

C1 14 51

**DECISION DU 4 AOÛT 2015**

**Tribunal du district de l'Entremont**

**Le juge du district de l'Entremont**

Pierre Gapany, juge

**en la cause**

**X**\_\_\_\_\_, demanderesse, représentée par Maître M\_\_\_\_\_

**contre**

**Communauté des propriétaires d'étages « Y\_\_\_\_\_ », défenderesse,**  
représentés par Maître N\_\_\_\_\_

(annulation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages)

## Procédure

Au bénéfice de l'autorisation de procéder du 28 juillet 2014, délivrée par le juge de la commune de A \_\_\_\_\_ suite à sa requête du 22 mai 2014, X \_\_\_\_\_ a introduit devant le tribunal du district de B \_\_\_\_\_, le 14 août 2014, une action en annulation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages « Y \_\_\_\_\_ » :

1. La requête est admise.
2. La décision de suppression de la place de parc D prise lors de l'assemblée générale ordinaire du 26 avril 2014 est supprimée.
3. Les frais de la procédure sont mis à la charge de la communauté des propriétaires de la PPE Y \_\_\_\_\_, qui versera au surplus une équitable indemnité à titre de dépens à Mme X \_\_\_\_\_.

Dans sa détermination écrite du 17 septembre 2014, la communauté a conclu au rejet de la demande, avec suite de frais et dépens. Lors des débats du 18 novembre 2014, les parties ont plaidé après la clôture de l'instruction et maintenu leurs conclusions respectives.

## Faits

A. Il n'est pas litigieux que l'immeuble no xxx1 (plan no xxx, nom local « C \_\_\_\_\_ ») de la commune de A \_\_\_\_\_, à D \_\_\_\_\_, est constitué en propriété par étages. Un règlement d'administration et d'utilisation a été adopté lors de la constitution.

Depuis 2012, l'administrateur est E \_\_\_\_\_ SA dont F \_\_\_\_\_ est le président du conseil d'administration.

B. Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 29 janvier 2000, qui réunissait 14 propriétaires (sur le total de 17), représentant 863/1000, que ceux-ci ont notamment décidé :

- 6) Une place de parc sera aménagée sur le haut de l'angle de la rampe, à l'accès du parking, pour l'entreprise sanitaire F \_\_\_\_\_ SA. Un panneau « RESERVE ENTREPRISE F \_\_\_\_\_ SA » sera posé sur la barrière. Selon décision de l'assemblée, cette place fera partie intégrante du commerce de l'entreprise F \_\_\_\_\_ SA, sanitaire.

Faute d'allégation contraire d'une partie et d'indication contraire dans le procès-verbal, il est retenu que cette décision, qui n'a pas été contestée en justice, a été approuvée par tous les participants à l'assemblée du 29 janvier 2000.

La communauté des propriétaires d'étages a ainsi accordé, lors de son assemblée du 29 janvier 2000, un droit d'usage particulier à F\_\_\_\_\_ SA. Ce droit avait pour objet une place de stationnement extérieure. Il n'est pas contesté qu'il n'a pas été constitué sous la forme d'un droit réel. Selon la communauté, il n'a pas non plus été prévu qu'il figure dans le règlement de la copropriété ; il s'agissait ainsi uniquement d'un accord entre celle-ci et F\_\_\_\_\_ SA. Le libellé de la décision de l'assemblée n'est certes pas des plus clairs et n'évoque pas expressément le règlement d'administration et d'utilisation. De plus, cinq ans se sont écoulés entre la décision et la modification du règlement requise par l'administrateur au moment où lui-même - curieuse coïncidence - devenait co-titulaire du droit d'usage (cf. infra consid. D). Toutefois, d'une part, l'absence de mention était sans effet sur l'existence et le contenu d'une éventuelle modification du règlement (Steinauer, Les droits réels, tome I, 5<sup>e</sup> éd., n. 839). On ne peut dès lors pas conclure du temps écoulé jusqu'à la réquisition au registre foncier que la volonté de la propriété par étages était de ne pas de modifier le règlement. D'autre part, l'indication selon laquelle la place ferait « partie intégrante du commerce » de la société évoque bien le rattachement de cet usage aux locaux correspondant à la PPE no xxx2 dans lesquels F\_\_\_\_\_ SA exerçait son activité commerciale. A défaut de servitude, ce rattachement propter rem plaide en faveur de l'existence d'une clause réglementaire. Le représentant de l'administrateur actuel a par ailleurs lui-même déclaré, lorsqu'il a déposé, que les trois autres droits d'usage similaires, accordés par la copropriété en 1999, l'avaient été par l'intermédiaire du règlement. La communauté n'a pas cherché à expliquer pourquoi l'usage de la quatrième place de stationnement aurait été concédé, au début de l'année 2000, sous une autre forme. Du reste, cette quatrième place n'a pas fait l'objet d'un traitement distinct des trois autres lors de l'assemblée du 26 avril 2014 (cf. infra consid. E). Enfin, il n'a pas été allégué qu'après l'aliénation de la PPE no xxx2 par F\_\_\_\_\_ SA, en 2003 (cf. infra consid. C), la titularité du droit d'usage avait été contestée par la communauté et/ou par certains copropriétaires. Selon les propres allégations de la communauté, c'est en réalité parce que, selon certains copropriétaires, le stationnement de véhicules entrave l'accès au parking souterrain de l'immeuble, que la suppression de la place a été mise à l'ordre du jour. Pour ces différentes raisons, il est retenu que c'est bien une modification du règlement d'administration et d'utilisation, concédant au propriétaire de la PPE no xxx2

un droit d'usage particulier sur une place de stationnement extérieure, qui a été décidée par l'assemblée du 29 janvier 2000.

C. F\_\_\_\_\_ SA a vendu la PPE no xxx2 (89/1000) dont elle était propriétaire à G\_\_\_\_\_ en 2003.

D. Par acte authentique du 31 janvier 2005, G\_\_\_\_\_ a divisé en deux la PPE no xxx2. Elle est restée propriétaire de la PPE no xxx2, réduite à 73/1000, et a vendu la nouvelle PPE, portant le no xxx3 (16/1000), à X\_\_\_\_\_ et à son époux H\_\_\_\_\_, lesquels comptaient déjà au nombre des copropriétaires de l'immeuble no xxx1. L'acte de vente prévoyait également la cession en faveur des acquéreurs de la jouissance de la place de stationnement extérieure qui avait fait l'objet de la décision du 29 janvier 2000.

Le même jour, H\_\_\_\_\_, qui, à l'époque, occupait la fonction d'administrateur de la propriété par étages, a requis le registre foncier de mentionner la modification du règlement qui résultait de la décision du 29 janvier 2000, dans les termes suivants :

Article 42 quater

Le titulaire du nouveau local commercial no xxx4 - PPE no xxx3 de 16/1000, bénéficie de la place de parc située sur le haut de l'angle de la rampe à l'accès du parking, portant la lettre « D », selon plan annexé. Dite place s'étend sur une largeur de 2m.

L'acte de vente a été inscrit au registre foncier. La modification du règlement y a été mentionnée. Actuellement, X\_\_\_\_\_ est inscrite au registre foncier en qualité d'unique propriétaire de la PPE no xxx3.

Lorsque X\_\_\_\_\_ a déposé, elle a déclaré qu'elle « pensait » que la division de la PPE no xxx2 avait été approuvée par les copropriétaires, mais qu'elle ignorait sous quelle forme. Pour sa part, F\_\_\_\_\_ a déclaré ne pas avoir trouvé la trace de cette approbation dans les documents qui lui avaient été remis lors de l'entrée en fonction de sa société comme administrateur. Savoir si la division de la PPE no xxx2 a été approuvée ou non par l'assemblée des propriétaires d'étages, cas échéant avec quelle majorité, peut rester indécis.

E. Il est admis que l'assemblée générale ordinaire du 26 avril 2014, qui rassemblait 15 propriétaires représentant 888/1000, a notamment décidé la suppression des places de parc «A, B, C et D » inscrites au règlement. Onze propriétaires, représentant 620/1000 ont voté oui. Quatre propriétaires, représentant 268/1000, dont X\_\_\_\_\_, ont voté non.

## Droit

1. Le tribunal de district connaît des affaires civiles (art. 4 al. 1 LACPC). Dans le cas particulier, le lieu de situation de l'immeuble constitué en propriété par étages, soit D\_\_\_\_\_, fonde la compétence du tribunal du district de B\_\_\_\_\_ (art. 29 al. 1 let. b CPC). L'introduction de l'action en contestation de la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages du 26 avril 2014 a été précédée d'une tentative de conciliation (art. 197 CPC). La requête de conciliation a été introduite dans le mois qui a suivi l'assemblée (art. 75 et 712m al. 2 CC). L'action a été introduite dans le délai de trois mois dès la délivrance de l'autorisation de procéder (art. 209 al. 3 CPC ; ATF 140 III 561 consid. 2.3 p. 565). Il y a par conséquent lieu d'entrer en matière.

2.1 Inscrite au registre foncier comme copropriétaire de l'immeuble en propriété par étages, la demanderesse, qui s'est opposée à la décision qu'elle conteste, a la qualité pour agir (Meier-Hayoz, Commentaire bernois, n. 136 ad art. 712m CC). La communauté des propriétaires d'étages a la qualité pour défendre (Meier-Hayoz, op. cit., n. 139 ad art. 712m CC).

2.2 a) En dehors de la procédure sommaire, qui ne s'applique pas en l'occurrence, l'administrateur ne peut représenter en justice la communauté des propriétaires d'étages que sur la base d'une autorisation de l'assemblée. L'autorisation doit être obtenue par l'administrateur avant d'agir. En cas d'urgence, l'administrateur peut procéder sans y avoir été préalablement autorisé mais il doit obtenir ultérieurement cette autorisation (art. 712t al. 2 CC).

b) En l'occurrence, la demanderesse conteste les pouvoirs de l'administrateur. Lors de sa déposition, le représentant de la société qui administre la propriété par étages a déclaré avoir été autorisé à soutenir le procès par l'assemblée extraordinaire qui s'est tenue en juillet 2014. Il n'a toutefois pas produit le procès-verbal de cette assemblée. La question souffre de rester indécise.

3. La défenderesse conteste l'existence même d'un droit d'usage particulier concernant la place de parc « D ». Elle soutient qu'aucune décision modifiant le règlement d'administration et d'utilisation n'a été prise par l'assemblée des propriétaires d'étages. Cas échéant, elle soutient que la décision n'est pas valable, car elle n'avait pas été mise à l'ordre du jour et qu'elle n'a pas obtenu l'unanimité de tous

les propriétaires. A supposer l'existence du droit d'usage, la défenderesse soutient qu'il n'a pas pu être valablement cédé à la demanderesse, dès lors que la division de la PPE no xxx2, qui n'a pas été approuvée par les propriétaires d'étages, n'est elle-même pas valable.

3.1 a) Les droits d'usage particulier sont des droits d'utilisation accordés à un propriétaire d'étages sur une partie commune lui permettant d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages ou de tiers. Ils concernent souvent l'utilisation de places de parc en plein air. Dans la mesure où elles se trouvent sur le fonds lui-même, les places de parc situées à l'extérieur et simplement marquées sur le sol ne peuvent en effet pas faire l'objet d'un droit exclusif. Elles sont impérativement parties communes en vertu de l'art. 712b al. 2 ch. 1 CC. Les droits d'usage particulier peuvent revêtir plusieurs formes: ils peuvent être constitués en droit réel limité, faire l'objet d'un contrat entre le propriétaire d'étages bénéficiaire et la communauté des propriétaires d'étages ou encore être accordés par le biais du règlement d'administration et d'utilisation.

L'aménagement d'un droit d'usage particulier dans le cadre d'un règlement d'administration et d'utilisation doit répondre aux règles en régissant l'établissement, plus particulièrement à l'art. 712g al. 3 CC et à l'exigence de la double majorité (majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts). A l'unanimité, les propriétaires d'étages peuvent toutefois prévoir que la création, voire la modification d'un tel droit soit soumise à l'exigence d'une décision unanime (arrêt du Tribunal fédéral 5A\_44/2014 du 10 novembre 2014, consid. 3.3.1).

Il faut, en règle générale, que les objets sur lesquels l'assemblée doit statuer soient portés à l'ordre du jour (art. 712m al. 2 et 67 al. 3 CC). Un objet est dûment porté à l'ordre du jour lorsqu'il est indiqué de telle manière que les membres ne soient pas surpris et puissent se préparer à en débattre. Il suffit que, sur le vu de l'ordre du jour et des statuts, les membres sachent sur quels points il y aura lieu de délibérer et, le cas échéant, de prendre une décision (ATF 126 III 5 consid. 2a p. 7). La convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet présente un défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la décision et non sa nullité (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 p. 177).

b) En l'occurrence, il a été retenu en fait que, le 29 janvier 2000, la défenderesse avait décidé une modification du règlement d'administration et d'utilisation, concédant au propriétaire de la PPE no xxx2 un droit d'usage particulier sur une place de stationnement extérieure. Cette décision a été prise sous les « divers » de l'assemblée.

Savoir si l'ordre du jour communiqué aux propriétaires était suffisant peut rester indécis. En effet, un éventuel vice de la convocation n'entraînait pas la nullité de la décision, mais la rendait seulement annulable. Par ailleurs, faute d'une disposition réglementaire introduisant l'unanimité, l'octroi d'une place de parc à F\_\_\_\_\_ SA a été valablement accepté par tous les copropriétaires présents, qui constituaient la majorité des copropriétaires et représentaient plus de la moitié de la valeur des parts d'étages. En toutes hypothèses, si l'unanimité avait été requise, la décision n'était qu'annulable. Or la décision n'a pas été contestée par l'un des copropriétaires absents de l'assemblée. Par conséquent, elle est valide.

3.2 a) L'aliénation partielle d'une part d'étages est possible par voie de division. Elle conduit alors à une modification des quotes-parts. A ce titre, sauf si cette exigence a été supprimée par la voie réglementaire, elle requiert l'accord des propriétaires d'étages (Wermelinger, La propriété par étages, 3<sup>e</sup> éd., n. 134 ad art. 712c CC et n. 104 ss ad art. 712e CC : unanimité ; Bösch, Commentaire bâlois, 5<sup>e</sup> éd., n. 5 ad art. 712<sup>e</sup>: majorité). Savoir quelle est la sanction du défaut d'approbation des copropriétaires peut rester indécis dans le cas particulier. En effet, le propriétaire d'une part de copropriété par étages qui est titulaire, propter rem, d'un droit d'usage particulier sur une partie commune peut, sauf convention contraire, céder ce droit à un autre propriétaire sans le consentement de l'assemblée (ATF 122 III 145 consid. 4d p. 150).

b) En l'occurrence, la demanderesse et son mari étaient déjà copropriétaires de l'immeuble no xxx1 le 31 janvier 2015. Ils pouvaient par conséquent, à cette date, acquérir le droit d'utiliser la place de stationnement indépendamment de la validité de la vente de la PPE no xxx3 et sans approbation de la communauté des propriétaires d'étages. De même, il a ensuite suffi de l'accord de H\_\_\_\_\_ pour que la demanderesse devienne l'unique titulaire du droit d'usage.

3.3 a) Selon l'art. 712g al. 4 CC, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012, toute modification de l'attribution réglementaire des droits d'usage particulier doit être approuvée par les propriétaires d'étages directement concernés. Cette disposition s'applique à tout droit d'usage déjà existant ou créé ultérieurement, indépendamment de l'existence ou non de ce « droit de veto » dans le règlement (art. 3 Tit. fin. CC en relation avec l'art. 17 al. 2 Tit. fin. CC ; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_44/2014 du 10 novembre 2014, consid. 3.3.2).

b) En l'occurrence, même si le droit d'usage litigieux a été constitué, respectivement a été acquis par la demanderesse, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012, sa suppression n'était plus possible, après cette date, sans l'accord de la bénéficiaire. Comme celle-ci s'y est opposée, la décision de l'assemblée du 26 avril 2014 supprimant le droit d'usage doit être annulée. L'action est, par conséquent, admise.

4. Les frais judiciaires (1'200 fr. ; émolument [art. 13, 14 al. 1 et 16 al. 1 LTar], pour une valeur litigieuse de 7'500 fr.) sont mis à la charge de la défenderesse (art. 106 al. 1 CPC).

La défenderesse remboursera à la demanderesse les frais de conciliation (250 fr. ; art. 207 al. 2 CPC) ainsi que son avance de frais (1'200 fr.) et lui payera une indemnité pour les dépens de 2'200 fr. (honoraires [art. 27 et 32 al. 1 LTar], débours [port, copies] et TVA compris).

### **Prononce**

1. L'action est admise.
2. La décision de l'assemblée des propriétaires d'étages « Y\_\_\_\_\_ » du 26 avril 2014 supprimant la place de parc « D » inscrite au règlement est annulée.
3. Les frais judiciaires (1'200 fr.) sont mis à la charge de la communauté des propriétaires d'étages « Y\_\_\_\_\_ ».
4. La communauté des propriétaires d'étages « Y\_\_\_\_\_ » payera à X\_\_\_\_\_ 250 fr. à titre de remboursement des frais de conciliation, 1'200 fr. à titre de remboursement des avances et une indemnité pour les dépens de 2'200 francs.

Sembracher, le 4 août 2015