

TCVS C1 10 185

*Droit civil – propriété par étages – ATC (Cour civile II) du 27 juin 2011, X. c. communautés des propriétaires d'étages Y. A., Y. B., Y. C. et Y. D. – TCV C1 10 185*

**Propriété par étages jumelée; contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires**

- La contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages est généralement régie par les règles applicables à l'association. Notion de décision absolument nulle (art. 75, 712m al. 2 CC; consid. 5a).
- Notion de qualité pour agir et pour défendre. Délai pour ouvrir action (consid. 5b).
- Nature et organisation de la propriété par étages jumelée (art. 647 al. 2, 712q al. 1, 712r al. 2 CC; consid. 5c).
- En l'espèce, qualité pour agir du demandeur contre la décision de l'assemblée d'une seule PPE (consid. 6a et 7b/aa); éventualité d'une action confessoire s'agissant du respect d'une servitude grevant la parcelle de base d'une autre PPE jumelée (art. 712m al. 2, 737 ss CC; consid. 7c).

Réf. CH: art. 75 CC, art. 647 CC, art. 712m CC, art. 712g CC, art. 712r CC

Réf. VS: –

**Zwillingsgemeinschaft bei Stockwerkeigentum; Anfechtung eines Beschlusses der Stockwerkeigentümersammlung**

- Die Anfechtung eines Beschlusses der Stockwerkeigentümersammlung richtet sich im Allgemeinen nach den Vorschriften über den Verein. Begriff eines absolut nichtigen Beschlusses (Art. 75, 712m Abs. 2 ZGB; E. 5a).
- Begriff der Aktiv- und Passivlegitimation. Klagefrist (E. 5b).
- Natur und Organisation der Zwillingsgemeinschaft (Art. 647 Abs. 2, 712q Abs. 1, 712r Abs. 2 ZGB; E. 5c).

- Vorliegend ist die Aktivlegitimation des Klägers gegen den Beschluss einer einzigen Stockwerkeigentümerversammlung gegeben (E. 6a und 7 b/aa); allenfalls besteht die (Klage-) Möglichkeit einer actio confessoria zur Durchsetzung einer Grunddienstbarkeit, die auf dem Stammgrundstück einer anderen Stockwerkeigentümergeinschaft lastet (Art. 712m Abs. 2, 737 ff. ZGB; E. 7c).

Ref. CH: Art. 75 ZGB, Art. 647 ZGB, Art. 712m ZGB, Art. 712g ZGB, Art. 712r ZGB

Ref. VS: –

### ***Considérants (extraits)***

5. a) En vertu de l'art. 712m al. 2 CC, la contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages est régie, sauf dispositions spéciales de la loi, par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'art. 75 CC (Meier-Hayoz/Rey, Commentaire bernois, 1988, n. 126 ad art. 712m CC; Wermelinger, Commentaire zurichois, 2010, n. 200 ad art. 712m CC). La contestation d'une telle décision doit dès lors intervenir par une action en justice tendant à l'annulation de celle-ci (Steinauer, Les droits réels, t. premier, 4<sup>e</sup> éd. 2007, p. 460, n° 1319). En principe, la contestation des décisions a lieu par une action en justice tendant à l'annulation de la décision prise. Comme en matière d'association, il faut toutefois réserver les cas des décisions absolument nulles; leur nullité peut être constatée en tout temps et même en l'absence d'ouverture d'une action en constatation (Steinauer, loc. cit.; sous réserve d'un éventuel abus de droit: Wermelinger, La propriété par étages, 2<sup>e</sup> éd., 2008, n. 214 ad art. 712m CC). Les décisions absolument nulles sont notamment celles qui ne respectent pas la structure fondamentale de la propriété par étages (cf. Weber, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, Zurich 1979, p. 403). La nullité doit être relevée d'office (ATF 78 III 33); chaque propriétaire peut la faire constater, par voie d'action ou d'exception, même s'il a adhéré à la décision (Steinauer, op. cit., p. 460, n° 1320). Elle empêche le déploiement d'un effet juridique de la décision (effet ex tunc d'un éventuel jugement en constatation de la nullité; Wermelinger, La propriété par étages, loc. cit.).

La contestation judiciaire d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages suppose qu'une décision ait été adoptée; la voie judiciaire n'est pas ouverte contre de simples préparatifs ou la délibération d'une décision qui n'a pas encore été adoptée (Wermelinger, La propriété par étages, n. 215 ad art. 712m CC); aussi longtemps qu'une décision n'a pas été prise, le juge ne peut en principe pas entrer en matière, car le litige n'a pas d'objet (RNRF 74/1993, p. 290; cf., toutefois, Wermelinger, Commentaire zurichois, n. 226 ad art. 712m CC).

Le droit de contester des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est fondamental, puisque celles-ci ne sont très souvent pas adoptées à l'unanimité et peuvent violer des dispositions légales ou réglementaires (Wermelinger, *La propriété par étages*, n. 201 ad art. 712m CC). Le législateur a ainsi voulu protéger les propriétaires d'étages minoritaires contre l'effet d'une décision prise en violation de la loi ou du règlement d'administration.

b) La qualité pour agir appartient, de par la loi, à tout propriétaire d'étages qui n'a pas adhéré à la décision contestée (ainsi, lorsque le propriétaire concerné n'a pas assisté à l'assemblée générale, s'il s'est abstenu ou s'il a voté contre cette décision).

En cas de contestation d'une décision d'une assemblée de propriétaires d'étages, les auteurs s'accordent à reconnaître aussi la qualité pour agir à des personnes qui ne sont pas propriétaires, mais uniquement titulaires d'un droit réel limité (cf., notamment, l'usufruitier; cf. art. 712o CC; Meier-Hayoz/Rey, n. 137 ad art. 712m CC; Friedrich, *Das Stockwerkeigentum*, Berne 1965, p. 146, n° 7); les tiers, eux, n'ont pas la qualité pour agir (Meier-Hayoz/Rey, n. 138 ad art. 712m CC; Wermelinger, *Commentaire zurichois*, n. 235 ad art. 712m CC).

C'est la communauté des propriétaires d'étages elle-même qui a qualité pour défendre (ATF 119 II 404/408).

L'action doit être ouverte dans le mois à compter du jour où le demandeur a eu connaissance de la décision (art. 75 CC); il s'agit d'un délai de péremption (Steinauer, *op. cit.*, p. 461, no 1324). L'autorité judiciaire doit constater cette péremption d'office; celle-ci conduit au rejet de l'action. Si le propriétaire d'étages a assisté à l'assemblée et a eu connaissance de la décision à ce moment-là, le délai d'un mois court depuis lors (Wermelinger, *Commentaire zurichois*, n. 241 ad art. 712m CC et la réf. à Riemer; Foëx, *Commentaire romand*, Code civil I, 2010, n. 26 ad art. 75 CC).

c) La propriété par étages jumelée («Zwillingsgemeinschaft») constitue la réunion de deux ou de plusieurs propriétés par étages adjacentes, soumises à une réglementation identique. En principe, ces propriétés par étages ont le même administrateur et tiennent des assemblées communes, du moins pour certains sujets à traiter. Un jumelage intervient, généralement, pour régler des situations où un seul immeuble de base ne peut pas fonctionner de façon indépendante, en raison par exemple de la complexité de la situation (Wermelinger, *La propriété par étages «jumelée»: création admissible de la pratique?*, in RNR 87/2006 p. 369/371).

Une propriété par étages est libre de se doter d'une organisation adaptée à ses besoins concrets. Toutefois, cette liberté n'est pas absolue, puisque certaines dispositions légales restreignent les propriétés par étages dans leur liberté d'organisation (cf. not. art. 647 al. 2, 712q al. 1 et 712r al. 2 CC). En matière d'assemblées, si celles-ci ont lieu en même temps, au même endroit, mais qu'elles siègent de manière indépendante dans des locaux séparés, aucun problème de licéité ne se pose; par contre, la présence dans le même local de plusieurs assemblées de propriétaires d'étages soulève des difficultés; la tenue de plusieurs assemblées simultanées au même endroit exige l'approbation des propriétaires d'étages présents; à défaut, les décisions prises par les assemblées sont susceptibles d'être annulées (Wermelinger, Commentaire zurichois, n. 14 ad art. 712m CC). Lorsque, en pareilles circonstances, un décompte de toutes les voix présentes ou représentées est établi, sans distinction du résultat des votes des différentes assemblées de propriétaires d'étages, la situation devient illicite (Wermelinger, Commentaire zurichois, n. 122 Vorbemerkungen ad art. 712a-712t CC; cf. arrêt 5C.239/2005 du 5 mai 2006 consid. 2.1). Pour ce qui est de la gestion de ses parties communes, chaque propriété par étages doit prendre ses propres décisions, lors d'une assemblée séparée. Elle ne peut pas soumettre ses prises de position à la volonté d'une ou de plusieurs autres propriétés par étages (Wermelinger, RNRF, p. 374 sv.). Le propriétaire par étage qui participe à plusieurs assemblées de propriétés par étages simultanées peut uniquement attaquer les décisions votées par l'assemblée de la propriété par étages à laquelle il appartient (Wermelinger, Commentaire zurichois, n. 235 ad art. 712m CC; cf. ég. arrêt 5C.239/2005 du 5 mai 2006 consid. 1 et 2).

6. a) En l'espèce, les quatre propriétés par étages Y, A, B, C et D sont des propriétés par étages dites jumelées. Elles ont été constituées dans le même acte du 23 mars 1983. Un administrateur commun a été désigné. Elles bénéficient des services du même concierge; une comptabilité est établie pour l'ensemble du complexe immobilier. Le groupement a notamment été constitué dans le but de gérer en commun les installations de chauffage. Différentes servitudes ont été créées afin d'harmoniser la coexistence entre les quatre propriétés par étages concernées. Toutefois, chacune d'elles tient son assemblée générale dans des locaux séparés et de manière indépendante.

La forme juridique adoptée dans l'acte constitutif du 23 mars 1983 est tout à fait licite. Le jumelage opéré pour certaines activités (administration; conciergerie) ne modifie pas l'autonomie d'organisation de

chaque propriété par étages. Chacune d'elles constitue une entité juridique indépendante des autres, avec des droits et des obligations distincts. Ainsi, le «Groupement de PPE Y. A, B, C, D» n'a pas d'existence juridique propre; il ne peut être actionné comme tel. Le demandeur l'a bien compris puisque, après avoir ouvert action en annulation des décisions prises par ledit groupement, il a modifié ses conclusions en instance de recours et conteste maintenant la validité des décisions prises par chaque assemblée des propriétés par étages Y. A, B, C et D.

Vu la claire différenciation de ces quatre propriétés par étages sur le plan juridique, X. est légitimé à attaquer en justice uniquement les décisions prises par l'assemblée des propriétaires d'étages Y. A. Comme il n'est titulaire d'aucune part d'étage dans les autres propriétés par étages, il ne peut contester les décisions prises par les assemblées desdites propriétés par étages.

Dès lors, en tant qu'il sollicite l'annulation des décisions prises par les assemblées des propriétés par étages Y. B, C et D ou la constatation de leur nullité, sa demande doit être rejetée pour défaut de qualité pour agir.

b) X. a eu connaissance du résultat des votes le jour même de l'assemblée des propriétaires d'étages de Y. A, puisqu'il y a participé. Dès lors, le délai d'un mois pour contester les décisions prises lors de cette assemblée a commencé à courir dès le 16 juin 2008. L'ouverture de l'action en contestation, le 5 août 2008, soit après l'échéance du délai de péremption, était manifestement tardive.

7. a) A la suite du jugement de première instance, X. a partiellement modifié ses conclusions et sollicite, à titre principal, que soit «constaté(e) la nullité des décisions des quatre Communautés Y. A, B, C et D relatives au Groupement».

Une telle action en constatation de la nullité n'est pas soumise au délai de péremption d'un mois de l'art. 75 CC.

b) aa) X. n'a toutefois pas qualité pour agir contre les décisions prises par les assemblées des propriétaires d'étages Y. B, C et D, puisqu'il ne détient aucune part d'étage dans ces immeubles.

bb) La majorité des propriétaires par étages Y. A ont décidé, en assemblée du 16 juin 2008, de suivre la proposition de X. et d'exiger le versement d'une location au propriétaire de l'établissement public E. pour l'exploitation d'une terrasse sur la parcelle n° .... On ne voit pas pour quel motif cette décision serait absolument nulle; celle-ci ne constitue manifestement pas une atteinte à la structure fondamentale de la propriété par étages concernée. X. ne le prétend d'ailleurs pas; il soutient par contre que le jumelage des propriétés par étages Y. est

illicite parce que, compte tenu des votes intervenus lors des assemblées des trois autres propriétés par étages, il fait obstacle à l'application de la décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages Y. A et porte ainsi atteinte à l'autonomie de cette propriété par étages.

Comme les assemblées des quatre propriétés par étages se sont exprimées de manière indépendante sur l'objet litigieux, leurs décisions prises séparément ne sont pas illicites. Le fait de siéger de manière coordonnée avec d'autres assemblées ne viole pas le système légal puisque chaque assemblée des propriétaires d'étages a pu prendre position de manière autonome (Wermelinger, RNRF, p. 374). X. est d'autant plus mal venu de soutenir le contraire que c'est lui qui a exigé que la question de l'encaissement d'une location pour la terrasse litigieuse soit mise à l'ordre du jour des assemblées des propriétaires d'étages.

c) Quoi qu'il en soit, cette question de la licéité d'un jumelage n'est pas essentielle en l'espèce.

Le problème de l'utilisation de la parcelle de base de l'immeuble n° ... concerne la propriété par étages Y. D. La terrasse litigieuse se trouve exclusivement sur ce bien-fonds. Aucune servitude de passage ou de jouissance ne grève cette partie d'immeuble. Les propriétaires d'unités de la propriété par étages Y. D sont donc libres de décider, de manière indépendante, quel sort doit être réservé à cette partie d'immeuble qui les concerne.

Se pose, éventuellement, un problème de respect de la servitude «non modificandi» convenue dans l'acte constitutif du 23 mars 1983 [«servitude réciproque interdisant la modification de l'aspect esthétique (...) des aménagements extérieurs tels que prévu sur les plans admis par la Commune de F. pour l'ensemble»]. Toutefois, l'hypothétique violation de cette servitude peut, le cas échéant, faire l'objet d'une action confessoire fondée sur les art. 737 ss CC, mais non d'une procédure en contestation d'une décision d'assemblée de propriétaires d'étages.

c) X. réclame également l'annulation ou que soit constatée la nullité de la «décision relative aux boîtes à lettres et à la petite terrasse sous l'arcade de la PPE D».

Aucune des assemblées de propriétaires d'étages Y. (A, B, C et D) n'a statué sur cette question. Lors desdites assemblées, l'administrateur a expliqué aux personnes présentes qu'à l'endroit des boîtes à lettres et de la petite terrasse (sur la parcelle n° ...), il n'existe aucune servitude de passage en faveur des propriétés par étages Y. A, B et C. Cette «affaire» a ainsi été «close», sans vote.

Comme aucune décision n'a été rendue sur cet objet, une contestation au sens de l'art. 712m al. 2 CC n'entre en principe pas en ligne de compte (Wermelinger, Commentaire zurichois, n. 215 ss ad art. 712m CC). Il ressort du procès-verbal de l'assemblée des propriétaires d'étages Y. A que tous les propriétaires par étages présents ont accepté que cet objet ne soit pas soumis au vote; ils l'ont considéré comme réglé, compte tenu des explications fournies par l'administrateur.

La question de savoir si une décision de non-entrée en matière a été rendue, à laquelle X. aurait éventuellement adhéré, peut toutefois rester ouverte en l'espèce. A nouveau, la voie de droit recevable en rapport avec l'objet litigieux n'est pas celle de l'art. 712m al. 2 CC. Comme le relève le jugement entrepris, s'il estimait être au bénéfice d'une servitude de passage non respectée, X. aurait dû faire valoir son droit éventuel dans le cadre d'une procédure autre que celle engagée (action confessoire; art. 737 ss CC).

d) L'action de X. doit ainsi être rejetée, dans la mesure où elle est recevable.

*Par arrêt du 23 janvier 2012, (5A\_537/2011), le Tribunal fédéral a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours en matière civile interjeté par X. contre ce jugement.*