

LA MODIFICATION DES SERVITUDES EN PPE

VANESSA GRAND-PIERRE
JURISTE
CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE (CVI)

Plan

- **Quelques rappels généraux**
- **La modification des servitudes dans la propriété par étages**
- **La modification du droit de superficie en particulier**
- **Conclusion**

Définition

La propriété par étages se définit de la manière suivante :

« la propriété par étages est une copropriété sur un immeuble, organisée de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées du bâtiment (art. 712a al. 1 CC) »

La servitude se définit quant à elle comme :

« un droit réel limité qui procure à son titulaire l'usage et/ou la jouissance de l'objet du droit »

Les servitudes en PPE

La propriété par étages connaît différents types de servitudes :

- les servitudes constituées à charge ou en faveur de l'immeuble de base
- les servitudes constituées à charge ou en faveur des parts de propriété par étages

Les servitudes en PPE

Ces servitudes peuvent exister dès l'origine de la propriété par étages ou être constituées pendant son existence

Dans les deux cas, il faut distinguer :

- les servitudes foncières
- les servitudes personnelles

Les servitudes en PPE

Dans la propriété par étages, les servitudes sont généralement constituées par acte juridique

Peuvent être concernés par la constitution d'une servitude :

- l'immeuble de base
- les propriétaires de parts d'étages
- les parts d'étages elles-mêmes
- un autre immeuble ou un tiers

La modification des servitudes

En général

Il peut y avoir :

- une modification de l'inscription au registre foncier
- une autre modification qui ne touche pas à l'inscription

Quelle qualification pour l'aggravation de la servitude ?

Les modifications des servitudes

Prévues par le code civil

Le code civil prévoit deux possibilités d'imposer la modification de servitudes :

- le changement dans l'assiette de la servitude – transport de la charge (art. 742 CC)
- la division d'un fonds (art. 743 al.1 CC)

La modification des servitudes

En propriété par étages

En cas de modification des servitudes dans une propriété par étages, il faut déterminer :

- les parties appelées à accepter la modification
- les règles de majorité applicables à la décision d'acceptation

La modification des servitudes en PPE

En pratique - La prise de décision

En cas de modification d'une servitude constituée sur une part d'étage en faveur d'un autre propriétaire d'étage ou d'un tiers.

La modification doit respecter les règles prévues pour le type de modification à apporter :

- une modification de l'inscription
- une modification qui ne figure pas dans l'inscription

La modification des servitudes en PPE

En pratique - la prise de décision

Lorsque la modification touche à l'immeuble de base, qu'il soit bénéficiaire ou grevé de la servitude, l'accord de tous les propriétaires d'étages doit être obtenu.

Les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose sont considérées comme des actes de disposition

→ Cela implique l'obligation d'obtenir une décision unanime des propriétaires d'étages pour procéder à une telle modification. Un allègement réglementaire pour la prise de décision doit être réservé

La modification des servitudes en PPE

Cas pratiques

Trois cas pratiques pour illustrer ces principes :

- *La modification d'une servitude de jardin d'agrément excluant toute construction en faveur d'une part d'étage pour y construire une piscine*
- *La modification d'une servitude d'usage de cave en faveur des autres propriétaires pour permettre l'accès à des compteurs électriques situés dans le local*
- *Le changement de l'assiette de la servitude portant sur un chemin, objet d'un droit de passage, accordé à un tiers, au motif de la construction projetée d'un abri à vélos sur l'immeuble de base de la propriété par étages*

La modification des servitudes en PPE

Cas pratiques

La modification d'une servitude de jardin d'agrément excluant toute construction en faveur d'une part d'étage pour y construire une piscine.

La servitude d'usage de jardin exclue les constructions

Il est nécessaire d'obtenir une décision au sein de la PPE portant sur :

1. la construction → unanimité (art. 647e CC)
2. la modification de l'inscription au registre foncier → unanimité (art. 648 al. 2 CC)

La modification des servitudes en PPE

Cas pratiques

La modification d'une servitude d'usage de cave en faveur des autres propriétaires pour permettre l'accès à des compteurs électriques situés dans le local.

La servitude d'usage de cave a été octroyée à un propriétaire d'étage

Décision au sein de la PPE portant sur :

- la modification de l'inscription au registre foncier → unanimité (art. 648 al.2 CC)

Question ouverte : les propriétaires d'étages pourraient-ils ouvrir action en vue d'obtenir un droit de passage nécessaire ?

La modification des servitudes en PPE

Cas pratiques

Le changement dans l'assiette de la servitude portant sur un chemin, objet d'un droit de passage, accordé à un tiers, au motif de la construction projetée d'un abri à vélo sur l'immeuble de base.

Décision au sein de la PPE portant sur :

- la construction d'un abri à vélo → double majorité (art. 647d CC)

Discussion entre la PPE et le voisin portant sur :

- le déplacement du chemin

A défaut d'accord : les propriétaires d'étages peuvent saisir le tribunal pour obtenir l'exécution de la modification du chemin (art. 742 CC)

La modification des servitudes en PPE

Cas pratiques

Cette modification peut être requise par le fonds servant aux conditions suivantes :

- la servitude ne s'exerce que sur une partie du fonds
- le propriétaire du fonds grevé a un intérêt sérieux au changement de l'assiette de la servitude
- la servitude ne doit pas s'exercer moins commodément à son nouvel emplacement
- le propriétaire du fonds grevé doit prendre en charge les frais liés au déplacement

Le droit de superficie

En particulier

Le droit de superficie est une **exception** au principe posé par l'art. 667 al. 1 CC :

« La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utile à son exercice »

En résumé :

La constitution d'un droit de superficie permet à un propriétaire d'obtenir le droit de détenir ou de construire sur ou sous le terrain d'un tiers (art. 779 al. 1 CC)

Le droit de superficie

En particulier

Le droit de superficie peut être immatriculé au registre foncier comme immeuble s'il revêt un caractère distinct et permanent (art. 779 al. 3 CC)

- le droit est distinct : lorsqu'il peut être cédé à un tiers et transmissible par succession
- le droit est permanent : s'il est établi pour trente ans au moins ou pour une durée indéterminée. **Attention**, il ne peut pas être constitué pour plus de cent ans (art. 779 al. 1 CC)

La loi soumet l'acte constitutif du droit de superficie à la forme authentique

Le droit de superficie en PPE

Dès que le droit de superficie est distinct et permanent, il peut être immatriculé au registre foncier comme immeuble

- Il devient ainsi l'immeuble de base de la propriété par étages
- Il rajoute ainsi un troisième niveau immobilier

Le droit de superficie en PPE

En pratique

Le plus souvent, une personne devient titulaire du droit de superficie et crée une propriété par étages

Les parts d'étages sont ensuite vendues et les acquéreurs deviennent :

- superficiaires et
- propriétaires d'étages

Le droit de superficie en PPE

L'expiration du droit de superficie

A l'expiration de la durée pour laquelle le droit a été constitué, il prend fin !

Les constructions font retour au propriétaire du fonds et deviennent parties intégrantes de celui-ci :

→ le superficiaire perd la propriété de ses constructions

Dans ce cas, le propriétaire du fonds doit indemniser l'ancien superficiaire par une indemnité équitable

La prolongation du droit est toujours possible mais le superficiaire ne peut jamais s'engager à l'avance à octroyer cette prolongation

Le droit de superficie en PPE

La modification du droit

Comme toutes les servitudes, le droit de superficie peut nécessiter des modifications :

- par exemple un besoin nouveau
- mais surtout : la prolongation du droit de superficie

Le droit de superficie en PPE

La prolongation du droit

La non-prolongation du droit de superficie peut avoir des conséquences irréversibles pour les propriétaires d'étages :

- la fin de la PPE peut intervenir du seul fait de l'expiration du temps et de la survenance de l'échéance contractuelle du droit de superficie

Le droit de superficie en PPE

La prolongation du droit

La prolongation du contrat de superficie implique une modification de la relation juridique

entre :

- le titulaire du droit de superficie
- le propriétaire du terrain

Cette modification doit être faite en la forme authentique.

Le droit de superficie en PPE

La prolongation du droit

Au sein de la PPE, la décision nécessite :

- le respect de l'art. 648 al. 2 CC → une entente entre toutes les parties contractuelles
- dans les grandes PPE, une assemblée réunissant tous les propriétaires d'étages et faire authentifier la décision prise à l'unanimité

Cette règle d'unanimité pose problème en cas de refus d'un seul propriétaire d'étage !

Le droit de superficie en PPE

La prolongation du droit

Des solutions pour éviter cette fin inévitable de la propriété par étages en cas de refus de la prolongation par un seul propriétaire d'étage ?

- L'application de l'art. 648 al. 2 CC in fine ?
- La prolongation du droit de superficie en tant qu'acte d'administration ?
- L'application de l'art. 712f al. 4 CC par analogie ?

Des changements en vue ?

Conclusion

- La nécessité d'une vision globale au moment de la constitution de servitudes
- Un acte constitutif et réglementaire de propriété par étages qui tient compte de toutes les particularités de celle-ci
- Une attention encore plus particulière lors de la constitution d'une propriété par étages sur un terrain objet d'un droit de superficie
- Faut-il prévoir d'office l'allègement de la règle d'unanimité pour la prolongation du droit de superficie ?