ATF 145 III 121 | TF, 11.12.2018, 5A_340/2017*

Lorsque l'immeuble de base est à l'origine d'un trouble à la propriété et/ou à la possession d'un des propriétaires d'étage, ce dernier doit dans un premier temps solliciter une décision de l'assemblée des copropriétaires. Ce n'est qu'ensuite d'une décision négative de l'assemblée qu'il peut ouvrir action en cessation de l'atteinte (art. 641 CC) et/ou action possessoire (art. 928 CC). Ces actions doivent être dirigées à l'encontre des autres propriétaires d'étages, la communauté des propriétaires d'étages n'ayant pas la légitimation passive.

Faits

Des puits de lumière traversent le toit d'une propriété par étages. Un pont surplombe les puits de lumière. Ce pont est notamment emprunté par des techniciens pour accéder au « cylindre technique » du bâtiment. Le pont était initialement situé au-dessus de l'appartement no. 5.0. Par la suite, il est déplacé au-dessus de l'appartement 2.2.

L'assemblée des propriétaires d'étages décide de laisser le pont à son nouvel emplacement de façon permanente. Cette décision de l'assemblée des propriétaires d'étages est contestée en justice (art. 712m al. 2 *cum* art. 75 CC). A la date du présent arrêt, la procédure en contestation de cette décision est toujours pendante.

Séparément, les propriétaires de l'appartement 2.2 agissent en justice contre la communauté des propriétaires d'étage afin que le pont soit remis à l'endroit initial. En effet, dans sa nouvelle position, le pont surplombe le puits de lumière de leur appartement. La demande est rejetée en première instance. L'*Obergericht* zurichois confirme cette décision en appel.

Les propriétaires de l'appartement 2.2 forment recours devant le Tribunal fédéral contre l'arrêt de l'*Obergericht*.

Dans ce contexte, le Tribunal fédéral doit déterminer si la communauté des propriétaires d'étage a la légitimation passive en matière d'*actio negatoria* (art. 641 CC) et d'action possessoire (art. 928 CC).

Droit

A titre liminaire, le Tribunal fédéral rappelle que la communauté des propriétaires d'étages ne jouit pas de la personnalité juridique. Elle peut en revanche actionner ou être actionnée en justice (art. 712l CC).

Le Tribunal fédéral relève ensuite que les rapports internes entre les propriétaires d'étages se déroulent en principe par le truchement de la communauté. Ainsi, un propriétaire d'étage ne peut directement agir en justice contre l'un de ses copropriétaires pour le contraindre à respecter le règlement de maison. Il doit d'abord solliciter une décision de l'assemblée des copropriétaires. Dans les rapports internes, la demande en justice revêt ainsi un caractère subsidiaire. En principe, une telle demande présuppose une décision négative de l'assemblée des copropriétaires et doit prendre la forme d'une action en contestation de la décision de l'assemblée (art. 712m al. 2 *cum* art. 75 CC). *In casu*, l'assemblée des copropriétaires a validé la nouvelle position du pont surplombant le toit. Les recourants ont agi en contestation de cette décision dans le cadre d'une procédure séparée, actuellement pendante.

Cela étant, l'action en contestation de la décision de l'assemblée (art. 712m al. 2 *cum* art. 75 CC) est de nature cassatoire. Elle ne permet pas d'imposer à la communauté des propriétaires d'étages une obligation de faire. La loi prévoit de ce fait des actions particulières liées à la contestation de certaines décisions spécifiques (cf. p. ex. art. 712q al. 2 et 712r al. 2 CC concernant la nomination, respectivement la destitution judiciaires de l'administrateur).

La seule annulation de la décision de l'assemblée peut constituer une solution inadéquate dans d'autres situations également. Dans un arrêt remarqué (TF, 02.10.2006, 5P.225/2006), le Tribunal fédéral a admis la demande d'un propriétaire d'étage tendant à ordonner la coupe d'un arbre sur le terrain commun, suite à un rejet de la proposition correspondante par l'assemblée des copropriétaires. Certains auteurs ont interprété cet arrêt comme permettant d'agir à l'encontre de la communauté des propriétaires d'étage en cessation des nuisances (art. 679 et 684 CC). Toutefois, le préambule mentionne à tort la communauté comme défenderesse. En réalité, l'action était dirigée contre les copropriétaires d'étages, en

leur qualité de propriétaires de l'immeuble en PPE. Les actions fondées sur le droit du voisinage (art. 679 et 684 CC) se dirigent en effet contre le propriétaire du fonds à l'origine des nuisances. Or, ce n'est pas la communauté des propriétaires d'étages, mais bien les différents propriétaires d'étages qui sont propriétaires de l'immeuble en PPE. Partant, la communauté des propriétaires d'étages n'a pas la légitimation passive en lien avec les actions de art. 679 et 684 CC.

Ce raisonnement vaut également pour l'*actio negatoria* (art. 641 CC) et l'action possessoire (art. 928 CC). Ce sont en effet les propriétaires du fonds à l'origine de l'atteinte qui ont la légitimation passive dans le cadre de telles actions.

Au regard de ce qui précède, c'est à tort que les recourants agissent contre la communauté des propriétaires d'étages. Cette dernière n'a pas la légitimation passive. Les recourants auraient dû agir contre les propriétaires d'étages.

Partant, le Tribunal fédéral rejette le recours.

Proposition de citation : Emilie Jacot-Guillarmod, Légitimation passive de la PPE: actio negatoria et action possessoire, in: https://lawinside.ch/741/