

*Droit civil - annulation d'une décision de la communauté des propriétaires d'étages - ATC (Cour civile II) du 19 septembre 2017, X. c. la communauté des propriétaires de l'immeuble Y. - TCV C1 16 29*

### **Décision de la communauté des propriétaires d'étages : détermination de la majorité pour le vote par tête et celui des quotes-parts**

- La conclusion ou la résiliation de baux à loyer ou à ferme portant sur des parties communes fait partie des actes d'administration importants nécessitant une double majorité des propriétaires et des quotes-parts (art. 647b al. 1 CC ; consid. 4.1.2.1).
- En l'espèce, l'affectation de l'immeuble est double : commerces et appartements. La remise en question de l'usage à des fins commerciales d'une terrasse ne constitue pas un changement d'affectation. En outre, s'agissant d'une partie commune, la résiliation du bail portant sur celle-ci n'exclut pas que l'usage en soit consenti à un autre commerçant, n'impliquant aucune modification de l'utilisation ; en l'absence de droit d'usage particulier sur la terrasse litigieuse prévu par le règlement d'utilisation et d'administration, l'intéressé ne dispose pas du droit de veto de l'art. 712g al. 4 CC (consid. 4.2).
- Le propriétaire concerné par une décision est privé du droit de vote (art. 68 et 712 m CC) sauf s'il s'agit d'une élection au sein d'un organe de la communauté (consid. 5.1.1).
- Pour le vote par tête, la prise en compte des votes des absents est controversée (art. 67 al. 2 CC ; consid. 5.1.2.1) alors que, pour déterminer la majorité des quotes-parts, la valeur totale de l'immeuble entre en considération, indépendamment de la présence ou de la représentation par les copropriétaires, sauf dérogation prévue par le règlement d'administration (consid. 5.1.2.2).
- En l'espèce, le vote de l'appelant, visé par la résiliation du bail, celui d'une ancienne propriétaire, actuellement usufruitière et dont les pouvoirs de représentation n'ont pas été établis, ainsi que celui d'un propriétaire représenté par l'administrateur alors que cela est proscrit par le règlement d'utilisation et d'administration, ne doivent pas être pris en considération. Seule la majorité simple des copropriétaires étant atteinte, la décision doit être annulée (consid. 5.2).

### **Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft; Bestimmung der Mehrheit für die Abstimmung nach Köpfen und nach Wertquoten**

- Der Abschluss oder die Auflösung von Miet- oder Pachtverträgen über gemeinschaftliche Teile stellt eine wichtige Verwaltungshandlung dar, welche eine doppelte Mehrheit der Eigentümer und der Wertquoten erfordert (Art. 647b Abs. 1 ZGB; E. 4.1.2.1).
- Im konkreten Fall ist die Zweckbestimmung der Liegenschaft eine zweifache: Geschäfte und Wohnungen. Die Infragestellung der geschäftlichen Nutzung einer Terrasse stellt keine Änderung der Zweckbestimmung dar. Überdies schliesst die Beendigung eines Mietvertrages über einen gemeinschaftlichen Teil nicht aus, dass die Nutzung einem anderen Geschäftsinhaber übertragen wird, ohne dass sich die Nutzung ändert; räumt das Nutzungs- und Verwaltungsreglement kein besonderes Nutzungsrecht ein, so steht dem Betroffenen kein Vetorecht nach Art. 712g Abs. 4 ZGB zu (E. 4.2).

- Der durch einen Beschluss betroffene Stockwerkeigentümer ist vom Stimmrecht ausgeschlossen (Art. 68 und 712m ZGB), ausser wenn es sich um eine Wahl in ein Organ der Gemeinschaft handelt (E. 5.1.1).
- Während zur Bestimmung der Mehrheit nach Wertquoten der Gesamtwert der Liegenschaft unabhängig von der Anwesenheit oder der Vertretung der Miteigentümer berücksichtigt wird, sofern das Verwaltungsreglement nichts anderes vorsieht (E. 5.1.2.2), ist bei der Abstimmung nach Köpfen die Berücksichtigung der Stimmen der Abwesenden umstritten (Art. 67 Abs. 2 ZGB; E. 5.1.2.1).
- Im vorliegenden Fall kann die Stimme des Berufungsklägers, welcher von der Auflösung des Mietvertrages betroffen ist, die Stimme einer ehemaligen Eigentümerin, die gegenwärtig Nutzniesserin ist und deren Vertretungsbefugnis nicht nachgewiesen wurde, sowie jene eines Eigentümers, welcher durch die Verwaltung vertreten wurde, obwohl dies durch das Nutzungs- und Verwaltungsreglement verboten ist, nicht berücksichtigt werden. Da nur die einfache Mehrheit der Stockwerkeigentümer erreicht wurde, muss die Entscheidung aufgehoben werden (E. 5.2).

### Faits (résumé)

**A.** X. est propriétaire, depuis 1989 sous forme de certificat de la société immobilière Y. puis dès 2003 d'unités d'étages de l'immeuble Y., d'une crêperie qu'il exploite, ainsi que d'une pizzeria et d'une discothèque qui ont été remis à bail à des tiers. Il est au bénéfice d'un contrat de bail à loyer pour la terrasse sud de l'immeuble desservant la crêperie. La première unité d'étages représente 188/1000<sup>es</sup> et donne droit exclusif sur la terrasse n° 18, l'arrière-commerce et le commerce n° 18 au rez-de-chaussée et le commerce n° 18 au premier étage alors que la seconde représente 31/1000<sup>es</sup> et donne droit exclusif sur la cave n° 9 au sous-sol et sur l'arrière-commerce n° 17 au rez-de-chaussée. Un règlement d'utilisation et d'administration a été adopté.

En 2006, une modification de sa première unité a été apportée, la terrasse n° 18 n'étant plus mentionnée et le droit exclusif n'étant pas reporté.

**B.** Lors de l'assemblée extraordinaire du 15 mars 2014, neuf propriétaires, représentant 904/1000<sup>es</sup>, étaient présents ou représentés. Lors du vote sur la question du bail à loyer pour la terrasse sud desservant la crêperie, cinq copropriétaires, représentant 509/1000<sup>es</sup>, ont voté pour la résiliation de ce bail, dont A. pour 127/1000<sup>es</sup>, contre trois copropriétaires, représentant 343/1000<sup>es</sup>, dont X. pour 219/1000<sup>es</sup>. Un

copropriétaire, détenant 52/1000<sup>es</sup> et représenté par l'administrateur, s'est abstenu.

**C.** X. a contesté cette décision auprès du juge de district. Par jugement du 17 décembre 2015, ce magistrat a rejeté la demande et condamné X. aux frais. Celui-ci a interjeté appel, concluant au constat de la nullité, subsidiairement à l'annulation, de la décision de l'assemblée générale.

### **Considérants (extraits)**

**4.** Dans un deuxième moyen, l'appelant soutient que la décision de la communauté de résilier le contrat de bail aurait dû être prise à l'unanimité - et pas seulement à la double majorité -, car elle emporte modification de la destination de la terrasse.

**4.1.1** Les art. 646 ss CC, respectivement les art. 712a ss CC, prévoient trois types de majorité auxquelles les décisions peuvent être soumises : la majorité des propriétaires d'étages (1°) - qui peut exister sous deux formes prévues par le législateur, à savoir avec ou sans participation de la personne directement concernée (cf. art. 712c al. 2 CC) -, la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts (2°), ou enfin l'unanimité des propriétaires d'étages (3°). Par ailleurs, pour des décisions pouvant avoir une répercussion particulièrement négative pour un propriétaire d'étage individuel, le législateur a récemment introduit une réserve d'approbation, qui correspond à un droit de veto matériel (Wermelinger, La propriété par étage, 3<sup>e</sup> éd. 2015, n. 163 et 164b ad art. 712m CC). Ainsi, l'art. 712g al. 4 CC - entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012 (RO 2011 p. 4637) - prévoit-il que toute modification de l'attribution réglementaire des droits d'usage particulier doit en outre être approuvée par les propriétaires d'étages directement concernés.

**4.1.2.1** La loi soumet certaines décisions à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts (ATF 131 III 459 consid. 5.2). Ce type de majorité rééquilibre la prise de décision dans les propriétés par étages dans lesquelles une minorité de propriétaires d'étages dispose d'une participation économique majoritaire en relation avec l'immeuble. En effet, dans une communauté basée sur

la gestion d'un bien commun, il serait choquant de faire, en toutes circonstances, abstraction de la participation économique des membres, pour ne privilégier que la majorité des personnes concernées (Wermelinger, n. 167 ad art. 712m CC). La double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts est ainsi prévue à l'art. 647b al. 1 CC pour les "actes d'administration plus importants". En fait partie la conclusion ou la résiliation de baux à loyer ou à ferme portant sur des parties communes (par exemple une place de parc, un local de bricolage, etc.; Wermelinger, n. 168 ad art. 712m CC et n. 112 ad art. 712a CC [p. 100]; pour un exemple, cf. arrêt 4A\_227/2010 du 1<sup>er</sup> juillet 2010 consid. 2.2).

**4.1.2.2** A moins que les copropriétaires n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard, le consentement de tous est nécessaire pour des modifications, qui, effectuées sur une part d'étage, entraînent un changement dans la destination de la chose détenue en copropriété (art. 648 al. 2 CC; cf. ATF 111 II 330 consid. 2; arrêt 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.2.1, in RNR 2004 p. 436 ss). Le changement dans la destination de la chose doit néanmoins être distingué de son changement d'utilisation qui, selon l'art. 647b al. 1 CC, doit être pris à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Les art. 648 al. 2 et 647b al. 1 CC trouvent tous deux application dans le cadre de la propriété par étages en vertu de l'art. 712g al. 1 CC (ATF 139 III 1 consid. 4.3.3).

Une propriété par étages peut simultanément être soumise à plusieurs destinations (arrêt 5A\_632/2011 du 8 novembre 2011 consid. 4.3). La destination de l'immeuble figure souvent dans l'acte constitutif ou dans le règlement (Wermelinger, n. 150a ad art. 712a CC).

Il y a changement de destination lorsque, par des mesures de fait ou par des mesures juridiques, l'usage et l'affectation économique de l'immeuble en propriété par étages sont modifiés de façon profonde et significative. La destination actuelle de l'objet est ainsi reléguée au second plan (arrêts 5A\_428/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.5.2, in RNR 2010 p. 297 ss, et 5A\_760/2011 précité consid. 4.3.3). L'affectation de l'immeuble détenu en copropriété est à cet égard déterminante : tant que subsiste le caractère global de l'immeuble, la transformation d'une seule unité d'étage ne conduit pas à un changement d'affectation au sens de l'art. 648 al. 2 CC (ATF 139 III 1 consid. 4.3.3;

130 III 441 consid. 2.3 et 2.4, 450 consid. 2.1; dernièrement, arrêt 5A\_98/2017 du 27 juin 2017 consid. 3.2.2).

Selon la jurisprudence, la transformation de locaux de service, tels que grenier, cave ou garage, en pièces d'habitation ne constitue pas un changement de destination, mais bien un changement d'utilisation (ATF 130 III 450 consid. 2). Dès lors qu'elle touche à des parties communes, une telle transformation ne peut toutefois être entreprise qu'avec le consentement des autres propriétaires d'étages, à la majorité qualifiée exigée par l'art. 647b al. 1 CC (arrêt 5A\_760/2011 précité consid. 4.3.3).

**4.2** En l'occurrence, il apparaît à la lecture de l'acte constitutif du 6 juin 2003, que les unités d'étages n<sup>os</sup> 1 à 6 conféraient à leur propriétaire le droit exclusif d'exploiter un commerce, tandis que les unités d'étages n<sup>os</sup> 7 à 15 consistaient en des appartements, avec cave. L'affectation de l'immeuble Y. est donc double, puisque celui-ci abrite tantôt des logements tantôt des commerces, comme l'a bien relevé la juridiction précédente. Outre la crêperie exploitée par l'appelant, l'immeuble comprend encore deux autres commerces, à savoir une pizzeria et une discothèque. Dans ces conditions, le seul fait que l'usage à des fins commerciales, par l'appelant personnellement, de la terrasse puisse être remis en cause à la suite de la résiliation du bail ne constitue pas un changement de destination de la chose, exigeant un accord unanime des propriétaires d'étages. Il en va d'autant plus ainsi que la terrasse constitue non pas une unité d'étage indépendante, mais bien une partie commune, et que la décision prise par la communauté de mettre un terme au bail portant sur celle-ci n'augure même pas nécessairement d'un changement d'utilisation. Il n'est en effet pas exclu que l'usage de la terrasse soit consenti, à meilleur prix, à un autre commerçant, fût-il non propriétaire d'étage, tel que l'a suggéré l'autorité de première instance.

Le grief de l'appelant tombe par conséquent à faux.

Ce dernier ne bénéficiant par ailleurs nullement d'un droit d'usage particulier sur la terrasse en vertu du règlement d'utilisation et d'administration, il ne dispose pas du droit de veto conféré par l'art. 712g al. 4 CC; il ne le prétend du reste pas expressément.

La décision de la communauté de résilier le contrat de bail constituant en revanche un acte d'administration important, elle devait être

adoptée par la communauté à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts (cf., supra, consid. 4.1.2.1), ce qu'il convient d'examiner ci-après.

**5.** Invoquant pêle-mêle une violation des art. 67, 68 et 647 ss CC, de même que des art. 10 et 16 du règlement d'utilisation et d'administration, l'appelant - après avoir rappelé que la voix de dame B. n'avait pas à être prise en compte dès lors qu'elle n'était plus propriétaire d'une unité d'étage et que ses pouvoirs de représentation comme usufruitière n'étaient pas établis - avance que seuls quatre propriétaires sur huit se sont prononcés en faveur de la résiliation, si bien que la majorité des têtes n'était déjà pas atteinte. De surcroît, les quotes-parts des propriétaires ayant valablement voté totalisaient 382/1000<sup>es</sup>, ce qui représente moins de la moitié de la totalité des quotes-parts à prendre en considération. La double majorité n'aurait ainsi pas été atteinte, de sorte que la décision de la communauté de résilier le contrat de bail doit être tenue pour nulle, subsidiairement être annulée.

**5.1.1** La disposition sur la privation du droit de vote dans les associations (art. 68 CC) s'applique à l'assemblée des propriétaires d'étages (ATF 134 III 481 consid. 3.4 admettant le renvoi de l'art. 712m CC, jusqu'alors discuté en doctrine; arrêt 5A\_709/2010 du 1<sup>er</sup> mars 2011 consid. 4). Le propriétaire d'étages ne peut ainsi participer ni aux délibérations ni au vote concernant une décision le plaçant dans un conflit d'intérêts; il doit néanmoins avoir la possibilité de faire valoir son droit d'être entendu préalablement à la prise de décision l'intéressant (arrêt 5A\_198/2014 précité consid. 5.3.4; Vouilloz, Les attributions respectives des organes de la PPE, in Hottelier/Foëx [éd.], La propriété par étages, fondements théoriques et questions pratiques, 2003, p. 45 ss, spéc. p. 66 in fine et s.; cf. ég., par rapport à l'art. 68 CC, ATF 128 III 209 consid. 4c; arrêt 5A.16/2004 du 23 juillet 2004 consid. 2.2.2).

L'art. 68 CC dispose que tout sociétaire est, de par la loi, privé de son droit de vote dans les décisions relatives à une affaire ou un procès de l'association, lorsque lui-même, son conjoint ou ses parents ou alliés en ligne directe sont parties en cause. Par "affaire", on n'entend pas les élections au sein de l'assemblée des propriétaires d'étages, dans la mesure où un "organe" de la communauté doit être élu (par exemple administrateur, délégué ou membre d'un comité); de telles élections sont des actes administratifs internes auxquels même le propriétaire d'étage postulant comme administrateur peut prendre part (cf. ATF

134 III 481 consid. 3.5 et les réf. not. à Meier-Hayoz/Rey, Commentaire bernois, n. 75 ad art. 712m CC et n. 90 ad art. 712q CC). En revanche, l'art. 68 CC est applicable lorsqu'il s'agit par exemple de déterminer l'indemnité d'un administrateur-propriétaire d'étage, car il s'agit alors d'une prestation de la communauté (cf. ATF 134 III 481 consid. 3.6 et les réf.) ; un cas de conflit d'intérêts se présente également lorsque la communauté doit prendre une décision sur une éventuelle procédure judiciaire dans le cadre de relations contractuelles entre un propriétaire d'étage et elle-même (Wermelinger, n. 141 et 144 ad art. 712m CC).

**5.1.2** La législation concernant la propriété par étages connaît deux types de calcul de majorité distincts : le calcul en fonction des propriétaires d'étages (calcul par tête, "Kopfstimme"; cf., infra, consid. 5.1.2.1) et le calcul par quotes-parts (cf., infra, consid. 5.1.2.2). Le premier type de calcul tient compte des principes de démocratie alors que le second est fonction de la participation économique de chaque propriétaire d'étage (Wermelinger, n. 180 ad art. 712m CC et, supra, consid. 4.1.2.1).

**5.1.2.1** Le premier calcul part de l'ensemble des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages, ceux qui sont absents ou non représentés n'entrant pas en ligne de compte (Rey/Maetzke, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3<sup>e</sup>, 2009, n<sup>o</sup> 326, p. 84). Chaque membre de l'assemblée ne dispose que d'une voix, indépendamment du nombre de parts d'étages qu'il détient et de la valeur de ses quotes-parts (Meier-Hayoz/Rey, n. 64 ad art. 712m CC; Steinauer, Les droits réels, t. I, 5<sup>e</sup> éd., 2012, n<sup>o</sup> 1317b, p. 464 s.). Lorsque plusieurs personnes détiennent ensemble une seule part d'étage, elles n'ont pas chacune une voix; le législateur leur confère une seule voix à faire valoir en commun. La majorité est obtenue lorsque plus de la moitié des propriétaires d'étages présents (ou représentés) s'expriment en faveur d'une décision (cf. art. 67 al. 2 CC). Partant du principe que la règle de l'art. 67 al. 2 CC, renvoyant à la notion de "membres présents", est claire, une partie de la doctrine actuelle estime que les abstentions - assimilées aux votes négatifs (Rey/Maetzke, op. cit., n<sup>o</sup> 326, p. 84 et note de pied 308; Vouilloz, op. cit., p. 92) - et les voix nulles des propriétaires d'étages présents ou représentés doivent aussi être prises en compte dans le calcul, sauf si le règlement d'administration et d'utilisation prévoit autre chose (Wermelinger, n. 181 in fine ad art. 712m CC; Steinauer, op. cit. ;

n° 1316a, p. 464; Bösch, Commentaire bâlois, Schweizerisches Zivilgesetzbuch II, 5<sup>e</sup> éd., 2015 n. 8 ad art. 712m CC; Rey/Maetzke, n° 327, p. 84 s.; Meier-Hayoz/Rey, n. 112 ad art. 712m CC). Un autre pan de la doctrine est en revanche d'avis que seules les voix valablement exprimées doivent être prises en compte : sont ainsi exclues les abstentions, les voix des propriétaires d'étages qui ne pouvaient, pour une raison ou une autre, prendre part au vote de la décision concernée, et les voix ne provenant pas de personnes autorisées (cf. Christoph Müller, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, thèse Berne, 1973, p. 104 et les réf., qui souligne par ailleurs que ce mode de calcul est plus simple, car la majorité se dégage immédiatement lors du vote). Un autre auteur fonde son opinion sur le fait que l'art. 67 al. 2 CC se réfère expressément à la "majorité des voix des membres présents", mais ne pipe mot de la position des personnes absentes. Les abstentionnistes (ou ceux n'exprimant pas valablement leur voix) ne feraient que démontrer que la décision à prendre leur est égale; il apparaît ainsi justifié de traiter leur voix comme celle des propriétaires absents (cf. Kurt Müller, Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum, thèse Berne, 1975, p. 73 et les réf.).

**5.1.2.2** Dans le calcul de la majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts (double majorité), on ne fait qu'ajouter un élément supplémentaire au calcul qui précède. La valeur totale de l'immeuble en propriété par étages sert de base de calcul. On assiste donc à une différence dans le mode de calcul, en tenant compte des quotes-parts absentes et non représentées. Cette différence se justifie par le fait que la participation à la valeur de l'objet ne se mesure qu'en fonction de l'objet dans son entier (Wermelinger, n. 190-191 ad art. 712m CC; Rey/Maetzke, n° 329, p. 85). La majorité des quotes-parts est ainsi obtenue lorsque 51 % (501/1000<sup>es</sup>) des quotes-parts s'expriment en faveur d'une décision (Wermelinger, n. 192 ad art. 712m CC; Handschin/Wyttenbach, Der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung und seine Anfechtung, in Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011, p. 69 s.; Christoph Müller, p. 105). A titre illustratif, lors d'une assemblée dans une communauté comprenant cinq copropriétaires dont seuls quatre seraient présents et représenteraient 740/1000<sup>es</sup>, la double majorité n'est atteinte que si trois des quatre propriétaires, représentant en outre 501/1000<sup>es</sup>, votent en faveur d'un point soumis à l'ordre du jour (pour cet exemple chiffré, cf. Rey/Maetzke, n° 330, p. 85 s.).

Il est toutefois possible de déroger à ce système et de prévoir, dans le règlement d'administration, le calcul sur la base des quotes-parts présentes ou représentées (Rey/Maetzke, op. cit., n° 329, p. 85; Meier-Hayoz/Rey, n. 115 ad art. 712m CC; Handschin/Wyttenbach, op. cit., p. 75).

**5.2.1** En l'occurrence, le règlement d'utilisation et d'administration adopté le 6 juin 2003 précise à son art. 10 que chaque propriétaire d'étages peut se faire représenter lors de l'assemblée générale par un mandataire muni de pouvoirs écrits, l'administrateur ou le concierge ne pouvant toutefois intervenir comme mandataires.

Son art. 16, relatif au calcul des majorités, reprend le régime légal de l'art. 647b CO pour les d'actes d'administration importants et délégation de cette compétence.

La résiliation du contrat de bail consistant comme on l'a vu en un acte d'administration important (cf., supra, consid. 4.1.2.1 et 4.2 in fine), la décision prise à ce sujet devait réunir la double majorité des têtes et des quotes-parts, comme le prévoit la loi, à laquelle le règlement d'utilisation et d'administration se contente de renvoyer.

Il n'est pas disputé que, lors de l'assemblée générale du 15 mars 2014, neuf copropriétaires étaient présents ou représentés. Sur les cinq propriétaires, représentant 509/1000<sup>es</sup>, ayant voté en faveur de la résiliation, figurait dame B. (127/1000<sup>es</sup>), laquelle n'était à cette date plus propriétaire d'étage et dont le droit, en qualité de (co-)usufruitière, de représenter la nouvelle propriétaire (cf. art. 712o al. 2 CC) n'a pas été établi. Fondé sur ce qui précède, l'autorité de première instance a implicitement tenu pour nul le vote de l'intéressée, en indiquant qu'il fallait "faire abstraction [de son] vote", pour considérer au final que quatre propriétaires d'étages, représentant 382/1000<sup>es</sup> (509/1000<sup>es</sup> – 127/1000<sup>es</sup>) s'étaient valablement prononcés en faveur de la résiliation du contrat de bail. Ni l'appelant ni l'appelée ne remettent en cause ce calcul du premier juge, conforme à une opinion doctrinale selon laquelle les voix émises par des personnes non autorisées n'ont pas à être prises en compte lors du calcul par tête.

L'appelant soutient en revanche qu'après exclusion de dame B. du nombre de propriétaires d'étages présents ou valablement représentés, seuls quatre d'entre eux, sur les huit restants, se sont prononcés en faveur de la résiliation, si bien qu'aucune majorité ne s'est déga-

gée. Ce faisant, l'intéressé passe entièrement sous silence le raisonnement convaincant de l'autorité de première instance, selon lequel il ne pouvait participer au vote, dès lors que celui-ci portait sur un contrat conclu entre la communauté et lui-même, et que l'existence d'un conflit d'intérêts au sens de l'art. 68 CC dans cette configuration était manifeste. En bonne logique, le premier juge a ainsi déduit que, sur les trois propriétaires d'étages, représentant 343/1000<sup>es</sup>, s'étant prononcés en défaveur de la résiliation, le propre vote de l'appelant (219/1000<sup>es</sup>) ne pouvait être pris en compte. Il a toutefois ajouté aux deux votes négatifs valables l'abstention du dernier propriétaire d'étage - à savoir C. SA (52/1000<sup>es</sup>) -, en se fondant sur une opinion doctrinale assimilant l'abstention à un vote négatif. Outre le fait que cet avis est contesté et contestable, pour les motifs pertinents mis en évidence par d'autres auteurs de doctrine et résumés ci-dessus (Christoph et Kurt Müller), le vote en question n'aurait en tout état de cause pas dû être pris en considération, dans la mesure où il émane d'un représentant non autorisé. En effet, l'art. 10 du règlement d'utilisation et d'administration proscrit expressément à l'administrateur de la communauté - ce qui était le cas du prénommé - d'intervenir comme mandataire d'un propriétaire d'étage à l'occasion de l'assemblée générale.

Au final, la cour de céans retient ainsi que quatre voix, représentant 382/1000<sup>es</sup>, se sont prononcées en faveur de la résiliation du contrat de bail, contre deux voix, représentant 124/1000<sup>es</sup> (343/1000<sup>es</sup> - 219/1000<sup>es</sup>), et une abstention. Quoi qu'en dise l'appelant, la majorité simple des propriétaires d'étages a, sans conteste, été atteinte.

**5.2.2** Reste à examiner s'il en va de même pour ce qui est de la majorité des quotes-parts.

A cet égard, l'art. 16 1<sup>er</sup> par. du règlement d'utilisation et d'administration dispose que "l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents ou représentés [et que] en cas d'égalité des voix, le plus grand nombre des quotes-parts l'emporte". L'hypothèse de la prise en compte, pour le calcul, uniquement des quotes-parts - qu'il est possible de prévoir par la voie réglementaire - n'a été envisagée qu'en cas d'égalité des votes par tête, hypothèse non réalisée dans le cas particulier. Il convient donc de s'en tenir au système légal.

Dans son jugement, la juridiction inférieure a retenu, concernant "la majorité des millièmes, [qu']après déduction de ceux de B. (127) et de

ceux du demandeur (219), soit des personnes qui n'avaient pas le droit de participer au vote sur la résiliation du bail, elle s'établi[ssait] à 279/1000<sup>es</sup> (soit abstention incluse) et était ainsi largement atteinte par les partisans de la résiliation".

Ce faisant, l'autorité précédente a méconnu le principe en vertu duquel, lors du calcul de la majorité des quotes-parts, la valeur totale de l'immeuble en propriété par étages doit être prise en compte, si le règlement d'utilisation et d'administration ne prévoit rien de spécifique. Comme on l'a vu, le calcul de la majorité des quotes-parts est opéré en fonction de la participation économique de chaque propriétaire d'étage au sein de la communauté, et non pas, comme pour le calcul par tête, en fonction du principe démocratique (en droit de l'association, cf. art. 67 al. 1 CC : "Tous les sociétaires ont un droit de vote égal dans l'assemblée générale."). Autrement dit, pour que la double majorité soit réunie, il faut que plus de la moitié des propriétaires d'étages présents ou valablement représentés, titulaires en outre d'au moins 501/1000<sup>es</sup>, aient voté en faveur d'un objet porté à l'ordre du jour. Dès lors qu'il a été arrêté en l'espèce que quatre propriétaires d'étages, représentant 382/1000<sup>es</sup>, s'étaient valablement prononcés pour la résiliation du bail par la communauté, le seuil de la majorité des quotes-parts - correspondant in casu à 501/1000<sup>es</sup> -, n'a pas été atteint.

Pour ce motif, la décision de la communauté de charger son administrateur de procéder à la résiliation du contrat de bail conclu avec l'appelant doit être annulée - et non pas être déclarée nulle -, dans la mesure où elle ne mettait pas en péril la structure de la propriété par étages, ni ne consacrait une violation grave d'une norme juridique protégeant l'intérêt public.

**6.** En résumé, l'appel doit être admis et le jugement de première instance, réformé, en ce sens que la décision de la communauté prise le 15 mars 2014 visant à mettre un terme au bail la liant à l'appelant pour l'usage de la terrasse est annulée.