

La qualité pour agir de la communauté des copropriétaires par étages pour demander le respect d'une servitude

Mark MULLER
Avocat

Sommaire

- 1 Quelques rappels**
- 2 La capacité d'ester en justice de la communauté**
- 3 La qualité pour agir de la communauté**
- 4 Exiger le respect d'une servitude**
- 5 Autres questions connexes**



1. Quelques rappels

La propriété par étages

Le droit de copropriété par étages se caractérise par deux éléments : d'une part, la titularité d'une part de PPE (avec un droit de copropriété sur l'immeuble entier et un droit exclusif de jouissance et d'administration sur des parties déterminées de l'immeuble) et, d'autre part, l'ensemble des droits et obligations d'un membre d'une communauté.

Le droit de la PPE est régi par les articles 712a & suivants du code civil (CC).

L'on distingue les parties communes et les parties exclusives de la PPE (art. 712b CC).

1. Quelques rappels (suite)

Le bien-fonds

Le bien-fonds (ou immeuble de base) sur lequel l'immeuble en PPE est construit est une partie commune de la PPE (art. 712b, al. 2, ch. 1 CC).

Les décisions relatives à l'administration, aux travaux de construction et à l'usage des parties communes sont soumises aux règles de la copropriété ordinaire (art. 712g, al. 1 CC), soit les articles 647 & suivants CC.

La propriété du fonds

Les propriétaires d'étages sont copropriétaires de l'immeuble de base. Ils disposent ainsi des droits sur l'ensemble de l'immeuble.

1. Quelques rappels (suite)

Les droits réels limités

Les droits réels limités sont les droits qui confèrent une maîtrise partielle sur une chose. La maîtrise conférée peut permettre d'avoir l'usage et/ou la jouissance de l'objet du droit ou de bénéficier de la garantie représentée par la valeur de cet objet.

Il y a un *numerus clausus* des droits réels limités. Ils peuvent être de trois espèces :

- Les servitudes;
- Les droits de gage;
- Les charges foncières, qui procurent à son titulaire la faculté d'exiger du propriétaire actuel d'un immeuble certaines prestations.

1. Quelques rappels (suite)

Les servitudes

Les servitudes sont des droits réels limités qui procurent à leur titulaire l'usage et/ou la jouissance de l'objet du droit.

L'on distingue :

- Les servitudes mobilières, qui portent sur un meuble et qui ne peuvent être constituées que sous la forme d'un usufruit en faveur d'une personne déterminée;
- Les servitudes immobilières, qui portent généralement sur un bien-fonds, soit le fonds servant.

1. Quelques rappels (suite)

Les servitudes immobilières

Les servitudes immobilières se divisent en deux groupes :

- Les servitudes foncières, dont le titulaire est le propriétaire actuel d'un autre fonds (le fonds dominant);
- Les servitudes personnelles, dont le titulaire est une personne déterminée.

1. Quelques rappels (suite)

Les servitudes foncières

La servitude foncière est une charge imposée sur un immeuble en faveur d'un autre immeuble et qui oblige le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du fonds dominant, certains actes d'usage, ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété (art. 730, al. 1 CC).

Les servitudes foncières peuvent être divisées en deux groupes :

- Les servitudes affirmatives (droit de faire quelque chose qui excède le droit de propriété);
- Les servitudes négatives (obligation de s'abstenir d'actes d'usage que le propriétaires serait en droit de faire).

2. La capacité d'ester en justice de la communauté

La communauté des copropriétaires d'étages peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, ainsi que poursuivre et être poursuivie (art. 712I, al. 2 CC).

Il en découle que la communauté a la capacité d'ester en justice, alors même qu'elle n'a pas la personnalité morale, dans tous les domaines du droit (Valentin Piccinin, La propriété par étages en procès, Schulthess, 2015, p. 30, n. 63).

Il reste à définir dans quels cas elle peut agir en son nom et quels actes doivent, au contraire, être entrepris personnellement par les copropriétaires d'étages.

2. La capacité d'ester en justice de la communauté

La capacité pour ester en justice de la PPE est limitée par la teneur de l'alinéa 1^{er} de l'article 712l CC, qui a la teneur suivante :

La communauté acquiert, en son nom, les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des copropriétaires et les disponibilités qui en sont tirées, comme le fonds de rénovation.

Ainsi, la doctrine majoritaire et la jurisprudence du Tribunal fédéral retiennent que la communauté est capable d'ester en justice dans la mesure où cela est utile à l'acquisition et à la défense de son patrimoine (ATF 117 II 40/42 = JT 1991 I 622/624). Elle peut agir dans toutes les procédures judiciaires qui touchent à l'utilisation et à l'administration des parties communes, tant dans les rapports internes qu'externes (TF 5A_126/2015, cons. 2; ATF 125 II 348/350 = RDAF 2000 II 61/63)

3. La qualité pour agir de la communauté

a. La qualité pour agir de la communauté en général

Selon la doctrine majoritaire et le Tribunal fédéral, la communauté est titulaire de la qualité pour agir (légitimation active) ou pour défendre (légitimation passive) lorsqu'elle est elle-même titulaire du rapport de droit invoqué en justice.

3. La qualité pour agir de la communauté (suite)

b. Quelques exemples

La communauté peut agir:

- Pour faire valoir une prétention contractuelle (par exemple la garantie pour les défauts) uniquement si elle est partie au contrat ou bénéficie d'une cession de droits (Arrêt du Tribunal fédéral 4A_326/2009, consid. 4; ATF 114 II 239/242 = JT 1989 I 162/165);
- Dans les domaines relevant du règlement d'utilisation des parties communes, car relevant de son pouvoir de gestion (Vouilloz, Les attributions respectives des organes de la PPE, in La Propriété par étages, Helbing & Lichtenhahn, 2003, p. 47);
- En responsabilité extracontractuelle si elle subit elle-même un dommage (Piccinin, op. cit., p. 37 et les références citées).

3. La qualité pour agir de la communauté (suite)

b. Quelques exemples (suite)

Mais non :

- Pour intenter une action en cessation de trouble en raison du bruit excessif provenant d'un fonds voisin, car le bruit incommode les personnes physiques et non la communauté elle-même (ATF 116 II 55/58 = JT 1992 I 71/74);

Lorsque la communauté n'a pas la qualité pour agir ou pour défendre, elle appartient aux propriétaires d'étages.

3. La qualité pour agir de la communauté (suite)

c. Les actions de défense de la propriété

Le Tribunal fédéral admet la qualité de la communauté pour intenter les actions fondées sur le droit de propriété (art. 641, al. 2 CC), alors même qu'elle n'est pas propriétaire du bien-fonds, soit :

- l'action en revendication, qui permet au propriétaire dépossédé d'obtenir la restitution de la chose;
- L'action négatoire, qui tend à faire cesser ou à empêcher un trouble illicite dans l'exercice du droit de propriété.

L'on considère que la défense des parties communes est un acte qui touche à l'administration commune de la propriété par étages visée par l'article 712I, alinéa 1 CC (Arrêt du Tribunal fédéral 5A_98/2014, consid. 3.2).

4. Exiger le respect d'une servitude

a. L'action confessoire

Celui à qui une servitude est due peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et pour en user (art. 737, al. 1 CC).

On parle d'action confessoire.

4. Exiger le respect d'une servitude

b. La qualité pour agir

La question qui se pose est celle de savoir si le fait d'agir en justice pour faire valoir des droits découlant des droits réels, en l'occurrence une servitude foncière, tombe dans la notion d'administration commune de la PPE.

Dès lors que l'ensemble des propriétaires bénéficie de la servitude (en l'espèce, une servitude de hauteur des arbres situés sur le fonds voisin), le Tribunal fédéral a admis la légitimation active de la communauté pour agir (ATF 142 III 551/555-556).

5. Autres questions connexes

a. La qualité pour défendre

La communauté doit probablement également se voir reconnaître la qualité pour défendre en cas d'action du propriétaire du fonds dominant tendant au respect d'une servitude grevant l'immeuble de base.

b. La qualité pour agir des copropriétaires

Le fait que la communauté ait la qualité pour agir ne prive pas chaque copropriétaire d'agir en protection d'une servitude constituée en faveur de l'immeuble de base (Piccinin, op. cit., p. 127, ch. 260), dans la mesure où cela est compatible avec le droit des autres copropriétaires (art. 648, al. 1 CC).

c. La décision d'agir en justice

Sous réserve des procédures sommaires et des articles 647a, alinéa 1 et 647, alinéa 2, chiffre 2 CC, l'assemblée générale doit autoriser l'administrateur de la PPE à engager la communauté dans une procédure (art. 712t, al. 2 CC).

Conclusion

Bien que la communauté des copropriétaires d'étages ne soit pas propriétaire du bien-fonds, elle a la qualité pour agir en justice pour exiger le respect d'une servitude foncière dont elle est titulaire.

Cela découle à la fois du fait :

- qu'elle a la capacité pour ester en justice et la qualité pour agir dans le cadre de tous les actes d'administration commune visant le maintien, l'amélioration ou l'usage du bien et
- que les actions qui tendent à protéger des droits réels de l'ensemble des copropriétaires tombent sous la notion d'administration commune.

Merci de votre attention

Mark MULLER

Avocat, Etude MULLER & FABJAN – Droit immobilier

mark.muller@droit-immo.ch

www.droit-immo.ch

