a notamment exclu que le calcul de la part des frais soit uniquement basé sur la valeur de ces locaux annexes, et non sur la valeur de la part de copropriété*[100].
>
> *Le propriétaire d'un attique qui a fait condamner la liaison entre son appartement et l'installation de ventilation peut être exonéré des frais liés à cette installation*[101].
>
> *Un copropriétaire ne peut refuser de payer les frais de rénovation de l'ascenseur au motif que son hygiène de vie personnelle lui recommande l'usage des escaliers. Par opposition, le fait qu'un copropriétaire n'utilise pas une*

---

98 BR 1991-104 C (TC TI 29.7.1988 Rep. 1989, p. 479ss); contra MEIER-HAYOZ / REY Art. 712h, N 66; REY, ZBJV 1988, 122 qui y voient un cas de nullité absolue au sens de l'article 20 CO.

99 ATF 107 II 141= JdT 1982 I 207; également MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712h al. 3, N 68.

100 ATF 117 II 251 = JdT 1993 I 236. Le résultat de cette jurisprudence est qu'il est extrêmement onéreux de disposer d'un local annexe dans un autre immeuble que celui où se trouve l'appartement principal.

101 ATF 112 II 312 = JdT 1987 I 314.

cage d'escalier car il a une entrée séparée est un motif d'exonération des frais au sens de l'article 712 h al. 3 CC[102].

Le propriétaire d'une place de parc dans un garage, qui n'a pas d'appartement, ne peut être appelé à participer aux frais sans liens avec le garage[103].

29. ***L'article 712 h al. 3 CC et l'usage du vote.*** L'article 712 h al. 3 concerne les parties communes. Pour ces parties, chaque copropriétaire a un droit de vote par tête et selon la valeur des parts pour tous les actes d'administration[104]. L'exception de l'article 712 h al. 3 CC ne se retrouve pas dans les règles sur les droits de vote, en ce sens que la loi ne prévoit pas que les propriétaires qui n'utilisent pas certaines installations ne devraient pas voter en ce qui concerne les actes d'administration de ces parties. Or, il peut être choquant que les décideurs ne soient pas les payeurs. Dès lors, même s'il est exclu de contester *de lege lata* le droit de vote de tous les copropriétaires pour les actes d'administration de ces parties communes, le fait que des copropriétaires votent ou s'abstiennent lorsque des décisions d'administration courante doivent être prises concernant ces parties devrait à notre avis être pour le juge un critère d'appréciation pour déterminer si ces copropriétaires peuvent bénéficier de l'exonération totale ou partielle de l'article 712 h al. 3 CC.

30. ***Dépenses concernant des travaux inutiles pour certains propriétaires.*** L'article 712 h al. 3 s'applique également, selon les mêmes modalités, lorsque des installations utiles à tous les copropriétaires font l'objet de travaux utiles à certains propriétaires seulement. Ainsi par exemple l'isolation du local de chauffage dont le bruit ne gêne que les propriétaires des étages inférieurs, ou le percement d'une seconde porte dans un local utile à tous, pour permettre à certains copropriétaires de s'y rendre plus facilement, doivent être mis à la charge des bénéficiaires de ces travaux.

---

[102] ATF 112 II 312 = JdT 1987 I 314.

[103] BR 1999-158, TC TI 6.3.1997.

[104] Articles 647 b à 647 e CC applicables par le renvoi de l'article 712 g CC.

31. ***Dépenses concernant les parties communes faisant l'objet d'un droit d'usage exclusif.*** La communauté des propriétaires d'étages peut conférer au propriétaire d'une unité un droit d'utilisation exclusif sur une partie commune, soit par l'acte constitutif, le règlement ou une décision de la communauté, soit par la constitution d'une servitude en faveur d'une unité[105]. Cette partie reste une partie commune en ce qui concerne son aménagement et son administration, mais fait l'objet d'un droit exclusif en ce qui concerne son utilisation[106]. Ce droit exclusif est cessible avec la part[107]. Il est ainsi fréquent que des places de parking extérieures soient attribuées à un copropriétaire, alors qu'elles sont partie intégrante du bien-fonds[108]. Qu'en est-il de la répartition des frais dans un tel cas? La jurisprudence n'admet pas une application systématique de l'article 712 h al. 3 CC, qui conduirait à l'exonération de tous les copropriétaires à l'exclusion de celui qui possède le droit d'usage exclusif[109]. La jurisprudence semble cependant hésiter entre répartition des frais et exonération des copropriétaires non concernés:

> *Un copropriétaire avait l'usage exclusif d'un toit en terrasse (partie commune au sens de l'article 712 b al. 2 ch. 2 CC) qui avait fait l'objet de travaux de réfection et d'isolation. Une partie commune faisant l'objet d'un droit d'usage exclusif d'un propriétaire n'en reste pas moins une partie commune, soumise aux règles régissant les parties communes pour les questions relatives aux travaux d'entretien et à la répartition des frais. L'application de l'article 712 h al. 3 CC a été écartée, au motif que*

---

105 ATF 116 II 275 = SJ 1991 p. 11; MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712g, N 44; STEINAUER, FJS 1304, p. 6.

106 Un droit exclusif d'aménagement ou d'administration extraordinaire, en sus du droit d'usage, violerait par contre les articles 712 a ss CC, et ne serait pas admissible: STEINAUER, FJS 1304, p. 6.

107 ATF 116 II 275 = SJ 1991, p. 11.

108 *Supra*, N 20.

109 Voir BR 1992 101-102 (TCTI 10.4.1989 Rep. 1990, p. 194): «L'existence d'un droit d'usage spécial sur une partie commune ne conduit pas nécessairement à l'application de l'art. 712h al. 3 CC». Dans l'arrêt publié *in* ATF 116 II 275, le Tribunal n'a pas tranché la question de la répartition des frais en cas de droit d'usage exclusif, mais l'a expressément rattachée à la problématique de l'article 712 h al. 3 CC.

la réfection de l'isolation aurait du avoir lieu même si la terrasse n'était pas l'objet d'un droit d'usage exclusif [110].

Le propriétaire d'étage titulaire d'une servitude sur une partie commune doit payer les frais de la construction et de l'entretien des ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude, (article 741 II CC) mais pas des frais excédant un investissement ordinaire correspondant à l'offre la moins chère pour un ouvrage remplissant les conditions requises[111].

Les frais d'entretien des terrasses en gradin doivent être répartis entre tous les copropriétaires (dépense commune), même si ces terrasses font l'objet de droits exclusifs de la part des copropriétaires[112].

Les frais d'entretien d'une toiture-terrasse incombent au titulaire du droit d'usage exclusif, alors que les frais de réparation incombent à la communauté. Si le titulaire du droit de jouissance procède à des réparations de son propre chef, la communauté n'est pas responsable des frais, sous réserve des règles sur la gestion d'affaires sans mandat et l'enrichissement illégitime, dans les limites de l'utilité de la réparation pour la communauté[113].

32. ***Partie commune faisant l'objet d'un droit d'usage exclusif, proposition:*** A notre avis, une application systématique de l'article 712 h III CC n'est pas adéquate car elle rendrait trop coûteuse l'existence d'un droit d'usage exclusif. Cette solution reviendrait à faire d'une partie commune une partie privée du point de vue des frais, mais pas du point de vue de la gestion puisque l'administration d'une partie commune ne peut faire l'objet d'un droit exclusif[114]. A l'inverse, une répartition sys-

---

110 BR 1992, 101-102 (TCTI 10.4.1989 Rep. 1990, p. 194).

111 BR 1998 57 (TC TI 5.6.1995, Rep. 128 1995 N 34, p. 172 ss). La comparaison de cette solution avec celle de l'arrêt résumé *in* BR 1992 101-102 laisse penser que le titulaire d'une servitude (débiteur des frais d'entretien) est dans une position moins favorable que le titulaire d'un droit exclusif conféré par l'acte constitutif sur une partie commune (frais partagés), ce qui est discutable.

112 BR 1999-157-158 (TC TI 24.4.1997, Rep. 130 1997, N 33, p. 154.

113 BR 2000-144, 145 (OGr ZH 24.12.1998, ZR 99 2000, N 2, S. 4ss).

114 STEINAUER, FJS 1304, p. 6.

tématique des frais entre copropriétaires est source de litiges, en ce sens que les copropriétaires non titulaires du droit d'usage exclusif seront tentés de s'opposer par leurs votes à des travaux touchant ces parties. Une solution médiane est donc nécessaire. Elle peut être prévue par l'acte en vertu duquel lequel le droit exclusif a été constitué, dans les limites du caractère impératif de l'article 712 h al. 3 CC. A défaut, il nous semble que la position du titulaire d'un droit d'usage exclusif sur une partie commune est similaire à celle du titulaire d'une servitude. D'ailleurs, ce droit d'usage exclusif peut être constitué en servitude[115]. Il est également possible qu'un tiers, non partie à la communauté des propriétaire, jouisse d'une telle servitude[116]. Il n'y a pas de raison de créer un régime juridique différent pour un propriétaire d'étage titulaire d'un droit exclusif, et pour un propriétaire d'étage, ou un tiers, titulaire d'une servitude. L'application par analogie de l'article 741 CC permet de répartir équitablement les frais liés à cette partie de l'immeuble, les frais d'entretien incombant au propriétaire jouissant du droit exclusif, les autres charges incombant à la communauté.

33. ***Droit d'usage exclusif et droit de vote***. De même que la déconnexion entre les droits de vote et la charge des dépenses qu'implique l'article 712 h al. 3 CC est une source de conflits[117], il peut être choquant que des copropriétaires qui n'ont pas l'usage exclusif d'une partie commune votent des travaux d'entretien dont les frais seront supportés par le seul titulaire du droit d'usage exclusif. Or, cette situation est inévitable, puisqu'il s'agit de parties communes[118]. Le juge devrait donc, à notre avis, considérer sous l'angle de l'abus de droit, annulable selon la procédure de l'article 75 CC[119], une décision des copropriétaires qui porterait sur l'entretien courant d'une partie commune, alors que celui qui a un droit exclusif sur cette partie commune s'y est opposé.

34. ***Dépenses utiles disproportionnées par rapport à la valeur d'une part, et dépenses somptuaires.*** L'article 712 g al. 1 CC renvoie aux règles de

---

115 BR 1998 57 (TC TI 5.6.1995, Rep. 128 1995 N 34, p. 172 ss).

116 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712g, N 49ss, 52.

117 *Supra*, N 29.

118 Le Tribunal fédéral a souligné dans l'arrêt publié *in* JdT 1981 I 6 qu'il n'existait pas de catégorie intermédiaire entre les parties communes et les parties privées. Les parties communes soumises à un droit de jouissance exclusif restent des parties communes.

119 Art. 712 m al. 2 CC.

la copropriété en ce qui concerne l'administration des parties communes, et les travaux de construction. Ces règles impliquent également une modification de la clef de répartition interne pour certaines dépenses: un propriétaire par étages qui s'oppose à une dépense utile, mais disproportionnée par rapport à la valeur de sa part, ou à une dépense somptuaire, doit être exonéré des frais correspondants[120]. Ces dispositions ne sont cependant pas impératives, et peuvent être modifiées par l'acte constitutif ou le règlement de la propriété par étages[121].

IV. LE RECOUVREMENT DES DETTES

35. ***Terminologie.*** Les chapitres qui précèdent s'intéressaient à la distinction entre les frais et charges que doivent supporter les copropriétaires individuellement (dépenses privées) et les frais et charges que doivent supporter les copropriétaires collectivement (dépenses communes). Avant d'être des dépenses (privées ou communes), ces frais et charges sont des dettes (privées ou communes). Le présent chapitre traite des modalités de recouvrement de ces dettes.

A. Recouvrement des dettes privées

36. ***Responsabilité exclusive du propriétaire d'unité pour ses dettes privées.*** Chaque propriétaire d'unité est seul responsable des dépenses privées[122]. C'est la contrepartie de son droit de jouissance et d'administration exclusif sur les parties privées[123]. Il en répond sur son patrimoine personnel, y compris sa part d'étage, mais à l'exclusion:

- *du «patrimoine de la communauté».* Ce patrimoine (fonds de rénovation, créance contre les copropriétaires pour leurs contributions, liquidités, créances contre des tiers etc...) n'appartient pas juridiquement à la communauté, mais aux propriétaires par étages en

[120] Art. 647d al. 3 CC et et 647 e al. 2 CC; MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712h, N 20.
[121] STEINAUER, FJS 1304, p. 8 et 9.
[122] STEINAUER, FJS 1305, p. 5; MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712 I, N 70.
[123] Article 712 a al. 2 CC.

copropriété. Cependant, la quote-part de chaque propriétaire d'unité sur ce patrimoine ne peut être directement saisi et réalisé par les créanciers de ce propriétaire pour ses dettes privées. C'est à travers la saisie et la réalisation de la part de propriété par étages que les créanciers des propriétaires d'unités bénéficient indirectement d'une partie du patrimoine de la communauté[124].

- *de l'immeuble de base.* L'immeuble de base ne peut être réalisé en suite d'une poursuite ordinaire que dans le cas tout à fait particulier où toutes les parts d'étages appartiennent à une même personne[125].

37. ***Saisie et réalisation de la part d'étage.*** La poursuite contre le copropriétaire pour ses dettes privées implique souvent la saisie de sa part de copropriété. Cette part est un immeuble qui doit être saisi conformément aux règles sur la saisie des immeubles[126]. Les droits du propriétaire d'étage dans la communauté sont exercés par l'Office des poursuites dès la saisie de sa part de copropriété[127]. Dans le cadre de la réalisation de la part, le droit d'opposition ou le droit de préemption des autres copropriétaires, prévu par l'acte constitutif ou une convention ultérieure, ne peut être exercé[128]. Si la part d'étage fait l'objet d'un droit de gage pour une créance exigible, sa réalisation n'est possible que si l'offre de l'adjudicataire est suffisante pour couvrir la créance garantie par gage[129]. Tel sera notamment le cas si la communauté fait inscrire une hypothèque légale destinée à couvrir les obligations de contribution du propriétaire d'étage pour les trois dernières années[130]. Si la part d'étage fait l'objet d'un droit de gage pour une créance non exigible, ce gage est délégué à l'acquéreur[131].

---

124 RUEDIN, la propriété par étages et la poursuite pour dettes et faillite RNRF 1975 (ci-après RUEDIN), p. 325. En particulier, le fonds de rénovation ne peut pas être saisi par le créancier d'un copropriétaire: BLOCH, Le fonds de rénovation dans la propriété par étages Thèse Lausanne 1988, (ci-après BLOCH) p. 86.

125 STEINAUER, Questions choisies, p. 311; MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712 f, N 61.

126 Article 655 al. 2 ch. 4 CC; Art. 1, 23 à 23d ORI.

127 Article 23 c ORI.

128 Article 712 c CC; 73g al. 3 ORI; 51 ORI: critique à ce sujet MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712c N 53, STEINAUER, Questions choisies, p. 314.

129 Article 126 et 143a LP.

130 Article 712 i CC, *infra.*

131 Article 135 LP.

38. ***Saisie et réalisation d'une part d'étage lorsque l'immeuble de base est grevé d'un gage***. Une difficulté particulière survient lorsque l'immeuble de base est grevé d'un gage, ce qui peut notamment être le cas lorsque le gage a été constitué avant la propriété par étages. Un droit de gage sur l'immeuble de base n'est pas pris en compte dans le cadre de la mise en œuvre du principe de l'offre suffisante[132]. Il est cependant pour le moins dissuasif pour un éventuel acquéreur de la part d'étage saisie, puisque la réalisation du gage entraînerait la perte des parts d'étages[133]. L'existence d'un droit de gage sur l'immeuble rend en outre problématique le financement de l'acquisition de la part de copropriété, puisque ce gage sur l'immeuble serait prioritaire par rapport à tout droit de gage constitué sur les parts. L'article 73 e ORI invite dans ce cas l'Office des poursuites à tenter de trouver un arrangement avec le titulaire du droit de gage sur l'immeuble et l'ensemble des copropriétaires. Une solution envisageable est la répartition du gage grevant l'immeuble sur l'ensemble des parts de copropriété[134]. Cette solution suppose que le créancier gagiste accepte que son droit de gage sur l'immeuble de base soit réparti entre les divers propriétaires[135]. Il doit alors poursuivre simultanément la réalisation des parts grevées[136].

39. ***Faillite d'un copropriétaire.*** La part de propriété par étages d'un copropriétaire peut également être réalisée dans le cadre de la faillite de ce dernier. L'objet de la faillite est en effet le patrimoine entier du propriétaire, dont la part de copropriété fait partie[137]. Les règles sur la réalisation des immeubles en cas de saisie s'appliquent pour l'essentiel[138]. Dans ce cas, la communauté, en sa qualité de créancière des obligations

---

132 Article 73h ORI.

133 STEINAUER, Questions choisies, p. 311.

134 Article 798 II CC; MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712f, N 83. La solution du gage collectif au sens de l'article 798 I CC est défavorable aux titulaires de parts, sauf s'ils sont dès l'origine les débiteurs solidaires de la créance garantie par le gage sur l'immeuble de base.

135 Cette répartition du gage n'entraîne cependant pas un changement de débiteur, contrairement à ce que semblent considérer, STEINAUER, Questions choisies p. 312, MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712 f, N 83.

136 Article 816 III CC.

137 RUEDIN, p. 323.

138 Les articles 130 e et 130 f ORI renvoient pour l'essentiel aux art. 73 e à 73g ORI, Voir également art. 258 al. 2 et 259 LP.

de contribution du copropriétaire[139], jouit d'un double privilège: En premier lieu, elle jouit du privilège des créanciers gagistes[140]. En second lieu, le Tribunal fédéral reconnaît que les obligations de contribution du copropriétaire durant toute la liquidation de la faillite sont des dettes de la masse[141], ce qui permet à la communauté d'être désintéressée en priorité sur les autres créanciers[142].

40. ***Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour des ouvrages sur les parties privées.*** Un entrepreneur qui travaille sur une partie privée de l'immeuble n'a de droit à l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs que sur la part d'étage du débiteur, et non sur l'immeuble de base[143]. Si l'entrepreneur travaille dans plusieurs parties privées de l'immeuble en PPE, chacune de ses interventions dans les parties privées donne lieu à une hypothèque légale distincte. Le délai d'inscription de chaque hypothèque légale court de façon différenciée pour chaque partie privée.

> *Un entrepreneur avait construit des placards dans les différentes parties privées d'un immeuble en construction. Cet immeuble avait été constitué en PPE avant sa construction (art. 33c al. 1 ORF). L'entrepreneur avait ensuite requis l'inscription provisoire d'une hypothèque légale grevant les différentes unités d'étages à concurrence de la valeur des travaux effectués. Le Tribunal fédéral a rejeté sa prétention en indiquant que le paiement des travaux portant sur l'aménagement intérieur d'une partie privée doit être garanti par une hypothèque légale grevant la part de copropriété en question, et non par une hypothèque légale grevant proportionnellement toutes les parts. De même le Tribunal fédéral a-t-il considéré que le délai ne court pas de façon uniforme dès la fin des travaux, mais de façon différenciée pour chaque interven-*

---

139 *Infra*, N 49.

140 Art. 712 i cc et art. 219 al. 1 à 3 LP. Ce privilège implique cependant l'inscription de l'hypothèque légale, et ne découle pas du simple droit à l'inscription.

141 ATF 106 III 118 = JdT 1982 II 151 = Pra 70-143 = ZBGR 65-52.

142 Article 262 LP.

143 ATF 126 III 462 = Jdt 2001 I 178, cons. 2 b.; ATF 111 II 31, cons. b = JdT 1987 I 124.

tion dans une partie privée. Cette règle est notamment justifiée par la protection d'un éventuel acquéreur d'une part d'unité[144].

41. ***Constructions dans les (futures) parties privées avant la constitution de la PPE.*** Si par contre un entrepreneur intervient sur l'immeuble avant que celui-ci ne soit constitué en PPE, la distinction entre parties privées et parties communes n'est pas possible et l'inscription de l'hypothèque légale porte sur l'immeuble de base, de même que les hypothèques nécessaires au financement de la construction[145].

B. Recouvrement des dettes communes au niveau externe

42. ***Responsabilité exclusive de la communauté pour les dettes communes.*** La communauté est seule responsable des dettes communes au niveau externe. Les copropriétaires n'assument aucune obligation directe vis à vis des tiers pour ces dettes communes[146]. La communauté en répond seule, sur ses actifs, c'est-à-dire notamment sur le fonds de rénovation, et sur les créances dont elle dispose à l'égard copropriétaires pour leurs contributions[147], mais pas sur l'immeuble de base, dont elle n'est pas propriétaire[148].

43. ***Travaux commandés par un copropriétaire.*** Un cas particulier survient cependant lorsqu'un copropriétaire commande des travaux à un entrepreneur pour des parties communes, soit parce qu'il s'agit de travaux urgents[149], soit parce que les règles de la communauté lui en donnent le pouvoir[150], soit encore parce qu'il outrepasse ses pouvoirs. Dans ces cas, sous réserve d'une représentation directe de la communauté,

---

144 ATF 112 II 214 = JdT 1987 I 310.

145 D'où l'intérêt de la constitution de la PPE avant même la construction de l'immeuble: Art. 33c ORF et STEINAUER, Questions choisies, p. 301.

146 RVJ 2000-169 cons. 2 (Tribunal fédéral); ATF 119 II 404 cons. 6; BR 1991 104 A = SJ 1991, p. 329; MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712l N 63; contra Seinauer, FJS 1305, p. 6; FRIEDRICH, Reglement, par. 45, N 3, qui considèrent que les créanciers peuvent directement agir contre les copropriétaires.

147 RUEDIN, p. 324-325.

148 STEINAUER, Questions choisies, p. 311.

149 Article 647 al. 2 ch. 2 CC.

150 Par exemple pour les actes d'administration courants: Article 647a CC.

l'entrepreneur n'a de relation qu'avec ce copropriétaire, qui assume donc la responsabilité du contrat. Le copropriétaire a alors une créance en remboursement contre la communauté[151].

44. ***La poursuite contre la communauté***. (annexe, fig. 2). La communauté peut être poursuivie au lieu de situation de l'immeuble[152]. La poursuite se continue par voie de saisie[153]. Les créanciers peuvent notamment saisir les créances de la communauté contre les copropriétaires, pour leurs contributions[154]. Dans ce cas, les créanciers peuvent eux-mêmes demander l'inscription d'une hypothèque légale sur les parts de copropriété pour garantir les créances saisies[155]. Dans le cadre de la réalisation de ces créances saisies, les créanciers de la communauté peuvent en demander la cession conformément aux principes de l'article 131 LP[156]. Sur la base de cette cession, les créanciers de la communauté sont alors en mesure de poursuivre les copropriétaires. L'hypothèque légale et le droit de rétention de la communauté[157] étant des accessoires de la créance, ils profitent aux créanciers cessionnaires[158]. Les créanciers peuvent donc agir en réalisation du gage, dès lors qu'une hypothèque légale a été inscrite. Cette poursuite conduit à la saisie et à la réalisation des parts, qui a lieu conformément aux principes exposés ci-dessus[159].

45. ***Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour des ouvrages sur les parties communes***. Les artisans et entrepreneurs qui travaillent sur des parties communes ont le droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale. Cette hypothèque ne porte pas sur l'immeuble de

---

151 Dans le cas où il outrepasse son pouvoir, ce droit de recours est limité à l'enrichissement de la communauté: BR 2000-144, 145 (OGr ZH 24.12.1998, ZR 99 2000, N 2, S. 4ss).

152 Article 712l al. 2 CC et 46 al. 4 LP.

153 STEINAUER, Questions choisies, p. 311; MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712f, N 66.

154 Article 99 LP.

155 Article 712 i al. 2 *in fine*; MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712i, N 49.

156 Il peut s'agir soit d' une cession à titre de paiement, soit d'une cession en vue d'encaissement: MÜLLER, Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum, Thèse Berne, 1975, p. 52; MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712i, N 39.

157 *Infra* N 57 et 64.

158 Art. 170 CO; MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712i, N 49.

159 *Supra*, N 37 et 38.

base, mais doit grever proportionnellement les parts de copropriété[160]. C'est à tort à notre avis que le Tribunal fédéral a récemment indiqué que l'entrepreneur aurait le choix entre un hypothèque sur l'immeuble de base, et une hypothèque répartie sur les parts de copropriété[161]. Le délai pour inscrire le droit de gage court de manière uniforme pour toutes les unités d'étages devant être grevées, dès la fin des travaux, même si l'entrepreneur a fourni successivement, mais sur la base d'un contrat d'entreprise unique, des prestations dans chacun des bâtiments d'un complexe constitué en propriété par étages[162]. L'hypothèque ainsi constituée est répartie sur les parts de copropriété conformément à l'article 798 al. 2 CC, ce qui suppose une poursuite simultanée en réalisation des gages contre les copropriétaires[163]. La poursuite doit être dirigée contre la communauté, mais les propriétaires des parts grevées peuvent s'opposer au commandement de payer[164]. Ils ont également la possibilité de dégrever leur part en payant l'entrepreneur pour la partie de la dette dont leur part garantit le paiement[165], et de compenser leur droit de recours contre la communauté [166] avec leurs obligations de contributions.

46. ***L'article 712 h al. 3 CC en cas d'inscription d'une hypothèque légale.*** L'article 712 h al. 3 CC, selon lequel les copropriétaires n'ont pas à supporter les frais attachés à une partie commune dont ils n'ont pas l'utilité[167] est une règle de répartition interne des frais. Elle n'a donc pas d'effet sur le plan externe. Un entrepreneur qui travaille sur une partie commune de l'immeuble a pour débiteur la communauté (*infra*). Si cependant il fait inscrire une hypothèque légale d'artisans et entre-

---

[160] ATF 125 III 113 = BR 1999-158; ATF 112 II 214 = JdT 1987 I 124; MEIER-HAYOZ / REY, Art. 648 CC, N 44 contra: De Haller, *in* RDS 1982 II pp. 259 ss, 669 ss. Cette solution est également celle qu'a adoptée le Tribunal fédéral pour la charge hypothécaire des parts de copropriété en général: ATF 95 I 568 = JdT 1970 I 570.

[161] ATF 126 III 462 = JdT 2001 I 178, cons. 2 b. L'hypothèque sur l'immeuble base conduit à une solidarité forcée de tous les copropriétaire, puisque aucun d'entre eux ne peut dégrever sa part en payant la partie de la créance qui la grève. Cette solidarité forcée ne se justifie pas. *Infra*, N 51.

[162] ATF 125 III 113.

[163] Article 816 al. 3 CC.

[164] Article 153 al. 2 LP.

[165] Article 827 al 1 CC.

[166] Article 827 al. 2 CC.

[167] *Supra* N 27 à 29.

preneurs pour garantir sa créance, cette hypothèque doit grever proportionnellement toutes les parts de copropriété, y compris les part de copropriété des propriétaires d'unité pour lesquels les travaux sont inutiles[168]. Les copropriétaires exonérés des frais au niveau interne peuvent dégrever leur part aux conditions de l'article 827 al. 1 CC, et recourir contre la communauté conformément à l'article 827 al. 2 CC. Les mêmes principes s'appliquent pour les parties communes faisant l'objet de droits d'usage exclusifs[169].

47. ***Hypothèque sur l'immeuble de base pour un ouvrage antérieur à la constitution de la propriété par étages.*** Si un entrepreneur intervient sur l'immeuble, et requiert l'inscription d'une hypothèque légale, avant que l'immeuble ne soit constitué en PPE, l'inscription de l'hypothèque légale porte sur l'immeuble de base. De même, le financement de la construction de l'immeuble peut-il impliquer une hypothèque sur l'immeuble de base. Le créancier gagiste doit alors poursuivre l'ensemble des copropriétaires, et non la communauté, par la voie de la poursuite en réalisation du gage[170]. Cette réalisation conduit à la dissolution de la communauté[171]. Dans ce cas, le créancier gagiste est désintéressé, et le solde est remis aux propriétaires par étages non en fonction de la valeur de leur parts mais en fonction de l'estimation qui peut être faites de la valeur vénale de chaque unité[172]. Dans l'hypothèse où un entrepreneur fait des travaux sur une (future) partie commune avant la constitution de la PPE, mais requiert l'inscription de l'hypothèque légale après la constitution de la PPE, cette dernière est répartie proportionnellement sur toutes les parts de copropriété, comme si les travaux avaient eu lieu après la constitution de la PPE[173]. Si par contre l'hypothèque légale a été annotée à titre provisoire sur l'immeuble de base avant la constitution de la PPE, la répartition du gage n'est plus possible sans l'accord des copropriétaires et du créancier gagiste[174].

---

168 ATF 125 III 113 = BR 1999 –158-161; ATF 111 II 31 = JdT 1987 I 124 = ZBGR 68-383.
169 *Supra*, N 31.
170 RUEDIN, p. 324.
171 STEINAUER, Questions choisies, p. 311.
172 Article 106 a al. 3 ORI, qui renvoie aux articles 9 et 23 ORI.
173 ATF 111 II 31 = JdT 1987 I 124 = ZBGR 68-383.
174 ATF 126 III 462 = JdT 2001 I 178.

48. ***Report du gage grevant l'immeuble de base sur les parts de propriété.*** Pour éviter le risque de la dissolution de la propriété par étages que constitue l'existence d'un gage sur l'immeuble de base, les propriétaires d'étages peuvent, en accord avec le créancier gagiste titulaire d'un gage sur l'immeuble de base, reporter ce droit de gage sur les parts de propriété. Un gage collectif fait peser une charge trop lourde sur les copropriétaires, puisqu'il les rend solidairement responsables de la dette[175]. La meilleure solution est celle de la répartition de ces droits de gage sur les parts de propriété par étages au sens de l'article 798 al. 2 CC[176].

C. Le recouvrement des dettes communes au niveau interne

49. ***Responsabilité des copropriétaires pour leur contribution.*** (annexe, fig. 1) Dans le cadre des rapports internes entre la communauté et ses membres, chaque copropriétaire est débiteur de son obligation de contribution au sens de l'article 712 h CC vis-à-vis de la communauté. La répartition des frais et charges communs (dépenses communes) doit être faite par l'administrateur de la PPE[177]. L'action de la communauté contre un copropriétaire en paiement de sa contribution peut être intentée au lieu de situation de l'immeuble, quel que soit le domicile de ce copropriétaire. Il s'agit en effet d'une obligation «*propter rem*»[178].

50. ***Recouvrement rétrospectif et recouvrement anticipé.*** La communauté peut choisir entre deux modes de recouvrement des contributions:

    – *Le recouvrement rétrospectif*, qui consiste en une répercussion ponctuelle des factures adressées par des tiers pour des dépenses communes.

---

175 Article 798 al. 1 CC; STEINAUER, Questions choisies, p. 302.

176 Sur la forme d'un tel report, MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712d, N 46. Le report de l'hypothèque sur les parts de copropriété ne change pas l'identité du débiteur, mais uniquement l'objet de la garantie (voir cependant STEINAUER, Questions choisies, p. 303, qui semble considérer le contraire).

177 Article 712 s al. 2 CC.

178 BR 1995- 45 (KGr. (Ausschuss) GR 15.2.1993; PKG 1993 N 11, s 46 ss). STEINAUER, FJS1304, p. 13.

- *Le recouvrement anticipé*, qui consiste en une contribution régulière devant être versée par les membres de la communauté à un fonds de rénovation. Ce fonds de rénovation appartient à la communauté, qui l'utilise pour le paiement des dépenses communes dans ses rapports externes. La constitution d'un fonds de rénovation doit être décidée par l'assemblée des copropriétaires[179]. Le montant des contributions est décidé chaque année par l'assemblée[180]. Le fonds de rénovation fait partie du patrimoine de la communauté. Il ne peut être en tout ou en partie saisi par un créancier d'un copropriétaire[181]. Le copropriétaire qui vend sa part n'a pas droit à une restitution d'une partie du fonds existant, qui profite à l'acquéreur[182]. La valeur du fonds de rénovation participe donc indirectement à la valeur vénale de chaque part.

51. ***Absence de solidarité entre copropriétaires***. Aucune solidarité n'existe entre les copropriétaires en ce qui concerne le paiement des contributions. Si un copropriétaire fait défaut, la communauté doit donc poursuivre le recouvrement de son obligation de contribution sans pouvoir répartir le montant impayé sur les autres copropriétaires[183].

52. ***Responsabilité de l'acquéreur d'une part.*** L'acquéreur d'une part est responsable pour les contributions correspondant à des dépenses communes dont la cause est postérieure à son acquisition, et pour les contributions au fonds de rénovation échues après le transfert de propriété de la part[184]. Dès le transfert de propriété de la part, l'acquéreur succède de plein droit à l'aliénateur dans tous les rapport juridiques qui relèvent de la communauté (rapport avec les tiers, qualité de partie à un procès en cours, etc.). Si l'aliénateur était partie à un contrat de durée conclu avec un tiers impliquant des dépenses communes, l'acquéreur de la part assume dans ses rapports avec la communauté les obligations posté-

179 Article 712 m al. 5 CC.

180 Sur les différentes méthodes, voir BLOCH, p. 54 ss.

181 *Supra*, N 36.

182 BLOCH, p. 66; FRIEDRICH, Reglement, par. 20, N 4. Le prix de vente fixé est ainsi présumé tenir compte de l'indemnité pour la part au fonds de rénovation: Arrêt du TC de Zoug du 17 juin 1985 cité par ROMANG, Stockwerkeigentum, Haus- und Grundbesitz, Recht und Praxis, Zurich 1984, N.12.8.2m p. 6-7.

183 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712 l, N 63; SJ 2001. I p. 369; ATF 119 II 404 = JdT 1995 I 180.

184 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712 h, N 9.

rieures à son acquisition découlant de ce contrat, sans qu'une reprise de dette ne soit nécessaire.

> *Si la communauté prend l'engagement contractuel d'assumer les frais d'entretien d'une parcelle voisine, lui servant d'accès et de dégagement, cette obligation contractuelle relève des dépenses communes des copropriétaires. Elle incombe également aux nouveaux copropriétaires qui n'ont pas signé le contrat*[185].

53. ***Absence de solidarité entre aliénateur et acquéreur.*** L'acquéreur d'une part n'est pas responsable vis-à-vis de la communauté pour des contributions visant à couvrir des dépenses communes dont la cause est antérieure à l'acquisition de la part, ou pour des contributions au fonds de rénovation dont l'échéance est antérieure au transfert de propriété[186]. L'acquéreur n'assume en particulier aucune solidarité avec l'aliénateur pour cette responsabilité.

> *Le Tribunal fédéral a considéré qu'une clause du règlement prévoyant une solidarité entre l'acquéreur et l'aliénateur pour les dépenses communes dont la cause était antérieure au transfert de la part n'était pas opposable à l'acquéreur. Il a notamment écarté l'application de l'article 649 a CC, en considérant que cette règle ne valait que pour les dispositions du règlement directement en rapport avec l'administration et l'utilisation de la chose, et non pour d'autres relations entre les copropriétaires.*
>
> *Le Tribunal fédéral a cependant laissé ouverte la question de la validité d'une telle clause concernant les contributions au fonds de rénovation, compte tenu du fait que le fonds de rénovation profite également à l'acquéreur*[187].

54. ***Garanties réelles pour les contributions de l'aliénateur.*** Cela dit, les obligations de contribution de l'aliénateur restent garanties par l'hypothèque légale indirecte et le droit de rétention dont jouit la communauté

---

185 RVJ 2000 169 (Tribunal fédéral).
186 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712 h, N 9.
187 ATF 123 III 53.

en garantie du paiement des contributions[188]. L'acquéreur court donc le risque que sa part de copropriété, ou ses meubles, soient grevés d'un gage par la communauté en garantie du paiement des obligations de contributions incombant à l'aliénateur[189]. Il s'agit alors d'un cas où le propriétaire de la chose grevée d'un gage n'est pas le débiteur de la créance garantie[190]. L'acquéreur a la possibilité de dégrever sa part ou ses meubles en payant la contribution due. Il est alors subrogé aux droits de la communauté contre l'aliénateur[191].

55. ***Le cas des parts détenues par des communautés.*** Lorsque la part d'étage est détenue par une communauté (par exemple des copropriétaires, ou une hoirie), le débiteur des obligations de contribution est cette communauté, dont chaque membre est responsable selon les règles de la communauté. Ainsi, deux héritiers en main commune sont-ils solidairement responsables des obligations de contribution afférentes à leurs parts[192], alors que les deux copropriétaires d'une unité ne le sont pas[193], ce qui implique que la communauté poursuive chaque copropriétaire en raison de sa quote-part de l'unité. Pour éviter cette difficulté, il est recommandé d'introduire dans le règlement de la PPE une disposition instituant la responsabilité solidaire de tous les propriétaires d'une unité d'étage[194].

56. ***Les titulaires de droits réels ou personnels d'utilisation de l'unité.*** Les titulaires de droit réels ou personnels d'utilisation sur l'unité (droit d'habitation ou droit de bail) ne sont pas débiteurs des obligations du propriétaire d'étage pour sa contribution[195].

---

188 Article 712 i et k CC, *infra* N 57 ss.

189 Cf. ATF 106 II 183= JdT 1981 I 211= ZBGR 65-41; dans le cas où l'acquéreur est devenu propriétaire de la part suite à une mesure d'exécution forcée contre l'ancien propriétaire, cf cependant *infra*, N 61.

190 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712i, N 42 et Art. 712k, N31.

191 Article 827 al. 1 et 2 CC.

192 603 CC.

193 649 CC.

194 RVJ 1990 253.

195 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712 h N 32. Sur les droits du locataire, voir *infra*, N 66.

D. Les garanties de recouvrement des dettes communes au niveau interne

57. ***L'hypothèque légale indirecte de la communauté.*** Selon l'article 712 k al. 1 CC, la communauté jouit d'un droit à l'inscription d'une hypothèque légale sur la part de propriété par étages de chacun des copropriétaires pour sa contribution. Il s'agit d'une hypothèque légale indirecte, dont l'inscription au registre foncier sera constitutive[196]. Si le débiteur de l'obligation de contribution a vendu sa part de propriété, l'hypothèque grèvera la part de l'acquéreur. Il s'agira alors d'un gage constitué pour garantir la dette d'un tiers[197].

58. ***Réquisition d'inscription***. L'inscription de l'hypothèque légale de la communauté peut être requise par l'administrateur de la communauté[198] qui en a le pouvoir en vertu de l'article 712 s CC, sans être mandaté par une décision de la majorité des copropriétaires[199]. Cette prérogative découle de son pouvoir d'encaisser les contribution communes[200]. Chaque copropriétaire peut également requérir l'inscription de l'hypothèque légale, dans la mesure où la décision en a été prise par une majorité des copropriétaires ou si elle a été ordonnée par un juge[201]. Enfin, un créancier qui a fait saisir la créance de la communauté contre le copropriétaire pour sa contribution peut également requérir directement l'inscription de cette hypothèque légale[202].

59. ***Créance garantie par l'hypothèque légale de la communauté.*** L'hypothèque légale de la communauté couvre les créances en paiement des contributions pour les trois dernières années, y compris pour les contributions au fonds de rénovation facultatif au sens de l'article 712 m al. 1

---

196 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712i, N 50; STEINAUER, FJS 1304, p. 13.

197 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712i, N 42 et *supra*, N 52-54.

198 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712i, N 47.

199 SJ 1995, p. 695 (Cour de justice de Genève); BR 1993, 50- C (KGr GR 12 4 1991 = PKG 1991 s. 186ss).

200 Article 712 s al. 2 CC. Certains auteurs considèrent cependant que l'administrateur ne peut demander que l'inscription d'une hypothèque provisoire, la réquisition d'inscription définitive devant être approuvée par une majorité des copropriétaires. La question est laissée ouverte *in* SJ 1995 695.

201 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712 i, N 48.

202 Article 712 k al. 2 CC. Cf *supra*, N 44 et ATF 119 II 404.

ch. 5 CC[203]. Le droit de gage couvre également les intérêts de la dette, et les frais de poursuite[204].

60. ***Renvoi aux hypothèques légales des artisans et entrepreneurs.*** L'article 712 i al. 3 CC renvoie aux règles sur les hypothèques légales des artisans et entrepreneurs. Ce renvoi vise la constitution de l'hypothèque[205]. Cela implique notamment que l'hypothèque ne peut être inscrite que si la créance est reconnue par le débiteur[206]. A défaut, la communauté peut demander au juge d'ordonner une inscription provisoire[207], et agir contre le copropriétaire pour faire reconnaître le montant de sa dette. Le renvoi de l'article 712 i al. 3 CC aux règles sur les hypothèques légales des artisans et entrepreneurs implique également que le débiteur des obligations de contributions peut éviter l'inscription de l'hypothèque en fournissant des sûretés suffisantes à la communauté[208]. Par contre, l'hypothèque légale de la communauté diffère de l'hypothèque des artisans et entrepreneurs sur deux points:

   - La demande d'inscription n'est soumise à aucun délai (contrairement à ce qui est prévu à l'article 839 al. 3 CC): l'inscription de l'hypothèque légale de la communauté peut être requise en tout temps[209].

   - La communauté ne jouit pas du privilège des artisans et entrepreneur prévu à l'article 841 CC[210].

61. ***La perte du droit à l'hypothèque légale de la communauté dans la poursuite contre le copropriétaire***. Le droit de la communauté de requérir une hypothèque légale au sens de l'article 712 i CC disparaît:

   - Si la communauté néglige de faire valoir son droit lors de la réalisation forcée de la part d'étage du copropriétaire. L'hypothèque légale de la communauté doit en effet être inscrite à l'état des charges[211].

---

203 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712i, N 31 et 32; BLOCH, p. 38; ATF 123 III 53.
204 Article 818 al. 1 CC; Meyer-Hayoz / REY, art. 712 i, N 60.
205 STEINAUER, FJS 1304, p. 13.
206 Article 839 al. 3 CC; STEINAUER, FJS 1304, p. 14.
207 Article 22 al. 4 ORF et 961 al. 1 ch. 1 CC.
208 Article 839 al. 3 CC; STEINAUER, FJS 1304, p. 13.
209 BR 1991-104 C (TCTI 29.7.1988; Rep. 1989, p. 479); STEINAUER, FJS 1304, p. 13.
210 STEINAUER, FJS 1304, p. 14.
211 Article 140 LP; ATF 106 II 183= JdT 1981 I 211; BR 1997- 130 = SJ 1997 409.

- Si, au terme de la poursuite en réalisation du gage intentée par la communauté contre le copropriétaire, le produit de réalisation ne suffit pas à couvrir le montant des contributions dues pour les trois dernières années. La communauté reçoit alors un certificat d'insuffisance de gage, qui déploie les effets prescrits à l'article 158 LP, mais la communauté ne peut exercer à nouveau son droit à l'hypothèque pour le solde de la créance contre l'acquéreur de la part [212].

62. ***Hypothèque légale contre un débiteur titulaire de plusieurs parts.*** Si un copropriétaire est titulaire de plusieurs parts d'une propriété par étages et qu'il est en défaut quant à ses obligations de paiement des contributions, l'hypothèque légale de la communauté pour l'ensemble de la créance doit être répartie sur les différentes parts d'étages[213]. Un gage collectif au sens de l'article 798 al. 1 CC ne peut être requis[214].

63. ***Rapport entre l'hypothèque légale et le droit au séquestre.*** La communauté ne perd pas le droit de demander le séquestre des biens d'un copropriétaire au seul motif qu'elle jouit d'une hypothèque légale indirecte. Ce n'est que si cette hypothèque est inscrite au Registre Foncier que la créance en recouvrement des contributions ne peut plus faire l'objet d'un séquestre, conformément à l'article 271 al. 1 LP[215]. Un séquestre contre les biens liquides d'un copropriétaire domicilié à l'étranger[216] peut se justifier comme une solution préférable à celle de l'hypothèque légale, car il évite à la communauté de devoir procéder à la réalisation de la part de copropriété du débiteur. Ce séquestre implique cependant une renonciation à l'hypothèque. Cette solution ne doit être envisagée qu'avec beaucoup de précaution, et n'est pas opportune si d'autres poursuites sont en cours contre le copropriétaire défaillant.

64. ***Droit de rétention***. La communauté des copropriétaires dispose également, en garantie de sa créance en contribution contre chacun de ses membres, d'un droit de rétention sur les meubles qui garnissent les locaux d'un copropriétaire et qui servent à leur aménagement ou à leur

---

212 ATF 106 II 183.
213 Art. 798 al. 2 CC.
214 BR 1993-50-51 (KGr.GR 22.1.1991; PKG 1991, N 58, S. 191).
215 RVJ 2000, p. 193.
216 Article 271 al. 1 ch. 4 LP.

usage[217]. La créance garantie par ce droit de rétention est la même que celle qui fait l'objet de l'hypothèque légale de la communauté[218]. Le droit de rétention porte sur les meubles dont la destination est en relation avec les locaux du propriétaire d'étage, à l'exclusion de ses effets personnels. L'exercice du droit de rétention passe par un inventaire dressé par l'Office des poursuites conformément aux principes des articles 283 et 284 LP[219].

65. ***Renvoi de l'article 712 k CC au droit de rétention du bailleur.*** La loi renvoie pour ce droit de rétention aux règles sur le droit de rétention du bailleur. Or, le droit de rétention du bailleur a été supprimé en ce qui concerne les locaux d'habitation, les articles 268 ss CO ss ne concernant plus que les locaux commerciaux. L'article 283 LP a été modifié en conséquence. La jurisprudence a cependant confirmé que le droit de rétention de la communauté au sens de l'article 712 k CC ne faisait pas l'objet de la même restriction, et continuait à s'appliquer à des unités d'étage destinées à l'habitation[220]. De même, l'inventaire de l'article 283 LP est une mesure qui peut être prise contre le propriétaire d'étage défaillant, même si son unité est destinée à l'habitation.

66. ***Droit de rétention de la communauté sur les biens du locataire.*** L'application par analogie de l'article 268 al. 2 CC (droit de rétention du bailleur sur les biens du sous-locataire) conduit les auteurs à considérer que le droit de rétention de la communauté porte également sur les meubles du locataire, dans la mesure où celui-ci n'a pas payé son loyer au propriétaire d'étage[221]. Cette solution nous laisse cependant dubitatif. Elle était justifiée dans l'ancien droit du bail par le fait que le locataire devait de façon générale s'attendre au droit de rétention de son bailleur s'il ne payait pas son loyer[222]. Tel n'est plus le cas avec le nouveau droit du bail pour les locataires de locaux d'habitation. Il nous semble inopportun que le locataire de locaux d'habitation soit traité différem-

---

217 Article 712 k CC.

218 *Supra*, N 59.

219 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712k, N 66 ss; STEINAUER, FJS 1304, p. 14.

220 ZBGR-75-274 (Bezirksgericht Baden = BlSchK 56 S. 186 N 29).

221 STEINAUER, FJS 1304, p. 14.

222 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712k, N 45. Le fait que ce droit de rétention soit exercé par le copropriétaire-bailleur, ou par la communauté, ne changeait donc pas fondamentalement la situation du locataire.

ment suivant que le bailleur est un propriétaire ordinaire, ou un propriétaire par étages. Cette solution ne correspond pas à la volonté du législateur, qui est d'épargner au locataire de locaux d'habitation le risque d'un droit de rétention du bailleur, quelque soit ce bailleur (un propriétaire ordinaire ou un propriétaire par étages). Elle handicape la location des unités d'étages, sans justification économique. En conclusion, lorsque le bail porte sur une unité d'étage louée aux fins d'habitation, le droit de rétention de la communauté ne devrait pas porter sur les biens du locataire. L'hypothèque légale sur la part du copropriétaire suffit à garantir le droit aux contributions de la communauté[223]. Les biens du locataire de locaux d'habitation doivent donc être considérés comme des biens appartenant à des tiers, et l'application par analogie de l'article 268 al. 2 CO dans le cadre des règles sur la propriété par étages doit être réservée aux locataires de locaux commerciaux.

> *Le locataire a qualité pour porter plainte contre un inventaire dressé par l'Office des poursuite au sens de l'article 283 LP. L'Office avait pénétré dans les locaux en l'absence du locataire, sans l'avoir prévenu, et avait changé la serrure. La plainte a cependant été jugée infondée, car l'inventaire de l'article 283 L P est une mesure de sûreté qui n'implique pas d'avertissement au locataire. Cette décision, dont les conséquences pratiques ne sont pas très claires (il semble que le Tribunal ait annulé la mesure pour des motifs de procédure, car un seul inventaire avait été dressé pour deux propriétaires d'étages) laisse entendre que le droit de rétention peut porter sur les biens du locataire. Elle a été rendue alors que le nouveau droit du bail venait d'entrer en vigueur, ce qui pourrait conduire à son inapplicabilité dans le cas d'espèce*[224]*. De façon plus générale, il nous semble actuellement difficilement soutenable que le locataire puisse se voir interdire l'entrée de son appartement au motif que le droit de rétention de la communauté doit être protégé, alors*

[223] *Supra*, N 57.
[224] Voir ATF 116 III 120.

que le législateur a clairement voulu épargner ce risque aux locataires de locaux d'habitation[225].

67. ***Biens appartenant à des tiers.*** Le renvoi de l'article 712 k CC aux règles du droit du bail comporte également un renvoi à l'article 268a CO. Cette disposition appliquée par analogie, implique que la communauté n'a de droit de rétention sur les choses appartenant à des tiers que dans la mesure où elle ne pouvait savoir que ces choses n'appartenaient pas au propriétaire d'étage. Lorsqu'un propriétaire d'étage loue ses locaux à des tiers, ou confère à un tiers un droit d'habitation, la communauté est censée le savoir.

68. ***Biens appartenant à l'acquéreur d'une unité d'étage.*** Contrairement au locataire, l'acquéreur d'une unité d'étage est parfaitement informé de la structure légale de la copropriété, de l'acte constitutif, du règlement, de l'existence d'un fonds de rénovation, et peut s'informer avant l'acquisition de l'existence de contributions impayées par le vendeur. Par conséquent, le droit de rétention de la communauté doit également pouvoir porter sur les biens de l'acquéreur, pour des dettes de l'aliénateur[226].

69. ***Rapport entre le droit de rétention et l'hypothèque légale***. Le droit de rétention de la communauté est soumis à la règle générale de l'article 898 al. 1 CO appliqué par analogie, selon lequel le propriétaire par étages peut échapper au droit de rétention en offrant d'autres sûretés. Il en résulte que si la communauté a requis une hypothèque légale sur la part du propriétaire par étages, et si celle-ci est une garantie suffisante de la créance de la communauté, cette dernière ne peut de surcroît exercer son droit de rétention[227].

---

225 PKG 1991-49.

226 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712 k, N 31.

227 MEIER-HAYOZ / REY, Art. 712 i, N 62.

V. CONCLUSION GÉNÉRALE

70. Le tableau que nous avons dressé de la répartition des frais dans la propriété par étages a tout d'un épouvantail pour l'acquéreur d'une part de propriété. Celui qui accède par cette voie au rêve de la propriété privée est-il toujours bien informé:

- Que ses voisins pourront l'obliger à entretenir son appartement de manière à «maintenir l'état et l'aspect irréprochable du bâtiment», et ceci à ses frais exclusifs[228]?
- Que des amendes peuvent, le cas échéant, être prononcées contre lui s'il ne succombe aux injonctions de la communauté[229]?
- Qu'il devra participer à l'entretien du bâtiment dans son ensemble, et cela dans des proportions qui ne sont pas en rapport avec la valeur vénale de son appartement[230]?
- Qu'il peut se voir contraint d'assumer une part plus importante des dépenses communes, alors même qu'il n'y a pas consenti[231]?
- Qu'il devra participer aux coûts de réfection de parties communes qui ne lui sont, à son avis, d'aucune utilité[232]?
- Que son droit de jouissance exclusif sur des parties communes, comme une terrasse ou une place de parking ouverte, n'empêchera pas ses voisins de voter des travaux d'entretien ou de rénovation dont il supportera seul les frais[233]?
- Qu'il risque de voir sa part d'étage grevée d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs pour des travaux dans des parties communes qui ne lui sont objectivement d'aucune utilité, par exemple pour des travaux sur un autre bâtiment que le sien[234]?

---

228 *Supra*, N 11.
229 *Supra*, N 13.
230 *Supra*, N 17 ss et 23.
231 *Supra* N 25.
232 *Supra*, N 28.
233 *Supra*, N 31 et 32 et 33.
234 *Supra*, N 46.

– Qu'au cas où le vendeur de son appartement n'a pas réglé toutes ses obligations de contribution, sa part d'étage risque d'être grevée d'une hypothèque légale de la communauté, et ses meubles grevés d'un droit de rétention qui peut conduire à l'intervention musclée de l'Office des poursuites dans son appartement, y compris en son absence[235]?

71. Cet épouvantail ne doit pourtant pas faire fuir les candidats à l'accession à la propriété par étages. Cette structure juridique permet aussi une répartition économique des coûts. Après tout, la propriété privée apporte également son lot de mauvaises surprises, et le propriétaire individuel est seul à devoir faire face à l'adversité d'un toit qui fuit, d'une canalisation qui explose ou d'un terrain instable. A chacun de décider s'il préfère à cette solitude du propriétaire individuel, le «paternel foyer»[236] qu'est la propriété par étages.

[235] *Supra*, N 54, 57, 68.
[236] *Supra*, N 2.

ANNEXE: RÉCAPITULATION GRAPHIQUE

Figure 1: Répartition des dépenses communes

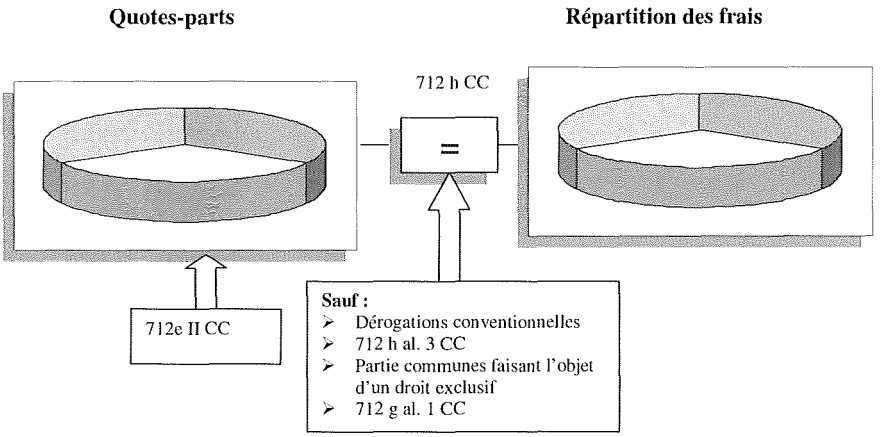
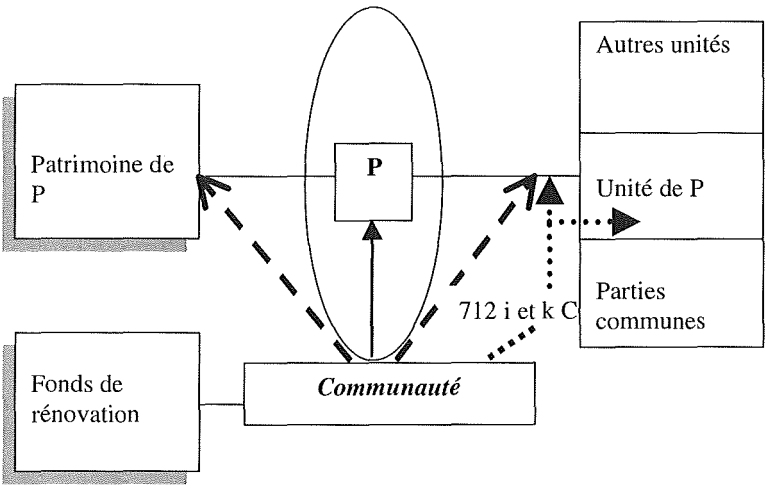
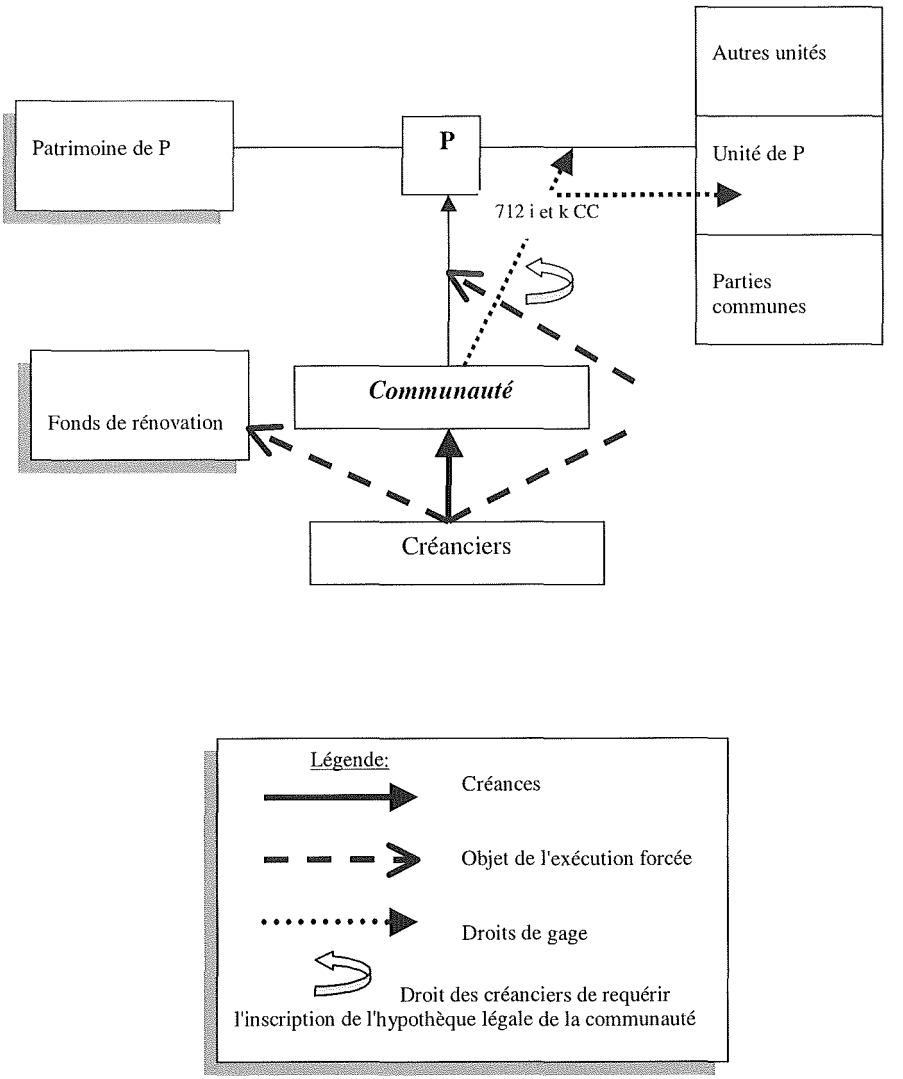


Figure 2: Recouvrement des contributions par la communauté



(voir légende en page suivante)

Figure 3: Recouvrement des dettes de la communauté (dettes communes) par des tiers



BIBLIOGRAPHIE

ALIESCH, Peter, Graubünden nach Einführung des Stockwerkeigentums, Thèse Zurich, 1976.

BLOCH, Patrick, Le fonds de rénovation dans la propriété par étages, Thèse, Tolochenaz, 1988 *(cité* Bloch*)*.

BRETSCHGER, Urs, Stockwerkeigentum im zürcherischen Zivilprozess – Aussgewählte Fragen, Thèse Zürich 1988.

BROGLI, Eduard, Das intertemporale Stockwerkeigentumsrecht der Schweiz am Beispiel des Kantons Wallis, Fribourg 1985.

EGGEN, Gerhard, Die Änderung von Bestimmungen des Reglementes, STWE 1976, p. 3.

EGGEN, Gerhard, Vorschriften über Beschlüsse der Stockwereigentümer, *in* Aktuelles Stockwerkeigentums, Zürich 1984, p. 129.

FLATTET, Guy, La propriété par étages, *in* Sixième journée juridique, Mémoires publiés par la Faculté de droit de Genève, n° 22, Genève 1967.

FLATTET, Guy, La multipropriété en Suisse, *in* Rapports suisses présentés au XIIIème congrès international de droit comparé Zurich 1990, p. 103.

FORNI, Rolando, la propriété par étages dans la jurisprudence du Tribunal féréral, RSJB 1988, p. 449.

FRIEDRICH, Hans-Peter, Praktische Fragen im zusammenhang mit der Begründung von Stockwerkeigentum, RNRF 1966, p. 321.

FRIEDRICH, Hans-Peter, Das Stockwerkeigentum, Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, 2ème éd. Berne 1972 *(cité* Friedrich, *Reglement)*.

FRIEDRICH, Hans-Peter, Erfahrungen mit Stockwerkeigentum, RNRF 1973, p. 129.

FRIEDRICH, Hans-Peter Hat sich das Stockwerkeigentum bewährt? RNRF 1986 p. 65.

GAUTHIER, Jean, Copropriété par étages et malfaçons, *in* Mélange pour Guy Flattet, Lausanne 1985, p. 227.

GIOVANOLA, Pierre, Les obligations réciproques des propriétaires d'étages et leurs sanctions, thèse, Lausanne 1986.

HAAB / SIMONIUS / SCHERRER / ZOBL, Das Eigentum, /Art. 641-729, Zürcher Kommentar Bd IV/1 Zürich.

HABS, Martin, La propriété par étages sur des maisons familiales en habitat de groupe, thèse, Lausanne, 1989.

HOMBERGER, A. Besitz und Grundbuch, Art. 919-977, Zürcher Kommentar, Bd VI/ 3 2ème éd. Zürich.

HUBER, Hans, Gedanken zum Stockwerkeigentum, STWE 1978 II, p. 27.

KADEN, Erich-Hans, La copropriété par étages et horizontale – en droit allemand et en droit suisse, Strasbourg 1968.

LIVER, Peter, Das Miteigentum als Grundlage des Stockwerkeigentumes, *in* Gedächtnisschrift Ludwig Marxer, Zurich 1963, p. 143.

LIVER, Peter, Fragen aus dem Gebiet des Stockwerkeigentums und des Baurechtes, NB 1969, p. 321.

LIVER, Peter, Das Eigentum, *in* Schweizeriches Privatrecht, Bd V/1, Basel 1977.

MAGNENAT, Henri, La propriété par étages, Lausanne 1965.

MEIER-HAYOZ, Arthur / REY, Heinz, (Berner) Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Sachenrecht, Das Eigentum, Grundeigentum IV: Stockwerkeigentum *(cité* Meier-Hayoz / Rey*)*.

MICHAUD, Patrice, L'organisation de la communauté des propriétaires par étages, thèse, Eysin s/ Nyon, 1974.

MONTCHAL, Max, La propriété par étages, Lausanne 1964.

MUELLER, Christoph, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, thèse, Berne 1973.

MUELLER, Kurt, Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum, Thèse, Berne, 1975.

OTTIKER, Moritz, Pfandrecht und Zwangswollstreckung bei Miteigentum und Stockwerkeigentum, thèse, Berne 1972.

PETER-RUETSCHI, Tina, Das schweizerische Stockwerkeigentum, 5ème éd. Zurich, 1980.

PETER-RUETSCHI, Tina, Erfahrungen mit dem Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft und Anregungen, 4ème éd. Zürich, 1980.

REY, Heinz, Zur Quotenänderung bein Stockwerkeigentum, RNRF 1979, p. 129.

REY, Heinz, Strukturen des Stockwerkeigentums, RDS 1980 I 249.

REY, Heinz, Baumängel beim Stockwerkeigentum, recht 1984, p. 64.

REY, Heinz, Schweizerisches Stockwerkeigentum: mit Anhang: Beispiel für ein Reglement der Stockwerkeigentümer, 2ème éd. Zürich 2001.

ROMANG, Werner, Stockwerkeigentum, Haus- und Grundbesitz, Recht und Paxis, Zurich 1984.

RUEDIN, Roland, Propriété par étages et poursuite pour dettes et faillite, RNRF 1975, p 321 *(cité* Ruedin*)*.

SCHMID, Fritz, Die Begründung von Stockwerkeigentum, thèse, Zürich, 1972.

SCHNEIDER, Benno, Das schweizerische Miteigentumsrecht, thèse, Berne 1973.

STEINAUER, Paul-Henri, Questions choisies en rapport avec propriété par étages, RVJ 1991, p. 285 *(cité* Steinauer, *Questions choisies)*.

STEINAUER, Paul-Henri, La propriété par étages, Fiches Juridiques Suisses *(cité* Steinauer, *FJS)*.

STEINER, Hugo, Festzetzung der Wertquoten *in* Liegenschaften mit verschiedener Benützung, *in* Aktuelles Stockwerkeigentum, Zürich, 1984, p. 109.

WEBER, Rolf, Aktuelle Streitfragen des Stockwerkeigentums, *in* Baurechstagung Fribourg, 1989.

WEBER, Rolf, Die Stockwerkeigentümergemeinschaft, thèse Zurich 1979.

WEBER, Rolf, Minderheiteschutz beim Stockwerkeigentum, RNRF 1979, p. 144.

WEBER, Rolf, Bundesgerichtliche Rechtsprechung zum Stockwerkeigentum 1965-1979, STWE 1980, III, p. 51.

WEBER, Rolf, Kantonale Rechsprechung zum Stockwerkeigentum 1965-1979, STWE 1980 p. 84.

WEBER, Rolf, Gewährleistungsansprüche beim Stockwerkeigentum, DC 1985, p. 67.

WERMELINGER-DE GOTTRAU, L'utilisation de l'unité d'étage dans un immeuble en propriété par étages, Thèse Fribourg, 1992 *(cité* Wermelinger-de Gottrau*)*.