

Les décisions dans les sous-communautés.

Les pièges à éviter.

Par Roland Savary, administrateur de Roland Savary Immobilier SA et chargé des cours
d'administration de PPE au brevet fédéral de gérant d'immeubles

Introduction

Celles et ceux qui administrent des propriétés par étages se sont sans doute déjà retrouvés dans une situation embarrassante pour répondre spontanément à certains de leurs administrés qui leur demandaient par exemple :

- J'habite l'immeuble A et ne participe pas de ce fait aux frais d'entretien de l'immeuble B. Puis-je quand même faire-part de ma décision sur la rénovation de leurs façades et sur la couleur définitive à retenir ?
- Le couple du 3^{ème}, propriétaire du lot 24, a-t-il le droit de se baigner dans la piscine dont l'assemblée avait accepté la construction jugée somptuaire, à la double majorité, malgré le vote négatif du lot 24 qui s'opposait pour des raisons financières.

Les réponses sont multiples et ne peuvent évidemment pas tomber du ciel sans vérifier plusieurs éléments essentiels. Ces structures au sein de la propriété par étages sont en fait des sous-communautés qui répondent à des règles bien précises. Nous allons les examiner ci-après.

La définition d'une sous-communauté

En appui aux exemples ci-dessus, nous trouvons le plus grand nombre de sous-communautés dans les propriétés par étages composées de plusieurs immeubles sur leur parcelle de base. Cela peut être plusieurs immeubles d'habitation ou de garages box, voire également de différents groupes de villas. Chaque sous-communauté est composée des propriétaires d'étages respectifs de chaque bâtiment.

Cela peut être également un groupe de propriétaires d'étages d'appartements concernés par une ou plusieurs installations d'ascenseurs dont les commerces du rez-de-chaussée, qui n'en ont aucune utilité, sont exemptés par une clause réglementaire ou en application de l'art. 712h alinéa 3. Cette sous-communauté serait représentée par les propriétaires d'étages des lots d'habitation concernés par les ascenseurs.

Une sous-communauté pourrait également être composée de deux propriétaires d'étages dont les lots sont séparés par un mur qui n'est pas porteur et de ce fait, pas obligatoirement une partie commune.

Il peut s'agir également d'un groupe de propriétaires d'étages, seuls utilisateurs d'une partie commune comme une buanderie, un atelier de bricolage, etc.

La légitimité de son existence

De quelle manière une sous-communauté prend-elle naissance ?

1. Par une volonté exprimée dans l'acte constitutif, dans le règlement d'administration et d'utilisation ou par une décision de l'assemblée générale de la propriété par étages.

Dans ce cas, la sous-communauté a une légitimation officielle qui lui permet d'exercer les compétences attribuées par la communauté des propriétaires d'étages. Par rapport aux parties communes qui la concernent, elle pourrait, pour autant que la communauté ait clairement exprimé sa volonté dans ce sens, déterminer des contributions pour frais et charges communs, procéder à leur encaissement et requérir l'inscription d'une hypothèque légale.

2. Par une décision de certains propriétaires d'étages qui décident de s'unir en vue de régler, en commun, des points déterminés de la gestion d'une partie commune.

Ce type de sous-communauté n'est pas ancré dans la communauté des propriétaires d'étages et ne dispose d'aucune compétence, hormis peut-être celle d'officier comme rapporteur de propositions à l'administrateur pour qu'elles soient mentionnées à l'ordre du jour de l'assemblée générale de la propriété par étages.

3. Sans déclaration de volonté, par le fait qu'une partie commune ne concerne que certains propriétaires d'étages.

L'art. 712h alinéa 3, crée un type très peu structuré de sous-communauté. En effet, cette disposition oblige à tenir compte du fait que certains propriétaires d'étages ne sont pas concernés par une partie commune. Dans cette mesure, elle les exempte du paiement des contributions relatives à la partie commune considérée.

En contrepartie, ils ne peuvent, très souvent, pas intervenir dans les questions liées à l'utilisation et à la gestion de cette partie commune.

Les propriétaires d'étages concernés par la partie commune (inutiles pour les autres) constituent donc une sous-communauté, celle-ci n'a pas de portée pratique concrète, hormis de ressortir clairement de la comptabilité de la propriété par étages pour démontrer son existence.

La création des sous-communautés ancrées dans l'ordre communautaire.

1. Si la sous-communauté est prévue dans l'acte constitutif, elle est adoptée à l'unanimité des membres fondateurs de la propriété par étages.

Dans les limites de la loi, elle peut se voir attribuer toutes les fonctions, même en dérogation aux règles de la copropriété, pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction (art. 712g al. 2), pour autant que les droits de la communauté ne soient pas préterités.

2. Si la sous-communauté est prévue dans le règlement d'administration et d'utilisation, et qu'elle n'a pas été constituée par un accord unanime, mais une décision à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts. Elle pourra régir la plupart des questions qui peuvent se poser en relation avec le fonctionnement de la sous-communauté, toutefois sans dérogation possible aux règles de la copropriété, pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction.

Si l'assemblée des propriétaires d'étages veut instituer une sous-communauté par simple décision, il convient d'appliquer l'art. 712 m al. 1 ch. 3 par analogie (*l'assemblée des copropriétaires a notamment les attributions suivantes : Désigner un comité ou un délégué, auquel elle peut confier des tâches administratives, notamment celles de conseiller l'administrateur, contrôler sa gestion et soumettre à l'assemblée un rapport et des propositions à ce sujet*). Cela signifie qu'une décision prise à la majorité simple des propriétaires d'étages, dûment inscrite au procès-verbal est suffisante.

Si la décision implique la modification du règlement d'administration et d'utilisation, la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts est nécessaire. Si elle modifie les compétences des art. 647 CC ss ou prive l'assemblée des propriétaires d'étages de compétences importantes, l'unanimité est requise.

Le contenu de la décision de constitution

La loi ne prévoit pas la constitution d'une sous-communauté. Quel que soit l'instrument dans lequel elle est ancrée, la communauté des propriétaires d'étages doit par conséquent définir :

- Les parties communes et les propriétaires d'étages concernés ;
- Les compétences attribuées ;
- Les fonctionnements (assemblées, représentation etc. et la durée de la sous-communauté) ;
- Les autres questions essentielles liées à son existence (compétence résiduelle de la communauté ou de propriétaires d'étages).

NB : faute d'un règlement clair de ces questions, la sous-communauté peut rapidement devenir un instrument inutile, voire néfaste. En effet, de par sa structure, sa fonction et son intégration dans une propriété par étages, la sous-communauté ne ressemble et ne correspond à aucun autre regroupement de personnes. Les lacunes dans la réglementation ne peuvent donc que difficilement être comblées par l'application analogique de dispositions légales existantes (même relevant d'autres domaines juridiques, telles les normes concernant le droit des sociétés).

Les compétences des sous-communautés

Les sous-communautés qui dépendent de la volonté de leurs membres sans être ancrées dans l'ordre communautaire n'ont en général aucune compétence de gestion d'une partie commune. Elles doivent se contenter de régler des questions d'utilisation que l'ordre réglementaire laisse ouvertes et à la discrétion des propriétaires d'étages individuels. Ainsi, dans l'un des bâtiments d'une propriété par étage combinée, les propriétaires d'étages peuvent s'entendre pour instituer un programme d'utilisation de la buanderie, lorsque ce sujet n'est pas régi par le règlement de maison, ni l'administrateur.

Les sous-communautés qui sont ancrées dans l'ordre communautaire peuvent bénéficier de compétences importantes. L'assemblée générale de la propriété par étages peut lui attribuer les mêmes compétences qu'à un comité ou un délégué. Cela suppose toutefois que les décisions attributives de compétences aient été prises conformément aux exigences légales (voir ci-dessus).

Compétences administratives

Celles-ci pourraient être les suivantes :

- Organiser l'utilisation d'une partie commune ;
- Vérifier l'état des parties communes et proposer des mesures d'entretien ;
- Jouer un rôle dans le contrôle de l'utilisation correcte de la chose ;
- Avoir une fonction comptable (décomptes des actes d'utilisation, encaissement de taxes d'utilisation, paiement des frais et charges relatifs à une partie commune, etc.)
- Décider de la réquisition de l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712i CC)

Compétences décisionnelles

Celles-ci pourraient être les suivantes :

- Décider des horaires d'ouverture d'une partie commune ;

- Décider dans une certaine mesure, des travaux d'entretien relatifs à la partie commune (par exemple des travaux d'entretien courant)
- Adapter un règlement relatif à la partie commune.

En revanche, selon plusieurs auteurs, il n'est pas possible de déléguer les compétences découlant des art. 647 et 648 (travaux de construction - actes de disposition et modifications dans la destination de la chose) à la sous-communauté. Si tel était le cas, les parties communes concernées deviendraient des parties « semi-privées », ce que l'ordre juridique n'admet pas.

Les compétences décisionnelles de la sous-communauté sont globalement limitées par les compétences impératives de l'assemblée générale des propriétaires d'étages.

Compétences financières

Il convient, en premier lieu, de préciser que la sous-communauté n'a aucune capacité juridique propre. Elle ne peut pas agir en son nom. Il faut donc qu'un membre de la sous-communauté soit habilité à agir au nom de la communauté des propriétaires d'étages (art. 32 ss CO) ou que la sous-communauté soit habilitée à donner des mandats à l'administrateur faute de quoi elle ne peut pas entrer en relation contractuelle avec des tiers.

Les compétences financières ne peuvent donc être exercées qu'au nom de la communauté des propriétaires d'étages qui demeure seule débitrice et responsable. Il y a lieu par conséquent de bien évaluer les conséquences d'une délégation de compétence.

Celles-ci pourraient être les suivantes :

- Le paiement de factures relatives à la gestion ou à l'entretien d'une partie commune ;
- La conclusion de contrats relatifs à la gestion ou à l'entretien d'une partie commune ;
- La répartition des frais et charges d'une partie commune sur les membres de la sous-communauté.

La fin des sous-communautés

Les sous-communautés instituées par leurs seuls membres s'apparentent à des contrats multilatéraux. Elles n'existent que dans le cadre d'une volonté commune exprimée. Leur extinction obéit donc aux règles générales du droit des obligations.

La fin de la propriété par étages met un terme automatiquement à toutes formes de sous-communautés.

Puisque les sous-communautés n'ont aucune capacité financière et aucune possibilité d'acquérir des fonds pour elles-mêmes, leurs fins n'entraînent aucune liquidation patrimoniale.

Définir le besoin de constituer des sous-communautés

Le besoin de constituer des sous-communautés existe principalement dans des propriétés par étages de plusieurs groupes de villas ou d'immeubles pour que les propriétaires d'étages de chaque groupe de villas ou d'immeubles puissent régir les parties communes qui les concernent plus particulièrement.

Cette gestion doit cependant s'effectuer dans le respect des règles de la communauté, laquelle doit absolument conserver le pouvoir décisionnel sur toutes les propositions de travaux ou de modifications souhaités par la sous-communauté.

Dans le cas où la prise en charges des travaux d'entretien ou de construction est clairement dévolue à la sous-communauté, elle permet d'instituer la constitution d'un fonds de rénovation dont les montants attribués ne seront pris en charge que par les membres de la sous-communauté.

Conclusions

Le système légal et l'objectif de la loi interdisent aux propriétaires d'étages de transformer des parties communes impératives en « parties semi-exclusives ». Ainsi, sauf cas exceptionnel, la sous-communauté ne peut pas disposer des parties communes qu'elle gère (voir article 648 alinéa 2) et ne peut pas adopter en toute indépendance des travaux de construction y relatifs (art. 647 c et ss). Il n'est pas admissible de contourner, par le biais des sous-communautés, l'ordre impératif institué par l'art. 712 b pour les parties communes.

Cette règle convient parfaitement à une gestion saine des propriétés par étages disposant de sous-communautés.

De ce fait, le propriétaire par étages de l'immeuble A qui ne participe pas aux frais d'entretien de l'immeuble B conserve une prérogative sur toutes les décisions relatives aux travaux de construction et au choix des teintes qui devront être validés par l'assemblée générale de la propriété par étages.

La convention qui a prévalu à la décision de l'assemblée générale de la propriété par étages pour la création de la piscine dont nous parlions en introduction est importante pour définir la manière dont sera gérée l'installation. En principe, cette convention doit prévoir l'exclusion du propriétaire d'étages du lot 24 dans l'utilisation de la piscine pour laquelle il ne contribue pas aux frais d'entretien.