

Avis de droit pour la PPE Foumou-Tangou à Montana

A. Faits

- La PPE Foumou-Tangou est érigée sur la parcelle n° 412 sise sur la commune de Crans-Montana.
- Ladite PPE a été créée en 1971 et son règlement d'administration et d'utilisation (ci-après : RUA) date de 1972 et n'a semble-t-il pas été modifié depuis lors.
- Mme et M. Rohner, qui sont des copropriétaires par étages de cette PPE, souhaitent réunir leurs deux appartements superposés en perçant la dalle qui les sépare actuellement. M. André Pralong, qui est un architecte de la société Pierre Pralong Architecture, a affirmé que la dalle est considérée comme un élément porteur.
- À l'assemblée générale des copropriétaires de cette PPE qui s'est déroulée le 24 février 2023, le projet susmentionné a fait l'objet d'un vote, trois copropriétaires s'y étant opposés. Le procès-verbal mentionne que le projet est refusé car il « nécessiterait l'unanimité ».
- Après coup, l'administrateur s'est rendu compte que l'unanimité pourrait ne pas être nécessaire et ce au regard de l'art. 24 let. b RUA.
- Le soussigné a été interpellé par courriel daté du 8 novembre 2023 par l'administrateur de l'Agence immobilière AGIVAL afin de savoir si :
 1. L'art. 24 let. b RUA s'applique et si oui, une majorité simple suffit-elle ?
 2. Si oui et toujours en prenant compte les mots de cet art. 24 let. b RUA, la dalle est-elle considérée comme un mur porteur ?
 3. Est-ce que le point 12 du PV de l'assemblée générale du 24 février 2023 devrait à nouveau être porté en discussion lors d'une prochaine assemblée générale en indiquant cette fois-ci qu'une majorité simple suffit ? Ou au contraire, peut-on partir du principe que même avec l'opposition déclarée de trois copropriétaires, l'on peut en conclure que de facto la majorité est atteinte désormais ?

B. Droit

1. Est-ce qu'un mur porteur est une partie commune ?

L'art. 712b al. 2 CC désigne un certain nombre d'éléments du bâtiment qui doivent impérativement constituer des parties communes. En effet, cette disposition de nature impérative prévoit que le propriétaire d'étage ne peut acquérir de droit exclusif ni sur l'immeuble de base (le bien-fonds ou le droit de superficie), ni sur les parties importantes pour l'existence, la disposition ou la solidité du bâtiment (toit, murs porteurs, etc.), ni sur celles qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment (façades, côté extérieur d'un balcon, etc.), ni sur les ouvrages ou installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux (chauffage, ascenseur, etc.). Les parties communes ne sont toutefois pas nécessairement à la disposition de tous les propriétaires d'étages. La communauté des propriétaires d'étages peut ainsi accorder à certains de ses membres un droit exclusif d'utiliser certaines parties communes, moyennant une contre-prestation. Pour le reste, les propriétaires d'étages sont naturellement libres de définir, dans l'acte constitutif ou dans une convention postérieure soumise à la forme authentique, d'autres parties communes (art. 712b al. 3) (ATF 132 III 9 consid. 3.1.2, JdT 2006 I 256 (rés.) ; Wermelinger Amédéo, *La propriété par étages* –

Commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, art. 712b CC, n° 138, 139 et 141 ; Steinauer Paul-Henri, Les droits réels - Tome I, p. 440 s.).

Les murs porteurs, peu importe leur emplacement concret (à l'intérieur de parties exclusives ou de parties communes), sont toujours des parties élémentaires de la propriété par étages et, comme telles, doivent être considérées comme communes. Elles ont en effet une importance déterminante pour la solidité du bâtiment (*Wermelinger Amédéo, La propriété par étages – Commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, art. 712b CC, n° 155*).

2. Est-ce qu'une dalle est un mur porteur ?

Le sol, comme le plafond, est un élément de séparation entre deux niveaux de la propriété par étages. Comme il s'agit d'une partie élémentaire du bâtiment, le sol est ainsi considéré comme une partie commune. Sont aussi communes toutes les matières servant à la solidité ou l'étanchéité du plafond ou du sol (isolation, etc.). En revanche, les revêtements, autrement dit toutes les matières qui peuvent recouvrir un plafond ou un sol sans en faire indissolublement partie, ne remplissent pas de fonction élémentaire (*Wermelinger Amédéo, La propriété par étages – Commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, art. 712b CC, n° 156 à 159 ; Wermelinger-De Gottrau Amédéo, L'utilisation de l'unité d'étage dans un immeuble en propriété par étage, thèse, Fribourg 1992, p. 63*).

De ce fait, une dalle est assimilée à un « plafond » ou un « sol » et non pas à un « mur porteur ». En réalité, peu importe sa qualification puisqu'elle constitue dans tous les cas une partie commune. Cela est d'ailleurs confirmé par l'art. 4 RUA qui prévoit explicitement que les dalles sont des parties communes.

3. Comment se déroule la prise de décision en cas de travaux de constructions somptuaires sur une partie commune ?

L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés (art. 712p CC) (*Wermelinger Amédéo, La propriété par étages – Commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, art. 712p CC, n° 1*). Cette disposition légale est reprise en l'espèce par l'art. 22 RUA.

Les art. 647c à 647e CC, qui sont des règles de nature dispositives, s'appliquent en cas de propriété par étages uniquement lorsque les travaux portent sur des parties communes (par renvoi à l'art. 712g CC). Ils s'appliquent à celles-ci même si l'un des propriétaires a sur elles un droit d'usage particulier, et même si les travaux réalisés n'entraînent aucun dommage ou inconvénient pour les autres propriétaires (*Jaques Martine, La répartition des coûts de travaux, p. 173 ; Steinauer Paul-Henri, Les droits réels Tome I, p. 503, 505 et 507*).

Les travaux de constructions somptuaires sont les travaux exclusivement destinés à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé ou qui ne sont utiles qu'à un seul ou à très peu de copropriétaires. Les travaux somptuaires peuvent, par exemple, constituer une suppression apportée à une partie de la chose, comme l'abattement d'une paroi. En principe, les travaux de construction somptuaires doivent être décidés à l'unanimité (art. 647e al. 1 CC). Toutefois, l'art. 647e al. 2 CC prévoit une exception à cette unanimité. En effet, les travaux décidés à la double majorité (par têtes et par parts) peuvent tout de même être exécutés si les conditions cumulatives suivantes sont remplies : l'opposant ne doit pas être durablement entravé dans son droit d'usage et de jouissance de la chose (cette entrave doit être objective et ressentie comme telle par une personne de sensibilité

moyenne), que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte portée à ses droits et qu'ils se chargent de sa part des frais (art. 647e al. 2 CC). Il s'agit en effet de la double majorité des copropriétaires et des quotes-parts. (*Wermelinger Amédéo, La propriété par étages – Commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, art. 712a CC, n° 134 s. ; Perruchoud Edmond, Commentaire Romand – Code civil II (art. 457-977 CC et art. 1-61 Tit. fin. CC), art. 647e CC, p. 1193, n° 2 à 4 et 6 s. ; Steinauer Paul-Henri, Les droits réels Tome I, p. 507*).

En l'espèce, les travaux tels que prévus doivent être considérés comme somptuaires au sens des art. 647e CC et 24 let. b RUA.

C. Conclusions

Au vu des développements précédents, il ne fait aucun doute qu'un mur porteur est une partie commune d'une propriété par étages. Il s'agit effectivement d'une partie élémentaire et importante pour la solidité d'un bâtiment (art. 712b al. 2 CC). Quant à la dalle que les époux Rohner veulent percer, celle-ci est également une partie commune de la PPE Fomou-Tangou. D'un point de vue juridique, elle est assimilée à un « sol », qui est une partie élémentaire du bâtiment puisqu'il s'agit de la séparation entre deux niveaux de la propriété par étages, et non pas à un « mur porteur ».

Le percement d'une dalle afin de réunir deux appartements est effectivement une construction somptuaire, puisque le but étant de rendre l'usage plus aisé. De plus, cette réunion sera utile uniquement aux époux Rohner. Par conséquent, l'art. 24 let. b RUA s'applique en l'espèce.

Ainsi, ces travaux nécessitent, à tout le moins, une décision de la PPE et ce à la double majorité des copropriétaires et des millièmes. Il sied également de préciser que le percement de la dalle devra faire l'objet d'un rapport d'un ingénieur confirmant la possibilité de procéder aux travaux tels que prévus. En règle générale, le rapport de l'ingénieur est soumis à l'assemblée générale.

Reste à savoir si, du fait que la double majorité a effectivement été atteinte lors de l'assemblée générale des copropriétaires par étages du 24 février 2023, on peut considérer la décision comme entérinée. Du point de vue du soussigné, tel n'est pas le cas. En effet, il semblerait que certains des copropriétaires se soient abstenus volontairement de voter du fait l'unanimité n'était pas donnée. Par souci de sécurité, il est donc préférable de convoquer une nouvelle assemblée générale et de mettre à l'ordre du jour le projet de percement de la dalle.

* * * * *

Le soussigné se tient à l'entière disposition de l'administrateur et/ou des copropriétaires pour d'éventuels développements.

Ainsi fait à Sion, le 20 novembre 2023


Guillaume Grand