

2^e séminaire sur la PPE

La répartition des coûts de travaux

Martine Jaques
Juriste,
Chambre vaudoise immobilière (CVI)

La répartition des coûts de travaux

PPE et travaux

- La prise de décision
- La répartition des coûts

La prise de décision

L'assemblée des propriétaires d'étages

- Règle générale
- Cas particuliers
 - prise de décision liée à la répartition des frais: art. 647d al. 3 et 647e al. 2 CC
 - art. 712h al. 3 CC

La prise de décision

- **Travaux utiles, art. 647d al. 3 CC:**
 - dépenses disproportionnées à la valeur de sa part
 - droit de veto, sauf si les autres copropriétaires se chargent de sa part des frais
- **Travaux somptuaires art. 647e al. 2 CC:**
 - double majorité suffit
 - si droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement
 - et les autres copropriétaires se chargent de sa part de frais

La prise de décision

L'administrateur

- Organe exécutif de la propriété par étages; pouvoir de représentation général (art. 712t CC)
- Mesures urgentes, art. 712s al. 1 *in fine* CC:
Il prend de son propre chef toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage.

La prise de décision

Un propriétaire d'étage

- Actes d'administration courante, en l'absence d'administrateur et de réglementation contraire
(art. 647a al. 1 CC)
- Travaux indispensables et urgents, subsidiairement à l'administrateur
(art. 647 al. 2 ch. 2 CC, disposition impérative)

La prise de décision

Un propriétaire d'étage s'adresse au juge

- Art. 647 al. 2 ch. 1 CC, disposition impérative
- Travaux indispensables
- Le juge ne se prononce pas sur la répartition du coût des travaux
 - => - décision d'assemblée
 - autre action

La prise de décision

Travaux non autorisés sur des parties communes

- Ordre de remise en état
- Autorisation a posteriori: régler la question des coûts
- Une solution de répartition des coûts

La répartition des coûts

Le régime légal:

- Lien entre la répartition des frais et la quote-part
- Art. 712h al. 1 CC: *Les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts.*
- Art. 712e CC: quotes-parts; critères de fixation, modification

La répartition des coûts

La modification de la répartition des frais:

- Art. 712h al. 1 CC, droit dispositif
- Modification réglementaire, décision prise à la double majorité:
 - cas d'application : affectation mixte p. ex.
 - clés de répartition: surface, volume, nombre d'unités d'étages, p.ex.

La répartition des coûts

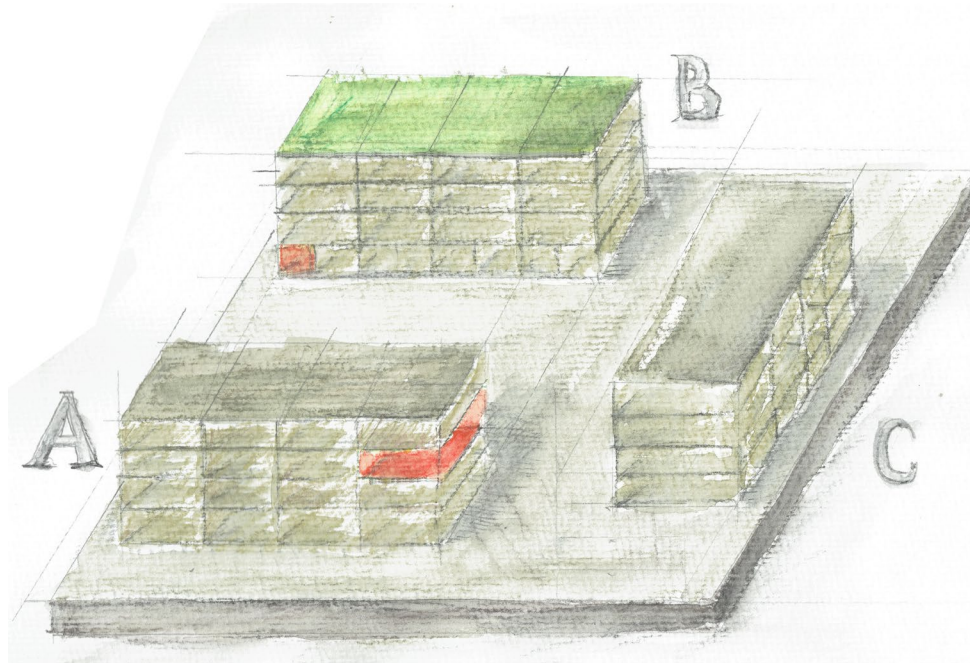
L'exception: art. 712h al. 3 CC:

Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais.

- Disposition impérative
- Exemption des frais, en cas d'inutilité
 - complète
 - objective
- Exemples

La répartition des coûts

L'art. 712h al. 3 CC: exemple



La répartition des coûts

La PPE à deux lots et la PPE composée de plusieurs bâtiments

- art. 712h al. 3 CC
- solutions réglementaires, sous-communautés
- répartition des frais:
 - parties profitant à l'ensemble de la PPE
 - parties ne profitant qu'à un bâtiment

La répartition des coûts

Le droit d'usage particulier sur une partie commune

- art. 712h al. 3 CC
- entretien ordinaire: à charge du bénéficiaire
- intérêt pour la communauté: participation aux coûts

La répartition des coûts

L'intervention sur des parties communes avec conséquences sur des parties privées

- Défaut d'une partie commune -> dommage à une partie privée

Art. 58 CO: responsabilité objective du propriétaire d'un bâtiment (la communauté des propriétaires d'étages) face au lésé (un propriétaire d'étage touché dans ses parties exclusives)

RC, assurances

La répartition des coûts

L'intervention sur des parties communes avec conséquences sur des parties privées

- Travaux sur une partie commune -> endommagement de parties privées

Art. 679a CC:

- exploitation licite des parties communes
- responsabilité objective
- dommages-intérêts (possibilité d'une réparation en nature, par une remise en état du fonds endommagé)

Résumé

- Les travaux sont généralement décidés par l'assemblée des propriétaires d'étages, sans discussion sur la répartition de leurs coûts.
- L'assemblée peut décider d'exempter certains propriétaires du coût de travaux, pour éviter leur droit de veto (art. 647d al. 3 et 647e al. 2 CC).
- Un propriétaire d'étage peut prendre part au vote concernant des travaux et exiger d'être exempté du coût de ceux-ci (art. 712h al. 3 CC).
- Un propriétaire d'étage peut imposer des travaux indispensables (art. 647 al. 2 CC), aux frais de tous.

Résumé

- La répartition des coûts peut découler de la règle générale de l'art. 712h al. 1 CC, du règlement de PPE, d'une décision d'assemblée ou de l'exception légale (art. 712h al. 3 CC).
- Un propriétaire d'étage peut devoir assumer l'entier du coût des travaux s'il est seul à en profiter (droit d'usage particulier par ex., art. 712h al. 3 CC); la communauté devra toutefois y participer, dès lors que les travaux ont une utilité pour elle.
- La communauté peut devoir participer au coût de travaux portant sur des parties privées, lorsqu'elles sont endommagées en raison d'un défaut de parties communes ou de travaux portant sur des parties communes.

Résumé

Pour éviter les difficultés d'application de l'art. 712h al. 3 CC, le règlement d'administration et d'utilisation réglera soigneusement les cas suivants :

- installations communes mais ne profitant qu'à certaines unités d'étages, en particulier dans les PPE mixtes
- PPE composées de plusieurs bâtiments (sous-communautés)
- travaux portant sur des parties communes attribuées en droit d'usage particulier

Conclusion

Ceci étant, les propriétaires d'étages garderont à l'esprit qu'ils font partie d'une communauté et qu'ils sont, chacun, copropriétaire de l'entier de l'immeuble.

A ce titre, les travaux relatifs aux parties communes - et les coûts en découlant - les concernent, même si ceux-ci leur paraissent sans intérêt direct.

MERCI pour votre attention