



Oliver Kälin

Dr en droit, LL.M., avocat
Haymann Rechtsanwälte, Zurich
www.haymannlaw.ch

La propriété par étage – un bon placement?

Aujourd'hui, bientôt 50 ans après l'introduction de la nouveauté appelée propriété par étage (PPE), les premiers bâtiments réalisés en PPE arrivent à un âge où se pose la question d'une rénovation globale. L'article ci-dessous examine la faisabilité juridique d'une telle rénovation et la question de savoir si l'acquisition d'un appartement en PPE est économiquement rentable au cas où une éventuelle rénovation serait nécessaire. L'idée du législateur, qui voyait dans la PPE un objet d'investissement pour les familles et la classe moyenne, s'est-elle réalisée?

1. Situation de base

L'acquisition d'un appartement en PPE en Suisse, en particulier dans les régions fortement peuplées, continue d'être considérée comme un bon investissement, malgré les craintes d'une bulle immobilière.¹ De ce fait, l'idée poursuivie par le législateur, lors de l'introduction de la propriété par étage le 1^{er} janvier 1965, semble effectivement se réaliser:² ainsi, l'appartement acquis en PPE devait constituer un placement.³ De plus, la propriété par étage devait permettre aux familles et à la classe moyenne de faire l'acquisition de leur logement en propriété, même dans les régions où le prix de terrain était élevé.⁴

La tendance en faveur de la PPE semble se poursuivre et se reflète dans les relevés statistiques de ces vingt dernières années. Sur les

227 000 logements qui ont été construits en Suisse entre 1990 et 2000, plus des deux tiers étaient des logements en PPE.⁵ Le nombre des appartements en PPE a passé de 878 000 en 1990 à 1 047 000 en 2000, ce qui correspond à une augmentation de 19%.⁶ Pour la période après l'an 2000, les statistiques pour l'ensemble de la Suisse manquent encore mais l'office zurichois des statistiques a constaté en 2010 que le nombre des nouveaux logements en PPE construits dans le canton de Zurich entre 2000 et 2009 a même augmenté de 53%.⁷

Lors de son introduction en 1965, l'institution de la propriété par étage était contestée. Ses détracteurs se référaient aux expériences faites avec les réglementations cantonales en matière de PPE⁸ et prétendaient que la propriété par étage était source de litiges.⁹ Or ces litiges entre propriétaires débouchaient sur l'impossibilité de

réaliser les travaux d'entretien nécessaires sur l'immeuble ou alors les travaux ne pouvaient être exécutés que de manière insuffisante après des litiges de longue durée. Finalement selon eux, les immeubles allaient se détériorer.¹⁰

Compte tenu du fait qu'à un certain moment les réparations et les améliorations ne suffisent plus à entretenir un immeuble¹¹ et que les premiers immeubles réalisés en PPE atteindront bientôt l'âge de 50 ans, la question d'une rénovation globale se pose.¹² Le présent article se propose d'examiner la faisabilité juridique d'une telle rénovation en profondeur. De plus, il convient de savoir si l'acquisition d'un appartement en PPE est économiquement rentable compte tenu de la nécessité finale d'une rénovation et si l'idée du législateur de fournir, avec l'institution de la PPE, un objet d'investissement aux familles et à la classe moyenne a fait ses preuves.

2. La valeur de la part de propriété

Avec l'acquisition d'une part de propriété par étage, l'acheteur acquiert la copropriété d'un bâtiment ainsi que le droit exclusif d'utiliser et d'aménagement intérieurement des parties délimitées de ce même bâtiment (art. 712a al. 1 CC).¹³ La valeur d'une part de PPE se compose de la valeur de la surface habitable et de la valeur intrinsèque du bâtiment.¹⁴ La valeur de la surface habitable dépend de la situation de l'immeuble et peut varier en fonction de l'évolution des prix du terrain dans la région concernée. La valeur de l'immeuble dépend par contre de manière déterminante de l'âge économique du bâtiment.¹⁵ Afin de déterminer l'âge économique d'un bâtiment, le manuel suisse des évaluateurs (Schweizerisches Schätzerhandbuch) se base sur l'année de construction et prend en compte la diminution de valeur qui découle de l'usure, des détériorations dus à l'âge, de l'état d'aménagement qui ne répond plus aux exigences modernes et des augmentations de valeur dues aux rénovations, aux assainissements et aux travaux de transformation.¹⁶ Sur la base de l'âge du bâtiment, il est en outre possible d'évaluer les coûts futurs de rénovation pour les parties communes de l'immeuble. Les installations de chauffage doivent par exemple être remplacées après une période de 15 à 30 ans, le revêtement de façades après une période de 30 à 50 ans et le toit après 20 à 60 ans.¹⁷ L'âge du bâtiment donne également des indications relatives à l'état d'aménagement (le bâtiment dispose-t-il par exemple d'un chauffage central¹⁸ ou d'une isolation permettant d'économiser l'énergie?). S'il découle de la détermination de valeur que le bâtiment a atteint 60–70% de sa durée de vie globale, les auteurs du «Schweizerisches Schätzerhandbuch» proposent de comparer les frais de rénovation aux frais de démolition.¹⁹ Quel que soit l'immeuble, la question se pose à un certain moment de savoir s'il ne vaudrait pas mieux le détruire et le reconstruire au lieu de l'assainir. Cependant, seul le propriétaire exclusif d'un bâtiment peut réfléchir à la possibilité d'une démolition suivie d'une reconstruction. Les copropriétaires d'une PPE ne peuvent modifier que les parties de l'immeuble sur lesquelles ils disposent d'un droit exclusif²⁰ – sans devoir obtenir l'accord des autres copropriétaires. Or, la démolition et la reconstruction d'un bâtiment exigent l'unanimité de tous les copropriétaires au sujet de la dissolution (art. 712f al. 2 CC) de l'ancienne propriété par étages et au sujet de la constitution d'une nouvelle propriété par étages. Dans le cas où une communauté de copropriétaires voudrait vraiment construire un nouveau bâtiment, tous les copropriétaires constitueraient ensemble la maîtrise de l'ouvrage au sens

d'une société simple selon l'art. 530 ss CO. En raison du consentement nécessaire de la part de tous les copropriétaires en ce qui constitue la conception d'un nouveau bâtiment, un tel projet de construction n'est guère réalisable. Cette impossibilité est déjà documentée par les difficultés qui peuvent survenir lors de la rénovation de parties communes d'un bâtiment, par exemple le toit ou la façade.

3. Problèmes survenant lors de la rénovation des parties communes d'un bâtiment

Si les copropriétaires parviennent à se mettre d'accord sur le genre et l'ampleur des travaux de rénovation sur les parties communes du bâtiment, rien ne s'oppose à une telle rénovation. Dans la pratique, cette unanimité constitue cependant l'exception. Un copropriétaire peut refuser des travaux de rénovation pour des raisons les plus diverses: un copropriétaire prévoit peut-être de déménager prochainement et n'a donc aucun intérêt à consentir à un nouvel investissement dans l'immeuble. Un autre a loué son appartement et considère ces travaux de rénovation comme source de coûts inutiles. Un troisième habite dans l'immeuble mais refuse toute rénovation en raison de son âge et des conséquences qui en découlent.²¹

Même si les copropriétaires parviennent à s'entendre dans une première étape sur la volonté de rénover des parties communes du bâtiment, ils doivent également trouver un accord dans une deuxième étape au sujet de l'ampleur de ces travaux. S'il s'agit de remplacer le chauffage, tous les copropriétaires devront décider à l'unanimité s'ils veulent installer un chauffage de qualité, donc coûteux, ou plutôt une solution plus avantageuse. Les copropriétaires doivent prendre ensemble une décision tant en ce qui concerne l'exécution de travaux de rénovation qu'en ce qui concerne le genre et l'ampleur des travaux. Selon l'art. 647 al. 2 CC, une exception n'existe que pour des travaux de construction nécessaires à la conservation de la valeur et de l'utilité du bâtiment. De tels travaux peuvent être engagés par n'importe quel propriétaire individuel et imposés par un tribunal. La réparation d'un toit emporté par la tempête²² ou d'une conduite d'eau endommagée²³ sont autant d'exemples. Il s'agit en l'occurrence de travaux urgents destinés à éviter que le bâtiment ne subisse des dommages supplémentaires. Il n'y a pas d'urgence lorsque le crépi de la façade est endommagé, qu'une rénovation de la façade extérieure est nécessaire mais pas urgente.²⁴ Dans ce cas, l'assemblée des copropriétaires doit voter au sujet des travaux de construction à effectuer.

4. Travaux de rénovation et décision majoritaire

Les travaux de rénovation sur des parties communes de bâtiments sont des travaux de construction pour lesquelles l'art. 712g al. 1 CC se réfère aux règles de la copropriété, c'est-à-dire aux art. 647 à 647e CC. Pour répondre à la question de savoir combien de copropriétaires doivent voter en faveur de travaux de construction, la loi distingue entre les travaux de construction nécessaires, utiles et de luxe. Pour les travaux nécessaires (art. 647c CC), une décision prise à la majorité des copropriétaires présents à l'assemblée des copropriétaires suffit.²⁵ Pour les travaux de construction utiles et ceux destinés à l'embellissement et à la commodité (art. 647d et art. 647e CC) des quorums particuliers doivent être atteints.²⁶ Savoir si des travaux de construction sont nécessaires, utiles ou uniquement destinés à l'embellissement du bâtiment dépend de chaque cas particulier.^{27, 28}

S'il n'est pas possible à l'assemblée des copropriétaires de prendre une décision quant à l'exécution de travaux de construction, l'un des copropriétaires peut demander, pour des travaux de construction nécessaires (mais pas pour des travaux utiles ou destinés à l'embellissement)^{29, 30}, au tribunal d'imposer ces travaux sur la base de l'art. 647 al. 2 chif. 1 CC.

Dans la pratique cependant, un copropriétaire qui n'arrive pas à imposer sa demande d'exécution de travaux de construction lors de l'assemblée des copropriétaires risque fort d'hésiter à procéder de la sorte contre tous les autres copropriétaires. Il supporterait en effet aussi le risque qu'un tribunal ne considère pas les travaux de construction qu'il exige comme nécessaires mais seulement utiles. Un copropriétaire individuel n'entreprendra donc rien contre le refus de l'assemblée des copropriétaires mais attendra que les dommages soient tellement importants que le bâtiment risque la ruine.³¹ Dans ce cas, il pourra, s'il dispose encore d'assez d'énergie, procéder lui-même à la rénovation sur la base de l'art. 647 al. 2 chif. 2 CC sans l'accord des autres copropriétaires.

5. Conséquences

Les explications ci-dessus montrent que pour un bâtiment en PPE, mêmes les travaux de construction nécessaires (mais pas urgents)³² ne peuvent être exécutés que si la majorité des copropriétaires donne son accord.³³ Si les copropriétaires n'arrivent pas à trouver un accord sur le type et l'ampleur de la rénovation, cette dernière ne pourra être effectuée, ce qui accélère la perte de valeur du bâtiment. De ce fait,

on comprend mieux la crainte exprimée par les opposants à l'introduction de la PPE selon laquelle, pour les bâtiments en PPE, les travaux d'entretien nécessaires ne pourront pas être exécutés ou alors seulement de manière insuffisante et après de longs conflits. Cela vaut pour les travaux d'entretien en tant que travaux de construction nécessaires pour lesquels il suffit d'une majorité des copropriétaires lors de l'assemblée des copropriétaires (art. 647c CC). La situation est plus délicate pour les travaux de construction utiles ou destinés à l'embellissement pour lesquels certains quorums doivent être obtenus lors de l'assemblée des copropriétaires (art. 647d et 647e CC). En raison de l'accord nécessaire de la part des autres copropriétaires, le bâtiment ne subit, après sa construction, que des rénovations nécessaires mais pratiquement pas de modifications majeures.³⁴ En bref, un bâtiment en PPE reste tel qu'il a été construit.

Étant donné que le bâtiment ne se modifie pas, un appartement en PPE qui s'y trouve ne peut voir sa valeur augmenter que si le prix de la surface habitable augmente davantage que la perte de valeur de l'immeuble et que la perte d'intérêt pour le capital engagé. Cela signifie également que l'acquisition d'un appartement en PPE dans un nouveau bâtiment, pour lequel les besoins de rénovation sont moindres, est moins risquée que l'achat d'un appartement dans un bâtiment plus ancien qui aurait besoin de travaux de rénovation. Par conséquent, l'appartement en PPE ne convient guère en tant qu'objet de placement, du moins à long terme, comme le prévoyait le message du 7 décembre 1962.

6. Fin de la PPE

Contrairement à la disposition relative à la copropriété (art. 650 al. 1 CC) qui prévoit un droit d'exiger le partage pour chacun des copropriétaires, il est très difficile de mettre fin à la PPE.³⁵ Une telle fin de la PPE est possible au moyen d'une convention mettant fin à la propriété par étages (art. 712f al. 2 CC) qui doit recueillir le consentement de tous les copropriétaires. La fin de la PPE est également empêchée par l'exigence de l'accord nécessaire de tous les copropriétaires. Dans son message du 27 juin 2007 relatif à la prochaine modification de la législation sur les droits réels³⁶, le législateur reconnaît qu'en raison de leur âge, les bâtiments construits ou transformés au cours des premières années suivant la réintroduction de la PPE souffrent de plus en plus de défauts et de dommages.³⁷ Avec un nouvel article 712f al. 3 chif. 2 P-CC, il crée la possibilité de demander la dissolution de la propriété par étages si le bâtiment est une

PPE depuis plus de 50 ans et s'il ne peut plus être utilisé selon sa destination en raison de sa dégradation.³⁸ Le message ne précise cependant pas à partir de quand un bâtiment ne peut plus être utilisé selon sa destination.³⁹ Il ne donne aucun exemple. Le terme «utilisation selon sa destination» est un terme laissé à la libre appréciation des tribunaux.⁴⁰ On ne sait pas non plus ce qui arrive si la possibilité de demander la dissolution de la PPE est établie (si la PPE est âgée de plus de 50 ans et si l'utilisation selon la destination de l'immeuble n'est plus possible) et qu'un copropriétaire demande la dissolution de la PPE sur la base de l'art. 712f al. 3 chif. 2 P-CC. Dans ce cas, il faudra vendre le bâ-

→ Innovations à partir du 1.01.2012

Au terme du délai de référendum sur la révision des droits réels et du registre foncier du 1^{er} avril 2010 qui n'a pas été mis à profit, les dispositions partiellement modifiées et partiellement nouvelles de la quatrième partie du CC entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2012. Le nouveau droit comprendra une nouvelle cédula hypothécaire de registre incorporelle qui sera créée par inscription au registre foncier sans qu'il soit nécessaire d'établir un papier-valeur. La cédula hypothécaire de registre entre ainsi en parallèle avec les titres intermédiés. La transmission de la cédula hypothécaire se fait également seulement dans le cadre du registre foncier, ce qui facilite les opérations de crédit et empêche toute perte physique de la cédula hypothécaire. Les registres fonciers devront par contre se préoccuper des problèmes liés à la sécurité électronique et à la conservation des données. En raison des risques de panes informatiques et comme la cédula hypothécaire actuelle sous forme papier sera conservée, l'une ou l'autre partie continuera peut-être d'opter pour une cédula hypothécaire sur papier. De plus, la révision partielle comprend, outre l'introduction de la possibilité de dissolution de PPE supplémentaire présentée plus haut, l'extension du registre foncier pour qu'il devienne un véritable système d'information sur l'utilisation faite du sol. Ce dernier devrait faciliter la fonction de publicité du registre foncier en intégrant désormais par exemple les limitations de droit public de la propriété concernant certaines parcelles inscrites au registre foncier. Le site de l'Office fédéral de la justice (www.bj.admin.ch/) > Thèmes > Economie > Projets de législation en cours > Révision partielle du droit réel et du droit du registre foncier offre un bon aperçu de cette révision.

à moins que les autres copropriétaires n'entendent maintenir la communauté et conviennent de désintéresser le copropriétaire qui demande la dissolution de la PPE (art. 712e al. 4 P-CC).⁴¹ Dans ce cas toutefois, les propriétaires d'étage doivent se mettre d'accord sur le montant à verser, ce qui n'est rien d'autre qu'un prix de vente. Si les copropriétaires n'arrivent pas à se mettre d'accord, ils peuvent demander à un tribunal de fixer le montant du dédommagement.⁴² Si, malgré cela, la vente n'est pas conclue, il faudra dissoudre la PPE et vendre le bâtiment dans son intégralité. Dans ce cas, il pourrait arriver ce que le législateur voulait éviter en 1962 avec l'introduction de la PPE, à savoir le fait que «seules des personnes morales et des sociétés disposant d'importants capitaux» ne soient en mesure d'acheter des bâtiments à plusieurs étages.^{43,44} Si le bâtiment est ensuite démolé et reconstruit, le nouveau propriétaire peut choisir s'il veut construire des logements destinés à être loués ou des logements destinés à être vendus en PPE. Si la décision est en faveur de la PPE, la boucle est bouclée.

7. Résumé

Après sa construction, en raison de l'accord nécessaire des autres copropriétaires pour tous travaux de construction, un bâtiment en PPE ne subit plus guère de modifications. En pratique, même les travaux de construction nécessaires ne seront pas exécutés si la majorité des copropriétaires ne donne pas son accord. En raison des coûts et des risques liés à un procès, le copropriétaire individuel s'abstiendra de faire imposer les travaux d'entretien par la justice contre l'avis des autres copropriétaires.

Dès le jour de sa construction, le bâtiment vieillit et perd constamment de la valeur. L'appartement en PPE dans le bâtiment ne peut donc voir sa valeur augmenter que si le prix de la surface habitable augmente davantage que la perte de valeur du bâtiment. De ce fait, la valeur d'un appartement en PPE est considérablement liée à l'évolution du prix du terrain dans la région concernée. L'achat d'un appartement en PPE dans un nouveau bâtiment est donc moins risqué que l'achat d'un appartement dans un bâtiment plus ancien qui a, ou aura, à relative brève échéance, besoin d'être rénové.

Une personne intéressée par l'achat d'un logement en PPE fera bien de lire les procès-verbaux des dernières assemblées des copropriétaires afin de déceler d'éventuels conflits relatifs à des travaux de construction ou de demander au vendeur s'il existe des potentiels de conflit au sein de la communauté des copropriétaires. En cas de fausses indications, il serait alors possi-

ble d'ouvrir action contre le vendeur et d'annuler éventuellement la vente. Cependant, tout cela n'évitera pas les ennuis avec les voisins et ceux liés à l'achat de l'appartement. ■

¹ «Gelegenheit zum Kauf», dans: NZZ am Sonntag du 2 janvier 2011, p. 33; Die eigenen vier Wände gibt's zum Discount-Preis, dans: 20 Minuten Online du 9 mars 2011; Eigenheim: Jetzt kaufen!, dans: BILANZ 9/2011 du 6 mai 2011, p. 78 s; Ins eigene Heim, dans: NZZ am Sonntag du 15 mai 2011, Supplément Immobilien, p. 1.

² Loi fédérale sur la modification de la quatrième partie du Code civil suisse (copropriété et PPE) du 19 décembre 1963, AS 1964, p. 993.

³ «Le logement est un petit élément de fortune qui conserve sa valeur et s'accroît avec le remboursement progressif des dettes hypothécaires nécessaires à l'acquisition alors que la famille aurait dû payer comme loyer pour ce même logement et pour couvrir les besoins du moment une partie considérable des charges qui auraient suffi à acheter le logement sans pour autant obtenir en échange une valeur correspondante durable.» (Message du 7 décembre 1962, BBI 1962 II 1472 s).

⁴ Message relatif à la loi fédérale sur la modification de la quatrième partie du Code civil suisse (copropriété et PPE) du 7 décembre 1962, BBI 1962 II 1472; Peter Liver, Das Stockwerkeigentum – Umwandlung und Neubegründung, ZBGR 1954, p. 3.

⁵ Recensement fédéral 2000, Frohmüt Gerheuser, Wohnversorgung und Wohnverhältnisse, Neuchâtel 2004, p. 26.

⁶ Communiqué de presse de l'Office fédéral des statistiques du 11 septembre 2003, p. 1, disponible sur Internet sous Lexique statistique suisse www.bfs.admin.ch.

⁷ Le nombre des logements en location s'est actuellement accru de 6%, le nombre des villas individuelles de 12% (Urs Rex, Dynamischer Zürcher Wohnungsmarkt, Wohnbautätigkeit und Leerstand 2009/2010, statistik.info 07/10 de l'office cantonal des statistiques de Zurich, p. 7).

⁸ Avant l'entrée en vigueur des dispositions relatives à la PPE le 1^{er} janvier 1965, la PPE n'existait que dans les droits cantonaux. Lors de la création du CC en 1907, le recours à la PPE en tant que nouvelle forme de propriété était même interdit avant d'être à nouveau autorisé par la nouvelle loi du 19 décembre 1963 (Arthur Meier-Hayoz/Heinz Rey, Berner Kommentar, Sachenrecht, Das Eigentum, Grundeigentum IV: Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t CC, Berne 1988, Remarques préliminaires relatives aux art. 712a–712t N 3 ss; Heinrich Honsell/Nedim Peter Vogt/Thomas Geiser [éditeur], Basler Kommentar, Code civil II, 3^e édition, 2007, Bösch, Vor Art. 712a–t N 1–N 3).

⁹ Liver (N 4), RCC 1954, p. 74; message du 7 décembre 1962, BBI 1962 II 1481.

¹⁰ Liver (N 4), RCC 1954, p. 8; voir également à ce sujet: Stockwerkeigentum: Drum prüfe, wer sich ewig bindet, dans: Beobachter, édition 4/04 du 19 février 2004, p. 67.

¹¹ Bernhard Trauffer, Aufhebung des Stockwerkeigentums, dans: Festschrift 100 Jahre Verband bernischer Notare, Langenthal 2003, p. 485.

¹² Message relatif à la modification du Code civil suisse (cédule hypothécaire de registre et autres modifications en droits réels), BBI 2007 5309.

¹³ Pour des exemples de travaux de construction admissibles des copropriétaires dans leur propre logement, voir Amédéo Wermelinger, Zürcher Kommentar, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t CC, Zurich 2010, CC 712a N 31 (sont autorisés la modification de parquets et de papiers peints, le déplacement de parois de séparation pour autant qu'aucun mur porteur ne soit touché; le montage d'installations sanitaires telles qu'une douche, une baignoire ou une cuisine).

¹⁴ Pour la définition d'un bâtiment, voir l'art. 3 dans l'ordonnance sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements du 31 mai 2000, SR 431.841.

¹⁵ 45% de tous les bâtiments en Suisse ont été construits il y a 50 ans ou plus (Office fédéral des statistiques, statistique des bâtiments et des logements 2009, Neuchâtel 2011, p. 10).

¹⁶ SVKG et SEK/SVIT (éditeur), Le «Schweizerisches Schätzerhandbuch», évaluation d'objets immobiliers,

édition 2005, p. 248, avec exemple de calcul; voir également à ce sujet le tableau de dépréciation en page 250.

¹⁷ Le Schweizerisches Schätzerhandbuch (N 16), p. 248, la durée de vie dépendant de la qualité des matériaux utilisés et de l'utilisation et de l'entretien de l'objet.

¹⁸ Chaque dixième bâtiment en Suisse est encore chauffé avec une chaudière individuelle ou un chauffage par étage (statistiques des bâtiments et des logements 2009 [N 15], p. 11).

¹⁹ Le Schweizerisches Schätzerhandbuch (N 16), p. 249, voir le tableau de dépréciation en page 250.

²⁰ ATF 130 III 441 consid. 3.4.

²¹ Les montants versés au fonds de rénovation ne suffisent souvent pas à couvrir les travaux de rénovation (Hochschule für Wirtschaft Lucerne, Vorstudie zur Einschätzung der Sanierungstätigkeit resp. eines allfälligen Sanierungsstaus im Bestand der Stockwerkeigentümer-Bauten du 5 septembre 2007, p. 8).

²² Message du 7 décembre 1962, BBI 1962 II 1506.

²³ Arthur Meier-Hayoz, Berner Kommentar, Sachenrecht, Das Eigentum, Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen, Art. 641–654 CC, Berne 1981, CC 647 N 77.

²⁴ Hans-Peter Friedrich, Das Stockwerkeigentum, Berne 1965, Rz. 3 zu Reglement § 24.

²⁵ BK-Meier-Hayoz/Rey [FN 8], CC 712m N 111; Heinz Rey/Lukas Maetzke, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3^e édition, Zurich, Bâle, Genève 2009, Rz. 326. Les abstentions ont le même effet que les voix contre (Rey/Maetzke, Rz. 327, note de bas de page 308).

²⁶ Les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose (Art. 647d al. 1 CC). 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 (art. 647e al. 1 CC). Les quorums à atteindre sont de droit dispositif et peuvent donc être définis de manière plus ou moins stricte par la communauté des copropriétaires (BK-Meier-Hayoz [N 23], CC 647c N 29, CC 647d N 19 s, CC 647e N 5; BasK-Brunner/Wichtermann (N 8), Art. 647 N 17; plus limitatif Peter Liver, in: Arthur Meier-Hayoz, Schweizerisches Privatrecht VI, Bâle et Stuttgart 1977, p. 104).

²⁷ ATF 130 III 441 consid. 3.3; ATF 5C.110/2001 consid. 5. b; BK-Meier-Hayoz (N 23), CC 647c N 22; BasK-Brunner/Wichtermann (N 8), CC 647c N 7.

²⁸ Selon la jurisprudence fédérale, les travaux d'entretien tels que le renouvellement de la façade ou du toit sont considérés comme des travaux de construction nécessaires (ATF 130 III 441 consid. 3.4; également, même si moins concrètement, ATF 107 II 141 consid. 2: «Il faut tout de même souligner que la réparation de défauts sur des parties communes du bâtiment est en règle générale nécessaire à la conservation de la valeur d'un bâtiment et qu'elle doit donc être considérée en principe comme génératrice de travaux de construction nécessaires au sens de l'art. 647c CC.»). Des exemples de travaux de construction nécessaires se trouvent chez ZK-Wermelinger (N 13), CC 712a N 150 s, les travaux de construction utiles chez ZK-Wermelinger, CC 712a N 158, et les travaux destinés à l'embellissement et au confort chez ZK-Wermelinger, CC 712a N 163.

²⁹ En guise d'illustration, l'ATF 5A_222/2007 où une assemblée des copropriétaires a permis à un copropriétaire de transformer la terrasse faisant partie de son appartement. Un autre copropriétaire qui n'était pas présent lors de l'assemblée a attaqué cette décision en arguant que le règlement de copropriété prévoyait l'unanimité. Il a gagné son procès et a ainsi empêché la transformation de la terrasse de l'autre copropriétaire.

³⁰ Il n'existe que la possibilité – sans doute guère utilisée – de la reprise par les autres copropriétaires de la part des frais du propriétaire qui ne consent pas aux travaux de construction utiles ou destinés à l'embellissement (Art. 647d al. 3 et art. 647e al. 2 CC).

³¹ Liver (N 4), R-CC 1953, p. 76.

³² La formulation de l'art. 647c CC selon laquelle les travaux contribuant à la conservation de la valeur du bâtiment sont considérés comme nécessaires peut prêter à confusion dans la mesure où les travaux de construction nécessaires ne peuvent être exécutés par chaque

propriétaire d'étage individuel que si le bâtiment risque d'être endommagé sans ces travaux.

³³ Voir l'exemple de calcul dans «für Mehrheiten» dans Rey/Maetzke (N 25), Rz. 330.

³⁴ Les quorums selon les art. 647d et 647e CC s'appliquent également dans le cas de nouvelles constructions (ATF 130 III 441 consid. 3.3; BK-Meier-Hayoz [N 23], CC 647c N 11).

³⁵ BasK-Bösch (N 8), CC 712f N 1.

³⁶ BBI 2007 5283 ss.

³⁷ Message du 27 juin 2007, BBI 2007 5309.

³⁸ Message comme ci-dessus.

³⁹ Le message ne dit pas si la non-exécution des travaux de rénovation découlait des litiges entre les copropriétaires.

⁴⁰ Au sujet du terme d'appréciation Ernst A. Kramer, Juristische Methodenlehre, 2^e édition, Berne, Munich, Vienne 2005, p. 60 s.

⁴¹ Rey/Maetzke (N 25), Rz. 177.

⁴² Selon la doctrine actuelle, il convient de se baser sur la valeur vénale de la part de PPE pour calculer le montant du dédommagement (BK-Meier-Hayoz/Rey [N 8], CC N 52; Rey/Maetzke [N 25], Rz. 177; Trauffer [N 11], p. 476 s).

⁴³ Message, BBI 1962 II 1471.

⁴⁴ Cf. à ce sujet Posner «There is no simple solution to the problem of divided ownership except single ownership (...)» (Richard A. Posner, Economic Analysis of Law, 7^e édition, Austin et al., p. 73).