



COPROPRIÉTÉ

M^e Patrick Blaser, avocat,
associé de l'Etude Borel & Barbey, Genève.

Comment défendre ses droits?

Au sein des copropriétés, notamment des propriétés par étage (PPE), un point d'achoppement divise souvent les copropriétaires: c'est celui relatif aux travaux que certains copropriétaires aimeraient pouvoir effectuer sur leur immeuble, alors que d'autres s'y opposent. Dès lors, comment chaque copropriétaire peut-il défendre ses droits?

Dans un arrêt récent du 17 novembre 2016 (ATF 5A_323/2016), le Tribunal fédéral a été amené à rappeler les règles qui devaient être suivies pour que certains travaux puissent, le cas échéant, être imposés à l'ensemble des copropriétaires.

Différentes catégories de travaux

Les règles applicables pour pouvoir décider de réaliser, ou non, certains travaux dépendent de la nature de ces derniers.

La loi, ainsi d'ailleurs que la plupart des règlements de copropriété qui reprennent souvent les termes de la loi, répartissent les travaux en quatre catégories distinctes, en fonction de leur nature et de leur ampleur.

Il s'agit des catégories suivantes :

- 1. Les réparations courantes**
- 2. Les travaux nécessaires**
- 3. Les travaux utiles**
- 4. Les travaux somptuaires**

Pour chacune de ces catégories, la loi et les règlements de copropriété prévoient les majorités qui doivent impérativement être atteintes pour que l'assemblée des copropriétaires puisse valablement décider de réaliser les travaux envisagés.

D'où l'importance de bien déterminer à quelle catégorie appartiennent les travaux à effectuer.

Les travaux nécessaires

Les travaux nécessaires couvrent les travaux de réparation et de réfection qui permettent de maintenir la valeur et l'utilité de l'immeuble.

Pour pouvoir effectuer ces travaux, il convient que la décision ait été prise par la majorité des copropriétaires.

S'il ne s'agit toutefois que de simples réparations d'en-

tretien, chaque copropriétaire peut les entreprendre sans les soumettre à la décision des autres copropriétaires.

Les travaux utiles

Les travaux utiles se distinguent des travaux nécessaires, en ce sens qu'ils concernent des travaux de réfection et de transformation qui augmentent la valeur de l'immeuble et qui en améliorent le rendement ou l'utilité.

Dans ce cas, ces travaux ne peuvent être accomplis que si ils sont acceptés à la double majorité:

- de tous les copropriétaires,
- dont les parts réunies représentent plus de la moitié de l'ensemble des parts.

Dans ce cadre, il existe toutefois deux exceptions.

Si les travaux envisagés et acceptés à la double majorité créent une gêne notable et durable pour l'un des copropriétaires, ce dernier peut à lui seul opposer son veto à la réalisation de ces travaux.

Il en va de même si ces travaux entraînent pour un copropriétaire des coûts élevés, disproportionnés par rapport à la valeur de sa part, sauf si les autres copropriétaires acceptent de prendre ces coûts à leur charge.

Les dépenses dites somptuaires

Les travaux dits somptuaires sont ceux qui sont exclusivement destinés à:

- embellir l'immeuble;
- en améliorer l'aspect;
- en rendre l'usage plus aisé.

Dans ce cas, ces travaux d'embellissement et de commodité ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires.

Avec une exception : ces travaux peuvent valablement

Tableau récapitulatif

En résumé, la situation se présente comme suit .

Catégorie des travaux envisagés	Qui peut décider ?
Réparations d'entretien courant	Chaque copropriétaire
Travaux nécessaires	Majorité des copropriétaires
Travaux utiles	Double majorité des copropriétaires et des parts de copropriété
Travaux somptuaires	Consentement de tous les copropriétaires

être décidés par la double majorité des copropriétaires et de leurs parts pour le cas où l'unanimité ne peut être faite en raison de l'opposition d'un copropriétaire dont la part d'immeuble n'est toutefois pas entravée par les travaux envisagés et qui est indemnisé par les autres copropriétaires pour la gêne temporaire qu'il pourrait éventuellement subir.

Cas d'espèce: changement d'un ascenseur

Dans son arrêt du 17 novembre 2016, le Tribunal fédéral a dû se prononcer sur la validité ou l'annulation d'une décision, prise par une assemblée de copropriétaires, de remplacer complètement l'ascenseur de leur immeuble et d'en faciliter l'accès par la suppression de plusieurs marches d'escaliers, avec création d'un niveau d'étage supplémentaire.

Cette décision a été prise non pas à l'unanimité des copropriétaires, mais «seulement» à la double majorité des quotes-parts et des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

L'un des copropriétaires s'est en effet formellement opposé à cette décision et l'a contestée par-devant les tribunaux.

Avec raison, selon la Cour de Justice de Genève, puis le Tribunal fédéral.

Dans ce contexte, il convient de préciser que les par-

ties avaient convenu que le changement complet de l'ascenseur était utile, sans être somptuaire.

Seule restait par conséquent litigieuse la question de savoir si les travaux relatifs à l'accès à l'ascenseur, qui nécessitait la création d'un nouveau niveau avec suppression d'un escalier, étaient des travaux seulement utiles ou, au contraire, somptuaires. Dans le premier cas, la double majorité acquise était suffisante. Par contre, le second cas exigeait une approbation du projet par l'ensemble des copropriétaires, ce qui n'avait pas été le cas.

Tant la Cour de Justice que le Tribunal fédéral ont finalement qualifié les travaux facilitant l'accès à l'ascenseur de somptuaires et non pas de seulement utiles.

Les juges ont en effet considéré que la part des travaux afférente au seul accès facilité de l'ascenseur représentait une part importante du budget total lié au changement de l'ascenseur. Par ailleurs les juges ont estimé que la procédure judiciaire n'avait pas établi que les travaux en question allaient profiter à l'ensemble des copropriétaires. En effet, seules les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite et les familles avec poussettes pouvaient y trouver une utilité concrète. Or, la procédure n'indiquait pas quelle était la part des copropriétaires pouvant répondre à ce critère.

Pour les juges, les travaux envisagés correspondent

par conséquent bien à des travaux somptuaires, et non pas seulement utiles. Les travaux nécessitaient donc le consentement de tous les copropriétaires, et non pas seulement leur acceptation par la seule double majorité des copropriétaires et de leurs parts. Dès lors, la décision de l'assemblée des copropriétaires a été annulée.

Les enseignements de l'arrêt du Tribunal fédéral

La première leçon que les copropriétaires peuvent tirer de cet arrêt du Tribunal fédéral, c'est qu'il convient de bien déterminer à l'avance à quelle catégorie appartiennent les travaux envisagés, afin de réunir la bonne majorité permettant de décider valablement de les exécuter.

Le second enseignement est qu'en cas de litige judiciaire il est impératif, en première instance déjà, d'apporter les preuves nécessaires permettant de qualifier les travaux envisagés.

En effet, le Tribunal fédéral statue sur la seule base des faits, tels qu'ils ont été établis par l'autorité cantonale.

Le Tribunal fédéral ne peut s'écarter des faits qui ont été retenus par l'autorité cantonale que si ces faits ont été constatés de façon manifestement inexacte, c'est-à-dire de façon arbitraire.

Or en l'espèce, le Tribunal fédéral a précisément constaté que la communauté des copropriétaires n'avait pas prouvé en instance cantonale que les travaux envisagés étaient plus utiles que somptuaires.

C'est pour cette raison que la décision d'effectuer les travaux envisagés devait être annulée, faute d'avoir recueilli l'unanimité des copropriétaires.

Patrick Blaser
Avocat associé de l'Etude
Borel & Barbey, Genève
patrick.blaser@borel-barbey.ch

Récemment parus dans la rubrique «Droit Immobilier»

Résiliation anticipée du bail par un nouveau bailleur: à quelles conditions?
 Prestige immobilier n°53

Loi sur les résidences secondaires: les précisions apportées par le Tribunal fédéral
 Prestige immobilier n° 52

Le Tribunal fédéral élargit la notion de logement de luxe
 Prestige immobilier n° 51

La loi sur les résidences secondaires: entrée en vigueur le 1er janvier 2016
 Prestige immobilier n°50

Remise de locaux commerciaux. Entre transfert de bail, restitution anticipée, sous-location ou nouveau bail tacite: que choisir?
 Prestige immobilier n°49

Résidences secondaires situées en France: les juges européens réduisent la note fiscale
 Prestige immobilier n° 48

Loyers contrôlés par l'Etat: système remis en question par le Tribunal fédéral?
 Prestige immobilier n° 47

Comment obtenir une hypothèque légale sur l'immeuble?
 Prestige immobilier n° 46

Travaux de rénovation: droit de résilier le bail
 Prestige Immobilier N°44

Diminution du prix de vente en cas de défauts juridiques
 Prestige Immobilier N°43

Vous pouvez consulter tous les articles de Patrick Blaser sur le site www.prestigeimmobilier.ch