

## Associés

### **Olivier Subilia**

Docteur en droit  
Avocat au barreau  
Avocat spécialiste FSA droit  
du travail  
Formateur spécialisation FSA  
droit du travail

### **Stefan Disch**

Docteur en droit  
Avocat au barreau  
Avocat spécialiste FSA  
droit pénal

### **Mélanie Freymond**

Licenciée en droit  
LLM en droit européen  
Avocate au barreau  
Avocate spécialiste FSA  
droit de la famille

### **Alain Sauteur**

Docteur en droit  
Avocat au barreau  
Avocat spécialiste FSA  
droit de la construction et de  
l'immobilier  
Avocat spécialiste FSA  
droit du bail

### **Loïc Parein**

Docteur en droit  
Avocat au barreau  
Avocat spécialiste FSA  
droit pénal  
Chargé de cours (UNIL)  
Chargé d'enseignement  
(UNIGE)  
Chargé de cours (UNIFR)

## Collaborateurs

### **Aude Parein-Reymond**

Docteur en droit  
Avocate au barreau

### **Jonathan Rutschmann**

Master en droit  
Avocat au barreau  
Chargé de cours (UNIL)

### **Ludvine Vallotton**

Master en droit  
Avocate au barreau

### **Aude Magnien**

Master en droit  
Avocate stagiaire

**Membres de l'Ordre  
des avocats vaudois  
et de la Fédération  
suisse des Avocats**

Madame et Monsieur  
Brigitte et Frédéric Neftel  
Chalet OMMI  
48 Route de la Moubra  
3963 Crans-Montana

Lausanne, le 12 avril 2022/AS/

## **PPE Fougou-Tangou – Assemblée générale du 14 avril 2022 – règlement de maison**

Chère Madame, cher Monsieur,

Je fais suite à notre entretien téléphonique et aux pièces que vous avez bien voulu me faire tenir.

### **Préambule**

Il apparaît que vous êtes propriétaires d'un lot dans la PPE Fougou-Tangou. Celle-ci se situe sur la parcelle 412 de l'ancienne commune de Montana. Elle est visée par le règlement d'administration et d'utilisation du bâtiment daté du 1<sup>er</sup> février 1972 (ci-après RAU).

Dans le cadre de la prochaine assemblée générale, l'administratrice Argival-DC Management a présenté un règlement de maison. Plusieurs points de ce règlement de maison vous interpellent.

Avant de les examiner, il y a lieu de rappeler ce qui suit quant au règlement de maison.

## 1. Le règlement de maison

### 1.1 Définition et contenu

Le règlement de maison est un ensemble de normes qui régit la cohabitation quotidienne dans la propriété par étages, en particulier l'utilisation du bâtiment (Amédéo WERMELINGER, *La propriété par étages – commentaire des articles 712a à 712t du code civil suisse*, 4ème éd., Rothenburg, 2021, n° 174 ad art. 712g).

Le règlement de maison est une norme conventionnelle d'exécution du RAU. En conséquence, ce règlement est une norme de valeur inférieure par rapport au RAU, à l'acte constitutif et aux conventions ultérieures. Il ne peut donc pas contenir de dispositions qui s'opposent à ces normes de type supérieur (WERMELINGER, *op. cit.*, n° 194 ad art. 712g).

Par ailleurs, il convient de relever que le contenu « naturel » du règlement de maison porte en principe sur de simples normes d'exécution du RAU, par exemple l'éclairage et le nettoyage des parties communes, la sécurité et la fermeture des portes, l'utilisation de la buanderie, etc., les prescriptions techniques applicables à l'utilisation des parties communes, les mesures à prendre en cas de défauts ou de dégâts, l'entretien et l'aménagement du jardin commun, etc (WERMELINGER, *op. cit.*, n° 171 ad art. 712g).

Selon Wermelinger, le règlement de maison peut également comprendre des normes qui « dépassent » le contenu naturel, par exemple l'interdiction de détenir certains animaux domestiques, l'interdiction d'utiliser certaines parties communes durant une certaine période de l'année (par ex. piscine couverte en dehors de la saison), l'interdiction de certaines affectations commerciales, le devoir d'aviser l'administrateur en cas de travaux d'aménagements intérieurs ou la constitution de droit d'usage particulier (WERMELINGER, *op. cit.*, n° 192 ad art. 712g).

De telles normes ne sont cependant applicables que dans la mesure où elles reprennent une norme réglementaire du RAU ou une convention (acte constitutif ou convention ultérieure) adoptées en conformité aux exigences légales (WERMELINGER, *op. cit.*, n° 193 ad art. 712g).

### 1.2 Adoption

La loi ne prévoit aucune majorité pour l'adoption d'un tel règlement. Selon la doctrine, l'adoption d'un règlement de maison se fait habituellement à la majorité des propriétaires d'étages (WERMELINGER, *op. cit.*, n° 177 s. ad art. 712g).

Dans le cadre de la PPE, l'article 8 RAU prévoit cette majorité simple, en précisant que « l'assemblée des copropriétaires peut, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires par étages de l'immeuble, établir un règlement de maison comportant des prescriptions plus détaillées sur l'usage des parties communes et privées. ».

L'art. 8 RAU utilise la locution « *majorité de tous les copropriétaires par étages de l'immeuble* ». En conséquence, il apparaît qu'une telle décision doit être prise à la majorité de tous les copropriétaires des 85 lots et pas seulement des copropriétaires présents ou représentés.

A titre d'exemple, selon le dernier PV de l'AG du 4 mars 2021, 17 copropriétaires sur 28 avaient retourné une procuration signée. En prenant ce chiffre de 28, qui a peut-être évolué depuis une année, la majorité simple est donc de 15 copropriétaires de « *tous les copropriétaires par étages de l'immeuble* », présents ou représentés.

Sur la base des considérations qui précèdent, il y a lieu d'examiner les différents points litigieux du règlement de maison proposé.

### 1.3 Interdiction d'utilisation

Le droit exclusif d'un propriétaire sur un lot est une composante légale et nécessaire de la propriété par étages. Il n'existe pas de propriétés par étages, même pas de parts d'étages, sans ce droit exclusif. Il est indissociable de la part d'étages (WERMELINGER, *op. cit.*, n° 19 ss ad art. 712a).

La communauté des propriétaires d'étages peut limiter le droit exclusif par le biais du règlement d'administration et d'utilisation. Cependant, le noyau intangible du droit exclusif doit être préservé. En d'autres termes, les propriétaires d'étages ne peuvent pas vider le droit exclusif de tout son contenu, sous peine de ne plus se trouver en présence d'une propriété par étages conférant à chaque titulaire « *le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment* » (art. 712a al. 1 CC ; WERMELINGER, *op. cit.*, n° 69 ss. ad art. 712a).

C'est ainsi qu'une interdiction pure et simple de la mise à disposition d'un logement dans le cadre d'une location ne peut être considérée comme licite dans toute situation. Appelé à se pencher sur un RAU imposant une utilisation du lot à des fins résidentielles qui entendait interdire la mise à disposition d'appartements générant une forte fréquentation (appartement proposé en réservation à la journée à des fins commerciales), le Tribunal fédéral a précisé que déterminer s'il est admissible de proposer durablement et à des fins commerciales la réservation d'un appartement à la journée sur des plateformes de location dépend des circonstances du cas particulier (utilisation traditionnelle, propriété principale ou secondaire, caractère intime de la maison, fréquence du changement, intensité des immissions). Il y a changement d'utilisation inadmissible lorsque les unités d'étages sont destinées à l'habitation et qu'il s'agit d'une résidence principale de haut standing. L'interdiction réglementaire de louer un appartement à la journée, à la semaine ou au mois constitue un statut autonome et admissible de la communauté des propriétaires d'étages en lien avec le mode d'utilisation (ATF 145 III 400, c. 4).

Cette interdiction doit se situer au niveau du RAU et non d'un règlement de maison. Au final, il n'en demeure pas moins qu'il n'est pas possible de déterminer de façon abstraite l'étendue de la liberté de restreindre le pouvoir exclusif. Il s'agit

d'analyser, de cas en cas, si la nature de la propriété par étages est encore préservée malgré la restriction conventionnelle (WERMELINGER, *op. cit.*, n° 74 ad art. 712a).

Il sied de répondre à vos différentes interrogations en tenant compte de ce qui vient d'être rappelé.

## 2. Interdiction de l'usage des bains et douches entre 23h et 6h

De prime abord, l'interdiction d'utiliser les douches et bains entre 23h et 6h ne ressortit pas du contenu naturel. Il s'agit d'une restriction importante du droit d'utiliser les parties privées. Cette disposition ne peut en outre être rattachée à aucune règle du RAU.

En conséquence, outre qu'il faudrait la majorité de tous les copropriétaires, je doute de sa validité puisqu'elle n'a pas de fondement dans une norme hiérarchique supérieure. A mon sens, une telle restriction ne pourrait être imposée que par une modification du RAU.

Veiller à ne pas faire de bruit, mais cas particulier (restaurant)

## 3. Interdiction d'exploiter une industrie ou un commerce quelconque

Au sens de l'article 7 RAU, « *les appartements ne peuvent servir qu'à l'habitation par des personnes de bonnes mœurs à l'exclusion de tout autre utilisation industrielle, professionnelle, artisanale ou commerciale et notamment de tout commerce de location de chambres meublées* ».

Il y a lieu de déterminer si la location de lots est possible. A ce propos, l'article 6 RAU précise que « *tout copropriétaire est responsable à l'égard des autres copropriétaires et de la communauté des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions aux dispositions du RAU dont lui-même, ses employés, ses visiteurs, son locataire ou occupant quelconque, de ses locaux, seraient directement ou indirectement les auteurs* ».

L'article 12 lit. d RAU porte sur la tranquillité et impose aux copropriétaires d'y veiller, y compris pour « *des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs locataires, de leur personnel, etc* ».

En conséquence, si l'art. 7 RAU impose une destination d'habitation, elle n'est pas restreinte en ce qui concerne les locations. Bien plutôt, le règlement fait état de la possibilité d'avoir des locataires.

Le RAU impose certes que l'appartement ne soit pas utilisé à des fins industrielles, professionnelles, artisanales ou commerciales. Cela exclut probablement l'implantation d'un cabinet médical ou d'architecture. En revanche, la location est autorisée. L'article 7 RAU prévoit toutefois une interdiction « *de tout commerce de location de chambres meublées* ».

En conséquence, seul le commerce de location de chambres meublées est interdit. La location d'une chambre à un étudiant ou à un homme au pair par exemple serait donc interdite. La location de l'appartement en entier est *a contrario* autorisée. Enfin, il sied de relever que le procès-verbal de 2021 parle des locataires.

En revanche, la proposition du règlement de maison interdisant d'exploiter une industrie ou un commerce quelconque dans les étages et au sous-sol de l'immeuble est l'expression de l'article 7 RAU, lequel n'interdit pas la location, mais uniquement le commerce de location de chambres meublées.

S'agissant d'une reprise dans le règlement de maison de l'article 7 RAU, la majorité de tous les copropriétaires par étages de l'immeuble est suffisante, la « base légale » existant au niveau du RAU.

#### **4. Limitation de l'usage des machines et de la buanderie**

La proposition de règlement de maison contient une limitation de l'utilisation des machines et de la buanderie aux seuls propriétaires et locataires à l'année.

D'un point de vue du RAU, la buanderie, les locaux pour l'étendage et séchage du linge sont des parties communes (article 4 RAU). Le RAU ne précise rien quant à une éventuelle limitation de cet accès.

Une restriction conventionnelle dans le règlement de maison paraît aller au-delà du contenu naturel. N'ayant pas de base légale, elle n'est pas applicable.

Par ailleurs, l'interdiction contenue dans le RAU porte sur le commerce de location de chambres meublées. A partir du moment où la location ne concerne pas une chambre meublée, mais l'appartement entier, le locataire présent, qu'il soit à l'année, saisonnier ou pour une semaine doit être autorisé à utiliser ces installations.

#### **5. Sanctions financières**

Dans le cadre du règlement de maison, le concierge, le gérant ou l'administrateur seraient habilités à faire respecter les dispositions du règlement de maison, en ayant tout pouvoir pour s'opposer à tout contrevenant venant troubler la tranquillité des autres propriétaires ou locataires à l'année. L'AG pourrait décider de l'application d'une sanction financière de CHF 500.- à l'égard d'un copropriétaire qui ne respecterait pas (ou ne ferait pas respecter) les règles de tranquillité. Ce montant pourrait être modifié par une décision prise lors de l'assemblée générale.

Actuellement, le RAU ne contient aucune disposition concernant une éventuelle sanction financière.

L'article 712g al. 1 et 2 CC précise que « *les règles de la copropriété s'appliquent à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction. Si ces règles ne*

*s'y opposent pas, elles peuvent être remplacées par des dispositions différentes prévues dans l'acte constitutif ou adoptées à l'unanimité par tous les copropriétaires ».*

L'article 712g al.3 CC précise ceci : « *Pour le reste, chaque copropriétaire peut exiger qu'un règlement d'administration et d'utilisation, valable dès qu'il a été adopté par la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts, soit établi et mentionné au registre foncier; même si le règlement figure dans l'acte constitutif, il peut être modifié par décision de cette double majorité ».*

Selon la doctrine, les propriétaires d'étages peuvent insérer, dans leur règlement d'administration et d'utilisation, la possibilité d'avertir ou d'amender un propriétaire d'étages récalcitrant, voire de priver l'un d'entre eux d'un droit d'utilisation ou d'administration. Hormis pour l'avertissement, l'introduction d'une sanction complémentaire implique une décision prise à l'unanimité (WERMELINGER, *op. cit.*, n° 166 ad art. 712g).

Il faut de plus que les motifs et les conditions liés à cette sanction soient clairement décrits dans le règlement, la sanction ayant pour objectif de protéger les intérêts de la communauté. Le règlement doit fixer la procédure liée à l'amende avec les éventuelles voies de recours et le montant de l'amende doit être prévu par une disposition réglementaire. L'introduction d'une sanction au niveau du règlement de maison est par conséquent illégale. Seule une introduction à l'unanimité dans le RAU serait envisageable.

## 6. Changement de destination

Au sens de l'article 648 al. 2 CC, « *Le concours de tous est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard* ».

L'article 12 lit. b RAU a été unanimement établi lors de la constitution de la PPE. En conséquence, cette modification pour une majorité des copropriétaires dans une assemblée respectant le quorum de l'article 22 pourrait paraître acceptable.

Cependant, l'art. 24 lit. c RAU précise que l'unanimité est nécessaire pour les changements dans la destination de la chose.

Le RAU contient donc deux règles contradictoires. Considérant le fait que l'art. 648 al. 2 CC prévoit l'unanimité et le fait que limiter ou interdire la location d'un appartement est une restriction grave du droit de son propriétaire (garanti par l'art. 26 de la Constitution fédérale), je suis d'avis que les changements dans la destination de la chose ou les interdictions de location sont soumis à l'unanimité.

Enfin, je relève que le RAU contient à son article 31 une clause compromissoire, en ce sens qu'en cas de litige, c'est un tribunal à 3 membres sans recours possible qui doit le trancher. Cette règle compromissoire a été prise le 1<sup>er</sup> février 1972. Sauf si cette règle avait été expressément reprise dans votre acte de vente, il est probable que nous

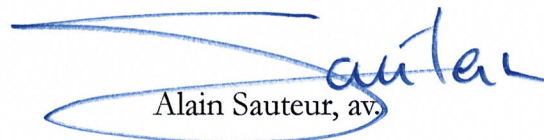
pourrions agir devant les autorités civiles et non devant un tribunal arbitral qui, comme le prévoit l'article, statue définitivement. Le délai pour agir contre une décision d'assemblée générale est de trente (30) jours.

\* \* \* \* \*

Cet avis de droit a été établi sur la base des informations que vous m'avez transmises. Je réserve mon opinion si des documents contraires venaient à être portés à ma connaissance.

Je reste à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

En vous souhaitant bonne réception des présentes, je vous prie de croire, chère Madame, cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments dévoués.



Alain Sauter, av.