

LES TRAVAUX SOMPTUAIRES

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. EXEMPLES DE TRAVAUX SOMPTUAIRES	2
3. TRAVAUX SOMPTUAIRES DECIDES A LA DOUBLE-MAJORITE (EXCEPTION LEGALE)	3
4. L'UNANIMITE LORS D'UNE ASSEMBLEE GENERALE.....	3
5. TRAVAUX SOMPTUAIRES QUI CONCERNENT LA COMMUNAUTE.....	4
6. SOUS-COMMUNAUTE POUR LA REPARTITION DES FRAIS	4
7. TRAVAUX SOMPTUAIRES QUI NE CONCERNENT QU'UN PROPRIETAIRE D'ETAGES	4
8. CONCLUSIONS	6

1. INTRODUCTION

Quelle responsabilité pour le président de l'assemblée générale de qualifier la nature de travaux réalisés sur les parties communes ! Sont-ils nécessaires, utiles ou somptuaires ?

A cette question bien malin qui pourra répondre sans faillir. Intégrez deux avocats dans l'intimité d'une assemblée générale de propriété par étages et vous aurez deux avis juridiques en béton qui disent juste et son contraire.

Le choix de cette interprétation cruciale incombera à celui ou celle qui préside l'assemblée générale des propriétaires d'étages.

« Si je décide que ces travaux sont utiles, j'ouvre la porte pour agir en justice à ceux qui pensent que ces travaux sont somptuaires. Si je décide que ces travaux sont somptuaires, j'ouvre cette même porte à ceux qui pensent que ces travaux sont utiles au sens du droit. »

Mais alors que faire ?

Nous allons essayer d'y voir un peu plus clair en décortiquant la donnée du problème.

2. EXEMPLES DE TRAVAUX SOMPTUAIRES

La définition juridique des travaux somptuaires est la suivante : « Les travaux de construction destinés exclusivement à **embellir la chose**, à en **améliorer l'aspect** ou à en **rendre l'usage plus aisé** ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires. »

Quelques exemples parlants :

- Installer un mat de drapeau sur la parcelle de base,
- Construire une fontaine dans le jardin commun,
- Aménager une entrée d'immeuble de façon luxueuse (aquarium, décors particuliers, miroir, marbre, etc.),
- Installation d'un ascenseur dans un bâtiments à deux niveaux,
- Repeindre la façade après 5 ans parce que la couleur ne convient pas,
- Etc.

3. TRAVAUX SOMPTUAIRES DECIDES A LA DOUBLE-MAJORITE (EXCEPTION LEGALE)

La loi a prévu une exception à la règle de l'unanimité pour les travaux jugés somptuaires.

Elle se trouve à l'art. 647e alinéa 2 CCS. « Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont **le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement** de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires **l'indemnisent de l'atteinte temporaire** portée à son droit et **se chargent de sa part de frais**.

La propriété par étages a donc la possibilité de procéder à la réalisation de travaux somptuaires à la double majorité moyennant que celui ou ceux qui s'opposent :

- Ne voient pas leur droit entravé durablement,
- Soient indemnisés de l'atteinte temporaire portée à leur droit,
- Ne paient pas leur participation à ces travaux.

Ces trois éléments sont cumulatifs.

L'entrave du droit doit être objective et ne doit pas constituer un motif de refuser tout et n'importe quoi dans un but chicanier (abus de droit). L'indemnisation pour l'atteinte temporaire pourrait être demandée lors de la privation momentanée de son droit, par exemple durant les travaux (échafaudage, pas d'accès au parking, etc.). L'exemption aux frais en rapport avec la réalisation des travaux ne nécessite pas de commentaires particuliers.

4. L'UNANIMITE LORS D'UNE ASSEMBLEE GENERALE

Tout administrateur sait qu'une décision nécessitant l'unanimité, figurant à l'ordre du jour d'une assemblée générale, est très difficile à obtenir dans une PPE de plus de 6 propriétaires d'étages. L'absence d'un seul d'entre eux fera que la décision ne pourra pas être prise. Ainsi, dans la pratique, ce genre de décision doit faire l'objet d'une préparation particulière, l'assemblée n'étant utilisée que pour débattre du sujet. L'assentiment des propriétaires d'étages fait généralement l'objet d'un document à retourner signé par chacun d'entre eux dans un délai fixé par l'assemblée. C'est au moment de l'obtention de toutes les signatures des propriétaires d'étages que la décision pourra être consignée et validée.

Dans le cadre d'une décision en rapport avec des travaux somptuaires, l'absence d'un propriétaire d'étages ne veut pas dire que ce dernier s'oppose à la décision. En conséquence, le consentement écrit de tous les propriétaires d'étages a le mérite d'éclaircir ce point.

Si un des propriétaires d'étages refuse de signer un accord sur la réalisation de ces travaux en évoquant le fait qu'il ne veut pas participer aux frais, il sera toujours temps de porter ce sujet à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée si la majorité des propriétaires d'étages veulent entreprendre ces travaux sans l'unanimité.

5. TRAVAUX SOMPTUAIRES QUI CONCERNENT LA COMMUNAUTE

En référence au point précédent, la mise en œuvre d'une décision sur la réalisation de travaux somptuaires, portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale, a bien le risque de ne pas pouvoir être validée à l'unanimité. Pour cette raison, les propriétaires d'étages doivent être suffisamment informés des règles du jeu en la matière.

Si un propriétaire d'étages est acquis à l'idée d'accepter des travaux somptuaires, il risque de changer d'avis si ces travaux ne font pas l'objet d'une répartition entre tous. Un sentiment d'iniquité risque d'envahir l'atmosphère.

Que faire alors ?

La nuance entre les travaux utiles et somptuaires est malgré tout subjective et aléatoire. La plupart du temps, l'aménagement luxueux d'une entrée d'immeuble, la création de nouveaux arrêts de l'ascenseur et en règle générale tous travaux d'amélioration sont jugés utiles par les meneurs d'assemblée.

Cette alternative offre la possibilité aux propriétaires de disposer du droit de veto de l'art. 647d alinéa 2 « Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement ne peuvent pas être exécutées sans son consentement. », sans pour autant faire valoir un droit à l'exemption de leur participation financière.

Bien entendu qu'une opposition formelle doit être entendue et prise en compte. La préparation du sujet à traiter et la manière dont il sera présenté aux copropriétaires sont primordiales.

6. SOUS-COMMUNAUTE POUR LA REPARTITION DES FRAIS

Dès que des travaux somptuaires sont réalisés sans l'unanimité, cela suppose que les opposants, qui ne sont pas préterités dans leurs droits d'usage, ne participent pas à ces travaux de construction somptuaire, ni à leur entretien, ni à leur rénovation future.

Les propriétaires d'étages qui ont accepté leur réalisation forment dès cet instant une sous-communauté qui prendra à sa charge la construction, l'entretien et la rénovation future de cet ouvrage ou installation.

7. TRAVAUX SOMPTUAIRES QUI NE CONCERNENT QU'UN PROPRIETAIRE D'ETAGES

Selon le dernier arrêt du TF, les travaux de constructions sur les parties communes qui ne profitent qu'à un seul propriétaire d'étages sont considérés comme des travaux somptuaires qui nécessitent l'unanimité.

Si ces travaux sont décidés à la double majorité, ils peuvent être réalisés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais.

Ce genre de demandes d'un seul propriétaire d'étage sont relativement courantes. Elles concernent en général :

Son jardin privatif au rez-de-chaussée :

Aménagement d'une pergola, d'une véranda, d'un jardin d'hiver, d'une piscine privative, d'un agrandissement de la zone dallée, de la mise en place d'un barbecue fixe, d'un cabanon de jardin, d'un jacuzzi, etc.

Sa place de parc en servitude

Installation d'un couvert extérieur, fermeture grillagée de sa place de parc intérieure, installation d'une armoire métallique sur le mur du garage, au-devant de sa place de parc, etc.

Son appartement

Percement de la dalle de toiture pour l'installation d'un canal de cheminée, percement du mur de façade pour l'installation d'une ventilation, etc.

Généralement que ces travaux soient jugés somptuaires ou utiles, le résultat final est le même.

1. Ils doivent obtenir la double majorité pour pouvoir être entrepris.
2. Ils ne doivent pas gêner notablement et durablement l'usage ou la jouissance de la chose pour un autre propriétaire d'étages (droit de véto).
3. Ils ne doivent pas occasionnés de frais d'installation, d'entretien ou de rénovation future aux autres propriétaires d'étages.

Lorsqu'un propriétaire d'étages établit sa demande en vue d'une présentation aux autres propriétaires d'étages, il donne les conditions auxquelles l'autorisation est requise.

L'administrateur prendra le soin de formuler la question soumise à l'assemblée générale qui se déterminera en toute connaissance de cause sur l'autorisation qu'elle donne au propriétaire d'étages demandeur.

L'autorisation de réaliser les travaux prévus sera donnée généralement aux conditions suivantes :

- a) Ces travaux seront réalisés dans les règles de l'art, par une entreprise spécialisée, aux frais et sous la responsabilité du propriétaire d'étages demandeur.
- b) Les frais d'entretien de l'installation ou de l'ouvrage seront assumés par le propriétaire d'étage demandeur, ainsi que les frais de rénovation et de remise en état si nécessaire.
- c) L'autorisation donnée est subordonnée à l'obtention de celle de l'autorité communale éventuellement nécessaire.

Dans ces conditions, et sous réserve d'un droit de véto exposé par un propriétaire d'étages prétérité dans son droit, la double majorité sera suffisante dans tous les cas pour valider ces travaux, qu'ils soient utiles ou somptuaires.

8. CONCLUSIONS

L'expérience démontre que la problématique des travaux somptuaires n'occupe pas de façon exagérée le Tribunal Fédéral. Si nous voulons que la situation demeure ainsi, il faut que les travaux souhaités par les copropriétaires fassent l'objet d'explications claires de la part de l'administrateur avec suffisamment d'argumentation pour prévenir le litige avant que la décision soit prise.

Comme un propriétaire d'étage averti en vaut deux, le nombre de voix nécessaires sera plus facile à obtenir.

A bon entendeur.