

LES SERVITUDES EN FAVEUR DES PROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES

PAR ROLAND SAVARY, ADMINISTRATEUR DE ROLAND SAVARY IMMOBILIER SA ET
CHARGE DES COURS D'ADMINISTRATION PPE (USPI FORMATION) AU BREVET FEDERAL DE GERANT D'IMMEUBLES

Sommaire

1. INTRODUCTION	2
2. CAS D'APPLICATION DE LA SERVITUDE	2
3. ALTERNATIVE A LA SERVITUDE.....	3
3.1. DROIT REGLEMENTAIRE	3
3.2. BAIL A LOYER	3
4. CONSTITUTION DE LA PROPRIETE PAR ETAGES.....	3
4.1. LA SERVITUDE PERSONNELLE	4
4.2. LA SERVITUDE FONCIERE	4
4.3. LA CREATION D'UN LOT EN COPROPRIETE POUR LE GARAGE COLLECTIF	4
5. L'EXERCICE DE LA SERVITUDE	5
6. LA PARTICIPATION AUX FRAIS D'ENTRETIEN DU BATIMENT	5
7. APPLICATION PRATIQUE	6
8. CONCLUSIONS	7

1. INTRODUCTION

La servitude en faveur du propriétaire d'étages est le moyen le plus pratiqué pour lui attribuer, ou attribuer à son unité d'étage, un droit qui ne pourrait être intégré dans le droit exclusif de l'art. 712b alinéa 1.

Cette manière de procéder garantit le droit conféré par la servitude au bénéficiaire pour une durée indéterminée.

Même si depuis le 1^{er} janvier 2012, l'inscription d'un droit d'usage particulier ne peut plus être retiré à son bénéficiaire sans son accord, la servitude procure une sécurité appréciée par son titulaire et surtout par son créancier hypothécaire.

Nous allons déterminer ci-après quels sont les pièges à éviter pour que tout fonctionne parfaitement et pour longtemps entre les propriétaires d'étages et les bénéficiaires de servitudes qui sont d'ailleurs souvent les mêmes.

2. CAS D'APPLICATION DE LA SERVITUDE

Dans le cadre d'une propriété par étages, la servitude peut être utilisée pour conférer un droit d'usage sur un local qui aurait pu faire l'objet du droit exclusif d'une unité d'étage ou un endroit sur lequel ce droit d'usage de l'unité d'étage aurait été jugé illicite.

Les exemples ne manquent pas dans les 2 cas. Pour les locaux annexes, cette servitude pourrait porter sur :

- ✓ Une cave
- ✓ Un galetas
- ✓ Un garage box
- ✓ Un local au sous-sol

Pour les endroits où le droit d'usage exclusif de l'art. 712b alinéa 1 n'est pas possible, cette servitude pourrait s'appliquer sur :

- ✓ Un jardin privatif
- ✓ Un jardin potager
- ✓ Une place de parc extérieure
- ✓ Une place de parc intérieure
- ✓ Une place de parc couverte
- ✓ Une terrasse en toiture

3. ALTERNATIVE A LA SERVITUDE

La servitude offre une certaine souplesse d'application. Cependant, il ne faut pas oublier qu'elle ne donne pas les mêmes droits que la pleine propriété, notamment en matière de décision. Le bénéficiaire d'une servitude ne participe pas aux décisions de l'assemblée générale. Il exerce simplement son droit et a le devoir de contribuer à l'entretien en fonction de ce que prévoit l'exercice de la servitude.

3.1. DROIT REGLEMENTAIRE

Le droit d'usage particulier conféré par le règlement d'administration et d'utilisation existe depuis l'origine de la propriété par étages. Certains vieux règlements font état de l'attribution de places de parc extérieures d'un immeuble en faveur de certaines unités d'étages, ou règlent notamment l'usage de certaine cour ou parties de bâtiment en faveur d'un lot uniquement.

Ce droit est demeuré fragile jusqu'en 2012, car le règlement d'administration et d'utilisation aurait pu être modifié à la double majorité des propriétaires d'étages et ce droit aurait pu être ainsi retiré à son bénéficiaire sans autre forme de procédure.

Aujourd'hui, ce n'est plus pareil. La nouvelle forme juridique de ce droit d'usage particulier interdit qu'il soit retiré, une fois conféré, sans l'accord du bénéficiaire. Cette forme a donc autant de force qu'une servitude, mais reste peu transparente pour celui qui s'y intéresse, car il faut bien vérifier la teneur du règlement d'administration et d'utilisation. Le créancier hypothécaire a encore à ce jour une préférence pour les servitudes foncières.

3.2. BAIL A LOYER

Donner un droit à un propriétaire d'étages pour l'utilisation d'une place de parc extérieure ou un local situé sur les parties communes peut être décidé par l'assemblée générale qui autorisera l'administrateur à louer ces zones communes plutôt que de les céder définitivement en créant une servitude d'usage.

Les revenus découlant de ces locations peuvent être alloués au fonds de rénovation et ainsi être une source intarissable de revenu pour la communauté des propriétaires d'étages.

4. CONSTITUTION DE LA PROPRIETE PAR ETAGES

C'est lors de la constitution de la propriété par étages que le choix de cette attribution est fait. Il est important d'y consacrer du temps et de bien penser à toutes les alternatives possibles. Généralement, le futur administrateur de la propriété par étages participera à ce travail de constitution en établissant le nombre de lots, en calculant les quotes-parts de chaque unité d'étage et en attribuant les locaux annexes ou autres places de parc par le biais des servitudes ou du règlement d'administration et d'utilisation.

4.1. LA SERVITUDE PERSONNELLE

Le bénéficiaire d'une servitude personnelle, comme son nom l'indique, est une personne physique ou une personne morale. Etant donné qu'elle n'est rattachée à aucun lot, elle ne peut être gagée par le prêteur hypothécaire qui, en fonction de son débiteur, s'opposera à cette manière de faire.

Pourtant, cette solution est optimale pour le promoteur et son courtier qui peuvent ainsi octroyer à souhait les places de parc, les caves, ou autres locaux annexes au gré du preneur. Généralement, cette première attribution faite, les servitudes seront transformées en servitudes foncières rattachées à un lot de la PPE ou à un autre bien-fonds voisin.

4.2. LA SERVITUDE FONCIERE

Cette forme de servitude offre la sécurité nécessaire pour maintenir obligatoirement l'usage d'un local ou d'une place de parc à un des lots de la PPE qui ne sera ainsi jamais vidé de sa substance.

Il serait en effet dommageable pour un immeuble qu'une grande majorité des places de son parking soient cédées à un propriétaire voisin qui pratiquerait une surenchère pour en obtenir.

L'exercice de la servitude peut prévoir également, s'agissant des places de parc, un droit de préemption avec des règles particulières pour éviter que toutes les places ne soient rattachées au même lot.

4.3. LA CREATION D'UN LOT EN COPROPRIETE POUR LE GARAGE COLLECTIF

Cette manière de procéder a été longtemps à la mode dans les parkings collectifs des immeubles constitués en PPE à la fin des années 80 et au début des années 90.

Il s'agissait de constituer le garage collectif en un lot de PPE, lequel était lui-même constitué en copropriété ordinaire du même nombre de parts que de places de parc. Chaque part de copropriété donnait droit à l'usage d'une place de parc. Ce lot contribuait, au prorata de ses millièmes, aux frais communs de l'immeuble et cette part de charges était ensuite répartie entre les copropriétaires en fonction du nombre de parts. Les frais privatifs inhérents à ce lot, comme par exemple le remplacement de la porte du garage ou l'électricité et son entretien, étaient également reportés sur les copropriétaires de ce lot.

Cette solution n'est pas problématique si le garage collectif n'est utilisé que par ses propriétaires.

Dans beaucoup de parkings constitués en lot de la propriété par étages se trouvent des locaux communs accessibles à l'ensemble des propriétaires d'étages (locaux à vélos, locaux containers, accès aux caves, etc.). Dans ce contexte, il n'est pas très équitable de répartir les frais indiqués précédemment sur les seuls bénéficiaires des places de parc intérieures au vu de l'utilisation collective de ses installations.

5. L'EXERCICE DE LA SERVITUDE

L'exercice de la servitude détermine la réglementation de l'usage conféré par ce droit. Cet élément a souvent été négligé lors de la constitution. Beaucoup de servitudes se limitent à l'interprétation de la règle de base de l'art. 741 CC. « Le propriétaire du fonds dominant entretient les ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude. Si ces ouvrages sont également utiles au propriétaire grevé, la charge de l'entretien incombe aux deux parties, en proportion de leur intérêt. »

A l'opposé, d'autres règles trop restrictives sont quelques fois déterminées. Par exemple :

- ✓ Une hauteur à 1.20 des haies de jardins.
- ✓ Aucun aménagement ne pourra être fait dans les jardins sans l'accord unanime des propriétaires d'étages.

S'agissant d'une servitude, l'unanimité s'avérera nécessaire pour modifier ses règles, qu'elles soient peu ou trop restrictives.

La solution la mieux adaptée serait de transférer le choix des règles du jeu à la propriété par étages par exemple en disant :

Dans une servitude d'usage de jardin :

- ✓ La hauteur des plantations et haies de jardin sera définie par l'assemblée générale des propriétaires d'étages, selon une décision prise à la double majorité des propriétaires d'étages.
- ✓ Tout aménagement souhaité par un bénéficiaire de servitude sera soumis par écrit à l'administrateur de la propriété par étages, lequel portera cette demande à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. La double majorité sera nécessaire pour valider un aménagement.

6. LA PARTICIPATION AUX FRAIS D'ENTRETIEN DU BATIMENT

En ce qui concerne la participation aux frais d'entretien par le bénéficiaire de la servitude, le principe n'est pas toujours évident à établir.

Le titulaire de la servitude bénéficie d'un droit d'usage d'une partie commune de la propriété par étages moyennant qu'il contribue aux frais d'entretien générés par cet usage.

Si nous pouvons admettre que le bénéficiaire d'une servitude d'usage de place de parc intérieure participe avec les autres détenteurs de places au remplacement de la porte de garage, aux frais de conciergerie, à l'électricité pour l'éclairage et la ventilation, doit-il participer à la prime d'assurance, aux frais d'administration de l'immeuble, à la réfection de l'étanchéité du garage ?

Le bénéficiaire d'une servitude d'un garage-box, au rez-de-chaussée d'un bâtiment de 3 étages, doit-il participer à la rénovation du toit ? Si oui, dans quelle proportion ?

Si l'exercice n'indique rien de particulier à ce sujet (c'est souvent le cas) il faudra se référer à l'art. 741 CC, avec toutes les difficultés que cela représente pour définir une participation équitable.

Faut-il tenir une comptabilité annexe pour pouvoir justifier des dépenses en rapport avec l'utilisation de ce garage-box ?

Une règle simple pourrait figurer dans l'exercice de la servitude.

Le fonds dominant participe aux frais d'entretien du fonds servant par un montant forfaitaire défini par l'administrateur de la propriété par étage et validé par la double majorité de l'assemblée générale des propriétaires d'étages.

Pour une place de parc intérieure, ce forfait pourrait être fixé à une contribution annuelle de Fr. 240.00 à Fr. 360.00, en fonction de l'établissement d'un budget théorique établi par l'administrateur.

Pour une place de parc extérieure, ce forfait pourrait être fixé à une contribution annuelle de Fr. 60.00.

Etant entendu que cette contribution doit tenir compte d'un montant attribué à la réserve pour financer le futur remplacement de la porte du garage, par exemple, puisque faut-il le rappeler, les droits et devoirs du bénéficiaire de la servitude s'exercent sur les parties communes de la PPE. En conséquence, il appartiendra à l'assemblée générale de la propriété par étages de décider du remplacement de cette installation et non aux bénéficiaires des places de parc.

7. APPLICATION PRATIQUE

Dans bon nombre de propriétés par étages, des bénéficiaires de servitude ne paient aucune contribution d'entretien, parce que les administrateurs ou les propriétaires d'étages ne savent pas comment interpréter la règle de l'exercice de la servitude.

Dans une propriété par étages nouvellement constituée, lorsque vous proposez de mettre en place un système forfaitaire pour obtenir la contribution des bénéficiaires de servitudes, la plupart des copropriétaires s'interrogent sur l'opportunité de la règle en argumentant que cela complique inutilement la comptabilité.

Bien sûr, nous pourrions dire que si les 12 places du parking intérieur appartiennent aux 12 propriétaires des 12 appartements de l'immeuble, cette règle n'est pas utile.

Cette manière de penser n'est pas judicieuse, car dans ce cas-là, cette règle contribue à l'équité de la répartition des frais, même si la différence n'est pas immense.

Qu'en serait-il si ce parking comportait 18 places et que 6 des 12 propriétaires d'appartements possédaient deux places ?

Ou alors, si le promoteur disposait d'un surnuméraire de 6 places de parc et qu'il les louait à des personnes extérieures à l'immeuble ?

Même si cette manière de procéder semble compliquer quelque peu la comptabilité de la propriété par étages, elle doit être pratiquée pour un parfait équilibre et une parfaite équité de la répartition des frais entre propriétaires d'étages et bénéficiaires de servitudes.

8. CONCLUSIONS

L'utilisation de la servitude pour l'attribution de locaux annexes ne semble appropriée que lorsque celle-ci reste attachée définitivement à un lot de propriété par étage (caves, galetas, jardins, terrasses, box). Généralement, ces locaux annexes au lot sont pris en compte pour le calcul des quotes-parts du lot concerné, si ce rattachement est ferme et définitif.

Cependant, la servitude d'usage ne devrait pas être utilisée pour céder à qui le voudra un garage box ou un local supplémentaire au sous-sol puisque celle-ci ne confère pas de droit de propriété. Dans ce genre d'exemple, la création de lots supplémentaires paraîtrait plus judicieuse.

L'utilisation de la servitude pour l'attribution de places de parc intérieures et extérieures est appropriée pour autant qu'une contribution aux frais d'entretien soit proposée à l'assemblée générale des propriétaires d'étages par l'administrateur.