

ATF 145 III 8 | TF, 18.09.2018, 4A\_71/2018\*

*Le droit à la réparation est indivisible. En tant que tel, il permet à son titulaire d'obtenir une réparation complète (et non limitée à la quote-part) des défauts apparaissant sur des parties communes d'une propriété par étage.*

#### Faits

Un bien immobilier est constitué en 44 parts d'étage. Ces 44 parts sont aliénées à différents acquéreurs, lesquels forment une propriété par étage. Les acquéreurs sont mis contractuellement au bénéfice de droits à la réfection de la chose acquise. Des défauts apparaissent sur les parties communes de la propriété par étage.

La communauté des propriétaires d'étage décide d'ouvrir action contre le vendeur afin d'obtenir une avance des frais de réparation. Dans cette perspective, environ 30 propriétaires d'étage (soit une majorité des propriétaires d'étage mais pas la totalité) cèdent leur droit à la réfection à la communauté des propriétaires d'étages. Les tribunaux de première et de deuxième instance cantonale condamnent le vendeur à s'acquitter d'une avance de frais correspondant au montant nécessaire pour une élimination totale des défauts affectant les parties communes.

Le vendeur recourt au Tribunal fédéral, lequel est amené à déterminer si la communauté des propriétaires d'étage est au bénéfice d'une prétention portant sur une élimination totale des défauts ou uniquement sur une élimination correspondant aux droits cédés.

#### Droit

Le Tribunal fédéral commence par rappeler la teneur de sa décision de principe de 1988 (ATF 114 II 239) aux termes de laquelle, pour que la communauté des propriétaires d'étage puisse se prévaloir en justice de droits appartenant individuellement aux propriétaires d'étage, il faut que ceux-ci lui aient préalablement cédé leurs droits. Une cession légale de ces droits en faveur de la communauté n'est pas reconnue par la jurisprudence. Le Tribunal fédéral rappelle par ailleurs que, selon sa jurisprudence, les droits à la réduction et à la résolution sont incessibles, contrairement au droit à la réfection de l'ouvrage.

Le Tribunal fédéral rappelle ensuite que, dans un arrêt non publié du 29 août 2005 (4C.151/2005), il a laissé indécise la question de savoir si, concernant des défauts apparaissant sur les parties communes d'une propriété par étage, chaque propriétaire d'étage peut exiger une élimination complète du défaut ou si sa prétention en réparation est limitée à sa quote-part.

Se fondant sur la position de plusieurs auteurs de doctrine, le Tribunal fédéral tranche la question en considérant que le droit à la réparation est indivisible et qu'en tant que tel, il permet à son titulaire d'obtenir une réparation complète (et non limitée à la quote-part) des défauts apparaissant sur des parties communes d'une propriété par étage.

Partant, le Tribunal fédéral considère que c'est à bon droit que les instances précédentes ont condamné le vendeur à avancer à la communauté des propriétaires d'étage l'entier des frais des réparations. Le recours est dès lors rejeté.

#### Note

Le Tribunal fédéral relève qu'il ressort de l'ATF 114 II 239 que le droit à la réfection d'un propriétaire d'étage n'existe que dans la limite de la valeur de sa quote-part. Le Tribunal fédéral estime donc nécessaire de réformer l'ATF 114 II 239 vu que l'essence même de son arrêt 4A\_71/2018\* est de reconnaître un caractère indivisible au droit à la réparation non limité aux quotes-parts d'étages (c. 3.5). Selon notre compréhension, l'arrêt 4A\_71/2018\* ne vient en rien réformer l'ATF 114 II 239. En effet, il ressort déjà de cet ATF 114 II 239 que le droit à la réparation est indivisible et qu'il n'est pas limité aux quotes-parts d'étages (cf. déjà in Arnaud Nussbaumer, La cession des droits de garantie, thèse Fribourg, Genève/Zurich/Bâle 2015, N 1063 s.). Il est vrai que le Tribunal fédéral rappelle dans son ATF 114 II 239 qu'il existe une filiation entre les quotes-parts et la prétention en réfection: « [l]'action en réparation de l'ouvrage n'en est pas moins liée aux parts de copropriété » (ATF 114 II 239, c. 5c/bb, JdT 1989 I 162). Cependant, selon notre compréhension, le Tribunal fédéral ne fait que rappeler que cette filiation peut avoir une influence sur la répartition des frais de procès liés à l'exercice des droits à la garantie (pour plus de détails, cf. Arnaud Nussbaumer, La cession des droits de garantie, thèse Fribourg, Genève/Zurich/Bâle 2015, N 1065 et les références citées).

Le Tribunal fédéral profite de cet arrêt pour rappeler que cette nouvelle jurisprudence ne vient en rien résoudre les difficultés liées au fait qu'il peut arriver que – par exemple – un propriétaire d'étage souhaite exercer son droit à la réduction du prix alors qu'une autre souhaite obtenir une élimination des défauts. Ces difficultés sont identifiées par la doctrine comme étant des « problèmes de collision des droits de garanties » (sur cette problématique, voir récemment Arnaud Nussbaumer, Les droits de garantie et la PPE: Quelques problèmes récurrents, *in* Pichonnaz/Werro (édit.), La pratique contractuelle 6, Genève/Zurich/Bale 2018, p. 157 ss).

Enfin, le Tribunal fédéral évoque le fait que selon sa jurisprudence vieille de plus de trente années (ATF 114 II 239), le droit à la réfection est cessible, à l'inverse des droits à la réduction et à la résolution qui sont incessibles. Sur la question de la cessibilité des droits de garantie, cette jurisprudence a fait l'objet de très nombreuses critiques (pour une présentation de ces critiques, cf. Arnaud Nussbaumer, La cession des droits de garantie, thèse Fribourg, Genève/Zurich/Bâle 2015, N 102 ss). Rien ne laisse présager dans cet arrêt 4A\_71/2018\* que le Tribunal fédéral entend tenir compte de ces critiques et amorcer un heureux virage jurisprudentiel en autorisant la cession des droits de garantie.

Proposition de citation : ARNAUD NUSSBAUMER-LAGHZAOU, L'exercice du droit à la réparation pour des défauts affectant les parties communes d'une PPE, in: <https://lawinside.ch/696/>