ATF 141 III 357 | TF, 27.08.2015, 5A_407/2015*

Faits

Deux époux sont propriétaires d'un attique en PPE. Ils disposent d'un droit d'usage particulier sur l'ensemble du toit, mais seule une partie est aménagée en terrasse avec des dalles. Lors d'une rénovation complète de l'immeuble, le couple demande d'agrandir la terrasse à l'ensemble du toit, et ce, aux frais de l'ensemble de la PPE. Les autres copropriétaires refusent la requête et contraignent les époux à saisir la justice. Le tribunal de 1ère instance refuse la demande du couple qui recourt au Tribunal cantonal puis au Tribunal fédéral.

Le Tribunal fédéral doit dès lors trancher la question de savoir si le couple peut exiger d'effectuer les travaux d'agrandissement de la terrasse aux frais de la PPE.

Droit

Le Tribunal fédéral rappelle que les articles régissant les travaux dans une copropriété ordinaire (art. 647 ss CC) sont applicables à la PPE par le renvoi de l'art. 712g al. 1 CC. A ce titre, l'art. 647c CC prévoit que les travaux nécessaires doivent être adoptés par une décision prise à la majorité. En cas de refus, chaque copropriétaire peut invoquer l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC, en vertu duquel « les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose [peuvent être] ordonnés par le juge ». Le Tribunal fédéral ajoute que seuls les travaux relatifs aux parties communes peuvent être imposés par le juge, à l'exclusion de ceux affectant les parties exclusives.

En l'espèce, les demandeurs requièrent l'agrandissement du toit en terrasse. Partant, c'est bien une partie commune qui est concernée par les travaux, dès lors que le toit d'un bâtiment est une partie commune même s'il fait l'objet d'un droit d'usage particulier (art. 712b al. 2 ch. 2 CC). Le Tribunal fédéral doit alors examiner si les travaux sont indispensables (*notwendig*) au sens des art. 647 al. 2 ch. 1 et 647c CC. A ce titre, ils doivent servir au maintien de la valeur et de l'utilité des parties communes. La notion d'utilité et de nécessité s'examine du point de vue de la communauté des copropriétaires. Dans la mesure

où les travaux servent uniquement les intérêts d'un ou de quelques copropriétaires, ils doivent être considérés comme luxueux pour la communauté.

Dans un arrêt non publié de 2001 (TF, 15.10.2001, 5C.110/2001), le Tribunal fédéral avait considéré que des travaux qui concernaient uniquement un appartement au rez-de-chaussée étaient indispensables, et ce, bien qu'ils n'aient servi que l'intérêt d'un seul copropriétaire. Le Tribunal fédéral avait estimé que la prise de valeur d'un appartement entraînait également une augmentation de valeur de l'ensemble de la PPE. Dans l'affaire en cause, le Tribunal fédéral renverse cette jurisprudence, en s'appuyant sur le fait que seules les parts de PPE sont juridiquement considérées comme des immeubles et non pas l'ensemble de la PPE. Partant, l'augmentation de valeur d'un lot unique ne saurait profiter à la communauté dans son ensemble.

Appliqués au cas d'espèce, ces principes conduisent à nier l'existence de travaux indispensables au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC. En effet, la communauté n'a aucun intérêt à la rénovation du toit en terrasse. A ce titre, le Tribunal fédéral relève que l'accès à la terrasse s'effectue exclusivement par l'appartement des recourants. De plus, l'aménagement du toit n'apporte pas de plus-value esthétique pour la communauté, car il n'est pas visible depuis la rue. Par conséquent, les travaux doivent être qualifiés de somptuaires (art. 647e CC) pour la communauté. Dès lors, ils ne constituent pas des actes d'administration au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC qui peuvent être ordonnés par le juge.

Partant, le recours est rejeté.

Note

Le Tribunal fédéral précise que des travaux utiles au sens de l'art. 647d CC peuvent aussi être ordonnés par le juge s'ils remplissent les conditions de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC. Tel pourrait être le cas d'une amélioration de l'isolation du toit qui réduirait les coûts de chauffage de tous les copropriétaires.

Proposition de citation : JULIEN FRANCEY, Les travaux nécessaires dans une PPE, in: https://lawinside.ch/87/