

# LES PROPRIÉTÉS PAR ÉTAGES COMPOSÉES EN « POUPÉES RUSSES »

---

SANDRA PEREIRA

## Plan

---

- Notion
- La création des sous-communautés
- L'organisation des sous-communautés
- Les compétences des sous-communautés
- La fin des sous-communautés

## Notion

*« Organisation, au sein de la propriété par étages, qui regroupe certains propriétaires d'étages et qui a pour but de régler des questions qui concernent essentiellement ses membres. »*

\* A. Wermelinger, La propriété par étages. Commentaire des art. 712a à 712t du CCS, 3<sup>e</sup> éd Rothenburg, N 217 ad Art. 712l, p. 652

## La création des sous-communautés

- Leur existence n'est pas automatique, elle doit faire l'objet de l'expression – expresse ou tacite – des membres fondateurs de la PPE, des propriétaires d'étages ou des membres qui la constituent.
- Dans le cas particulier de l'art. 712h al. 3 CC, elles existent sans que les propriétaires d'étages qui les composent ne s'en rendent compte.

## La création des sous-communautés

*Les sous-communautés ancrées dans l'ordre communautaire*

- La sous-communauté prévue dans l'acte constitutif
- La sous-communauté prévue dans le règlement d'administration et d'utilisation
- La sous communauté adoptée par une décision de l'assemblée générale des propriétaires d'étages

## La création des sous-communautés

*Les sous-communautés ancrées dans la volonté de leurs membres*

Volonté de certains propriétaires d'étages de se réunir en vue de défendre un intérêt commun ou de régler des questions concrètes en relation avec une partie commune déterminée.

## La création des sous-communautés

### *Les sous-communautés « de fait »*

*« 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 »*

Art. 712h al. 3 CC

## L'organisation des sous-communautés

### **Sous-communautés ancrées dans l'ordre communautaire :**

- Organisation à déterminer déjà au moment de la constitution – soit au moment de la délégation de compétences – par l'adoption d'un règlement de sous-communauté avec un contenu minimum.
- Certaines questions peuvent être laissées à la libre appréciation des membre de la sous-communauté. Ceux-ci peuvent alors adopter, à la majorité simple, un règlement de maison qui régit les détails de l'organisation.

### **Sous-communautés ancrées dans la volonté de leurs membres :**

- L'organisation est laissée à la libre appréciation des membres qui les composent.

## L'organisation des sous-communautés

*Contenu minimum du règlement ou de la décision qui donne lieu à la sous-communauté*

- Désignation de la sous-communauté et des membres qui la composent
- Désignation des parties communes « exclusives » à la sous-communauté
- Les compétences attribuées et les moyens de les exercer
- Les règles relatives à la prise de décision (assemblée de sous-communauté / convocation / quorum / prise de décision / recours)
- La prise en charge des frais et charges communs
- La mise en place de comptabilités et de fonds de rénovation indépendants
- Éventuelles règles particulières relatives à la dissolution de la sous-communauté

## L'organisation des sous-communautés

*L'assemblée des sous-communautés – Modalités pratiques (I)*

- Toutes les décisions – y compris celles qui portent exclusivement sur les compétences déléguées – se prennent dans le cadre de l'assemblée générale des propriétaires d'étages.
  - Seuls les membres de la sous-communauté peuvent voter s'agissant des questions relatives aux parties communes déléguées, à l'exclusion des autres propriétaires d'étages présents.
- Pour les compétences déléguées, les membres de la sous-communauté prennent leurs décisions dans le cadre d'assemblées de sous-communautés.
  - L'administrateur veille à coordonner les deux types d'assemblées, afin que les décisions des sous-communautés puissent être prises en compte dans la préparation de l'assemblée générale des propriétaires d'étages.

## L'organisation des sous-communautés

### *L'assemblée des sous-communautés – Modalités pratiques (II)*

Pour les modalités pratiques comme la convocation, le quorum, les majorités ou encore l'établissement du procès-verbal

→ renvoi aux règles générales applicables aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires d'étages ou adoption de règles particulières dans un règlement propre à chaque sous-communauté

## L'organisation des sous-communautés

### *L'assemblée des sous-communautés – Prise de décision (I)*

Les assemblées des sous-communautés sont compétentes pour prendre les décisions qui se rapportent aux parties communes qui les concernent exclusivement.

Leur compétence est limitée par les compétences décisionnelles de l'assemblée des propriétaires d'étages concernant la propriété d'étages dans son ensemble.

## L'organisation des sous-communautés

### *L'assemblée des sous-communautés – Prise de décision (II)*

La sous-communauté n'ayant pas de capacité juridique propre, elle ne peut valablement s'engager, en son nom et pour son compte, vis-à-vis de tiers. Seule la communauté des propriétaires d'étages comme telle peut apparaître vers l'extérieur.

- L'administrateur ou représentant dûment mandaté veillera donc à assurer la mise en œuvre des décisions prises par les sous-communautés qui auraient pour effet d'engager la communauté sans prise de risques pour les propriétaires d'étages non concernées.

## L'organisation des sous-communautés

### *La contestation des décisions prises par les sous-communautés (I)*

L'assemblée de la sous-communauté prend ses décisions de manière souveraine dans la mesure des compétences qui lui ont été déléguées et sous réserve des dispositions légales et réglementaires applicables.

- Pas de contrôle de l'opportunité des décisions des sous-communautés.
- Contrôle de la conformité des décisions des sous-communautés aux dispositions légales et réglementaires possible aux conditions de l'art. 75 CC (applicable par le renvoi de l'art. 712m al. 2 CC).

## L'organisation des sous-communautés

### *La contestation des décisions prises par les sous-communautés (II)*

« Tout sociétaire est autorisé de par la loi à attaquer en justice, dans le mois à compter du jour où il en a eu connaissance, les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent les dispositions légales ou statutaires. » (art. 75 CC)

Deux problèmes :

→ **Point de départ du délai de contestation**

Lorsque les décisions sont prises dans le cadre de réunions ad hoc le point de départ du délai d'un mois ne pose pas de problème s'agissant des membres de la sous-communauté, mais qu'en est-il des propriétaires d'étages qui ne sont pas membres ?

→ **Qualité pour défendre**

L'action en contestation des décisions prises l'assemblée de sous-communauté est ouverte contre la communauté des propriétaires d'étages. Une décision prise par un nombre restreint de propriétaires d'étages entraîne l'ensemble d'entre eux dans une procédure judiciaire.

## L'organisation des sous-communautés

### *La contestation des décisions prises par les sous-communautés (III)*

Solutions :

- Remise du procès-verbal qui rend compte des décisions adoptées par l'assemblée de sous-communauté à tous les propriétaires d'étages et non uniquement à ceux qui composent la sous-communauté.
- Mise en place d'une procédure de « recours » interne.



## L'organisation des sous-communautés

### *La répartition des frais et charges communs – Principe*

« Les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts. »

(art. 712h al. 1 CC)

- Clé de répartition qui peut – selon les circonstances – mener à des inégalités financières importantes.
- Cette clé de répartition peut être corrigée par une application de l'art. 712h al. 3 CC (I), une modification du règlement d'administration et d'utilisation (II), voire dans des cas exceptionnels par une décision prise lors de l'assemblée générale des propriétaires d'étages (III).

## L'organisation des sous-communautés

### *La répartition des frais et charges communs (I) – 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. »

(art. 712h al. 3 CC)

- Un copropriétaire ayant une **inutilité objective, totale et durable** d'une partie commune de ne pas participer au paiement des frais qui la concernent.
- Si le bâtiment comprend une installation commune à tous ou qu'un propriétaire y possède des locaux annexes les frais doivent être pris en charge par tous les propriétaires d'étages (ATF 107 II 141 (d) - ATF 117 II 251 (d)).

## L'organisation des sous-communautés

### *La répartition des frais et charges communs (II) – Modification du RAU*

L'adoption d'une clé de répartition particulière qui modifie le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE doit faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale des propriétaires d'étages prise à la double majorité des voix et des quotes-parts.

#### *Exemples :*

- Les frais d'entretien, de réparation, de rénovation ou d'exploitation du bâtiment A (entretien de l'ascenseur, éclairage de la cage d'escaliers, etc.) sont répartis de manière proportionnelle aux quotes-parts entre les propriétaires d'étages de la sous-communauté concernée
- Les frais d'entretien, de réparation, de rénovation ou d'exploitation de parties communes se trouvant dans le bâtiment A qui sont utiles à l'ensemble des propriétaires d'étages (chaufferie commune et salle de sport p. ex.) sont répartis parmi ceux-ci proportionnellement à leurs quotes-parts.

## L'organisation des sous-communautés

### *La répartition des frais et charges communs (II) – Décisions prises en AG*

Une modification de la clé de répartition des frais et charges communs peut également découler d'une décision prise par l'assemblée générale des propriétaires d'étages.

- Solution à privilégier pour des modifications ponctuelles de la répartition des frais et charges communs (pour un exercice donné p. ex.).

## L'organisation des sous-communautés

### *Comptabilité et fonds de rénovation*

La sous-communauté n'ayant pas de capacité financière, elle ne dispose pas d'actifs propres.

Il est envisageable de prévoir, à des fins comptables exclusivement, que la sous-communauté détienne des comptes bancaires, voire un fonds de rénovation séparés.

## L'organisation des sous-communautés

### *Comptabilité*

- Lors de son assemblée ordinaire, chaque sous-communauté adopte à la majorité simple, la répartition des frais et charges communs la concernant exclusivement.
- Chaque sous-communauté discute des propositions qui lui auront été suggérées par l'administrateur concernant le budget pour l'exercice à venir et les contributions annuelles. Ces propositions – adoptées à la majorité simple – sont soumises pour approbation à l'assemblée générale des propriétaires d'étages.
- La répartition des frais et charges communs, le budget et les contributions annuelles sont adoptés par une décision de l'assemblée générale ordinaire des propriétaires d'étages prise à la majorité simple.

## L'organisation des sous-communautés

### *Fonds de rénovation (I)*

- **Un fonds de rénovation « général »** destiné au financement de travaux d'entretien, de réparation et de transformation des parties communes utiles à tous les propriétaires d'étages (voies de circulation extérieures et installations de distribution d'énergie p. ex.).
  - **Autant de fonds de rénovation qu'il y a de sous-communautés.** Chacun de ces fonds étant destiné au paiement de travaux effectués sur des parties communes dont la gestion a été déléguée à une sous-communauté, il est alimenté exclusivement par les contributions des membres de dite communauté.
- La contribution de chaque propriétaire d'étages l'est à raison de xx % pour le fonds de rénovation général et à raison de xx % pour le fonds de rénovation de la / des sous-communauté(s) à laquelle / auxquelles il est « rattaché ».

## L'organisation des sous-communautés

### *Fonds de rénovation (II)*

- Le montant de la contribution annuelle est fixé, sur proposition de l'administrateur, lors de l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages.
- Le fonds de rénovation ne peut être utilisé que sur la base d'une décision de l'assemblée générale des propriétaires d'étages respectivement de l'assemblée de la sous-communauté concernée.
- L'utilisation du fonds de rénovation suppose des travaux de construction nécessaires ou utiles concernant des parties communes qui ne font pas l'objet d'un droit d'usage particulier (art. 647c et 647d CC).
- Sous réserve d'une décision unanime contraire des propriétaires d'étages, les comptes ne peuvent être utilisés que pour les parties communes qu'ils concernent.

## Les compétences des sous-communautés

### *Les sous-communautés ancrées dans l'ordre communautaire*

Les compétences attribuées à une sous-communauté peuvent être importantes. Il est dès lors important de les définir et de les délimiter aussi clairement que possible, mais également de déterminer les éventuelles compétences résiduelles de la communauté des propriétaires d'étages.

## Les compétences des sous-communautés

### *Les sous-communautés ancrées dans l'ordre communautaire*

Les engagements « à l'externe » sont pris au nom et pour le compte de la communauté des propriétaires d'étages.

En cas de problème, c'est la communauté des propriétaires d'étages – et non la sous-communauté ou ses membres pris individuellement – qui va répondre vis-à-vis des tiers et celle-ci ne pourra pas s'affranchir de sa responsabilité en invoquant que l'engagement était pris pour la sous-communauté.

## Les compétences des sous-communautés

### *Les compétences administratives et décisionnelles*

- L'adoption d'un règlement de maison
- L'organisation de l'utilisation d'une partie commune (horaires d'ouverture, attribution de plages horaires aux propriétaires d'étages concernés, règles de nettoyage, etc.)
- Le contrôle de la bonne utilisation d'une partie commune et la sanction d'éventuels abus
- La surveillance régulière de l'état de certaines parties communes et la proposition, voire la prise de décisions concernant d'éventuelles mesures d'entretien et de rénovation
- La prise de décision quant à la réquisition de l'inscription d'une hypothèque légale sur la part d'un propriétaire d'étages au sens de l'art. 712i CC.

## Les compétences des sous-communautés

### *Les compétences financières*

- La conclusion de contrats relatifs à la gestion ou à l'entretien des parties communes et le paiement des factures et frais y relatifs
- La répartition – entre les membres de la sous-communauté – des frais et charges relatifs à une partie commune
- L'établissement et la tenue d'une comptabilité relative à la/aux partie(s) commune(s) dont elle assume la gestion et l'administration : tenue d'un calendrier des utilisateurs, perception des taxes d'utilisation (tenue d'une petite caisse ou perception d'une taxe d'utilisation p. ex.), paiement des éventuels frais relatifs à cette partie commune et leur recouvrement

## Les compétences des sous-communautés

### *Les compétences en matière de travaux de construction – Principe*

- La décision d'entreprendre des travaux sur une partie commune doit en principe faire l'objet d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 647c ss CC applicables par le renvoi de l'art. 712g al. 1 CC).
- Les exigences de majorité tiennent compte des intérêts des propriétaires d'étages :
  - Travaux nécessaires → majorité simple
  - Travaux utiles → double majorité des voix et des quotes-parts
  - Travaux somptuaires → unanimité
  - Obligation de recueillir l'accord de certains propriétaires d'étages individuels (droit de veto des art. 647d al. 3 et 647e al. 2 CC)
- En matière de PPE, modification des majorités requises possible mais doit faire l'objet d'une décision prise à l'unanimité des propriétaires d'étages.

## Les compétences des sous-communautés

### *Les compétences en matière de travaux de construction (I)*

Est-il possible de déléguer sans réserve à une sous-communauté les compétences découlant des art. 647c ss CC en matière de travaux de construction envisagés sur les parties communes dont la gestion lui a été déléguée ?

## Les compétences des sous-communautés

### *Les compétences en matière de travaux de construction (II)*

#### Utilité

- Permet – particulièrement dans les propriétés par étages combinées – une gestion courante plus autonome et efficace des parties communes propres à chaque bâtiment, ce qui permet de mieux répondre aux besoins exprimés par les propriétaires d'étages concernés.

#### Risques

- En cas de violation du contrat conclu, responsabilité de la communauté dans son ensemble et non uniquement des membres de la sous-communauté.  
→ Risque d'hypothèque légale sur tous les lots.
- Inconnue sur le point de départ du délai de contestation de l'art. 75 CC.
- Non-respect du partage de compétence. communauté/sous-communauté établi, voire des droits de veto des art. 647d al. 2 et al. 3 et 647e al. 3 CC.
- Lorsque rien n'est prévu et que 712h al. 3 CC ne suffit pas, comment répartir les frais d'entretien futur ?
- Exercice des droits de garantie en cas de défaut de l'ouvrage

## Les compétences des sous-communautés

### *Les compétences en matière de travaux de construction (III)*

En cas de délégation – totale ou partielle – il convient de mettre en place des mécanismes permettant d'éviter ou de limiter les risques.

Exemples :

- Constitution de sûretés garantissant le paiement des travaux envisagés (montant du devis bloqué sur un compte bancaire ou constitution d'une garantie à première demande)
- Mise en place d'une voie de « recours » interne qui permet à l'assemblée générale des propriétaires d'étages de contrôler la conformité – à la loi ou au règlement - de la décision prise par l'assemblée de sous-communauté
- Mise en place d'un système permettant une information correcte de tous les propriétaires d'étages



## Les compétences des sous-communautés

*Les sous-communautés ancrées dans la volonté de leurs membres et les sous-communautés « de fait »*

Leurs pouvoirs en la matière de gestion de certaines parties communes sont subsidiaires et se résument à régler d'éventuelles questions que l'ordre réglementaire laisse à la discrétion des propriétaires d'étages.

## La fin des sous-communautés

### *Dissolution*

- La dissolution de la propriété par étages entraîne automatiquement celle des sous-communautés qu'elle comprend.
- La dissolution est possible en tout temps, indépendamment de la subsistance ou non de la PPE → l'extinction de calque sur le mode de constitution
  - **Sous-communautés ancrées dans l'ordre communautaire**
    - Respect des règles formelles liées à leur constitution ou des règles particulières contenues dans l'acte qui les fonde
    - Résultat : retour des compétences déléguées à la communauté ou à un comité
  - **Sous-communautés ancrées dans la volonté de leurs membres**
    - Peuvent être assimilées à des contrats multilatéraux → règles applicables au contrat ou à l'engagement pris (ex. : société simple)
  - **Sous-communautés « de fait »**
    - Prennent fin lorsque l'événement qui leur a donné naissance disparaît

## La fin des sous-communautés

### *Liquidation*

La sous-communauté n'ayant pas de compétence financière propre, elle n'a en principe pas de patrimoine à liquider.

Lors de sa dissolution, les fonds qu'elle gère de manière indépendante vont simplement être retournés dans les comptes généraux de la propriété par étages.

En conclusion...

---

Les sous-communautés, utiles ?



**Merci de votre attention !**