

LA PROPRIÉTÉ PAR ETAGES ET SON BALLUCHON DE COPROPRIÉTÉS ORDINAIRES

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. QUELLES DIFFERENCES FONDAMENTALES ENTRE LA COPROPRIETE ORDINAIRE ET LA PROPRIETE PAR ETAGES.....	2
3. QUE TROUVE-T-ON DANS LE BALLUCHON DE LA PPE	3
3.1. L'APPARTEMENT DU CONCIERGE	4
3.2. LA COPROPRIETE DU GARAGE-PARKING	4
3.3. LA PARCELLE DE DEPENDANCE	4
4. LE MULTICOUCHE.....	5
5. LES PRISES DE DECISIONS	5
5.1. VARIANTE 1	6
5.2. VARIANTE 2	6
5.3. PAR UNE PROCURATION REGLEMENTAIRE.....	7
5.4. PAR L'ASSENTIMENT ECRIT DE TOUS LES COPROPRIETAIRES	7
6. REMARQUES ET CAS PRATIQUES	7
6.1. QUORUM DE LA PROPRIETE PAR ETAGES	7
6.2. DROIT DE VOTE DE LA COPROPRIETE ORDINAIRE.....	8
7. CONCLUSIONS	8

1. INTRODUCTION

Tous les cours touchant à la propriété par étages commencent comme ceci :

Il existe deux formes de propriétés collectives. La propriété commune et la copropriété. La propriété par étages est une forme particulière de copropriété. Ceci étant dit, parlons plus en détail de la propriété par étages.....

Et voilà, bien souvent, la copropriété ordinaire est laissée pour compte, car elle vit aujourd'hui dans l'ombre de la propriété par étages. C'est en tout cas l'avis des administrateurs de copropriétés et autres gestionnaires d'immeubles.

Nous allons tenter, par cet exposé, de faire l'inventaire des différences fondamentales qui existent entre ces deux systèmes, du point de vue du praticien, bien sûr.

2. QUELLES DIFFERENCES FONDAMENTALES ENTRE LA COPROPRIETE ORDINAIRE ET LA PROPRIETE PAR ETAGES ?

La copropriété ordinaire trouve sa base légale dans les articles 646 à 651 CC. Dans ces dispositions, nous retrouvons les éléments essentiels suivants :

- ✓ Le principe des quotes-parts présumées égales,
- ✓ La possibilité de déroger aux dispositions légales par un règlement qui ne peut supprimer le droit de chaque copropriétaire de demander que les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés et, au besoin, ordonnés par le juge et de prendre lui-même, aux frais de la copropriété, les mesures urgentes,
- ✓ La possibilité de nommer un administrateur chargé des actes d'administration courants,
- ✓ La nécessité de prendre des décisions en fonction de certaines majorités (majorité qualifiée, majorité absolue, unanimité),
- ✓ La participation aux frais communs selon les quotes-parts,
- ✓ Les dispositions traitant de l'exclusion de la communauté,
- ✓ Les dispositions traitant du partage et de la fin de la copropriété.

Cet inventaire est relativement limité par rapport aux articles 712 et ss qui complètent les dispositions légales de la propriété par étages. Alors quels éléments la copropriété n'a-t-elle pas par rapport à la PPE ?

La copropriété ordinaire n'a :

- ✓ Pas droit à la protection de l'hypothèque légale en cas de non-paiement des contributions des copropriétaires,
- ✓ Pas de droit de rétention,
- ✓ Pas d'assemblée générale obligatoire, donc pas de procès-verbal obligatoire pour enregistrer les décisions,
- ✓ Pas de référence aux articles 64 et ss de l'association pour l'organisation de l'assemblée, du droit de vote et à la contestation des décisions,
- ✓ Pas de budget obligatoire pour les frais annuels,
- ✓ Pas de partage du vote entre un usufruitier et le copropriétaire,
- ✓ Pas de quorum obligatoire pour la tenue d'une assemblée,

Pour la copropriété ordinaire, nous devons constater que bien des choses restent difficiles à traiter sans règlement. Mais attention, la mise en place d'un règlement d'administration dans une copropriété ordinaire nécessite l'accord de tous les copropriétaires, et dans ce cas, il s'agit de tous les copropriétaires de l'immeuble, pas uniquement ceux présents ou représentés à l'assemblée générale.

3. QUE TROUVE-T-ON DANS LE BALLUCHON DE LA PPE ?

Les promoteurs expriment une certaine réticence à créer de grandes propriétés par étages. Certes, les exigences des banques dans le cadre du financement des projets ne facilitent pas les constitutions de propriété par étages. Elles veulent des garanties par gages immobiliers et pour les obtenir, il faut constituer des parkings souterrains en copropriétés ordinaires et bannir les servitudes personnelles dans l'attribution des places de parc, et ce n'est qu'un exemple parmi tant d'autres.

Par ailleurs, pour garantir la valorisation d'un projet, le promoteur préfère constituer plusieurs petites propriétés par étages dans un îlot de plusieurs immeubles identiques, lui permettant ainsi de garder la possibilité de vendre une entité entière à un institutionnel si tout à coup le marché ne permettait plus la vente par étages.

Cette attitude implique toute une série de complications pour la gestion future des propriétés par étages.

Ceci dit, tentons l'exercice de faire l'inventaire des différentes copropriétés ordinaires que l'on retrouve dans les parages d'une propriété par étages, hormis celle d'un lot appartenant à un couple à raison de 50% chacun.

3.1. L'APPARTEMENT DU CONCIERGE

La mise à disposition d'un appartement pour le service de conciergerie est réservée aux grandes structures. Généralement, si ce logement n'est utile qu'à une propriété par étages, il paraîtrait plus opportun de le laisser dans les parties communes de la PPE que de constituer une copropriété ordinaire.

Néanmoins, si cet appartement est destiné à l'habitation d'un concierge pour un groupe de plusieurs propriétés par étages et que l'on veut garantir cette mise à disposition pour l'ensemble du quartier, il n'est pas d'autre choix que de constituer une copropriété ordinaire.

Et si tel est le cas, faut-il rattacher cette copropriété ordinaire aux parcelles de base de chacune des propriétés par étages ou à chacune des parcelles d'étages ? Les deux systèmes existent sur le terrain et nous essayerons de déterminer lequel est le meilleur. Dans tous les cas, si la part de copropriété est rattachée à chaque lot, il ne faut pas omettre l'inscription d'une mention qui oblige le propriétaire d'étages à céder sa part lors de la vente du lot, sous peine d'avoir d'énormes difficultés de gestion dans le futur.

3.2. LA COPROPRIETE DU GARAGE-PARKING

Pour des raisons bien souvent exigées par l'organisme financier de l'opération, le garage souterrain est constitué en lot de PPE, lequel est lui-même constitué en copropriété ordinaire dotée d'autant de parts que de places de parc.

Le règlement de cette copropriété ordinaire donne un droit d'usage particulier de chaque place de parc numérotée à chaque titulaire de part.

Dans bien des propriétés par étages existantes, ce lot garage ne respecte pas les principes fondamentaux de la partie privative, certains locaux (containers, vélos, technique, etc.) à l'usage de tous les propriétaires d'étages, même ceux qui n'ont pas de place de parc intérieure, sont accessibles en traversant le lot garage, en allumant la lumière du lot garage, en utilisant la porte principale de ce lot garage pour sortir les containers, etc. Qu'en est-il de la répartition des frais dans ces cas-là ?

Une telle situation implique des correctifs comptables pour préserver l'équité entre les différents propriétaires d'étages et les copropriétaires du lot garage qui devraient être en fait les seuls concernés par les frais internes à ce lot.

3.3. LA PARCELLE DE DEPENDANCE

Enfin, lorsque des aménagements particuliers, tels que piscine, tennis, place de jeux, accès véhicules et piétons, etc., servant à plusieurs propriétés sont créés, ils le sont généralement sur une parcelle indépendante rattachée à chaque bienfonds en la forme de copropriété ordinaire.

Là aussi, il s'agit de déterminer de quelle manière le rattachement est fait, soit à la parcelle de base ou à chaque lot de propriété par étages.

4. LE MULTICOUCHE.

Dans un exemple récent de mise en service d'un important quartier d'habitation aux portes de Genève, nous constatons toutes les difficultés que représente l'aspect financier et pratique de mise en route d'un réseau de parcelles de dépendance (**voir annexes 1 et 2**).

Dans le cas qui nous intéresse et que nous développerons avec vous lors du séminaire, il s'agit de 5 entrées d'un bâtiment « barre », constituées en propriété par étages. Une propriété par étages par entrée. Chaque entrée dispose de 20 lots appartements.

Ces 5 PPE sont copropriétaires d'un garage-parking sur deux niveaux (75 places intérieures ou box). Chaque PPE dispose d'une part en % de ce parking, située entre 15 et 25% chacune. Les places de parc et les box sont constitués en servitudes foncières des différents lots des 5 PPE.

Cette copropriété ordinaire du garage-parking est elle-même copropriétaire à raison de 8.5% de 14 parcelles de dépendances sur lesquelles se trouvent les places de jeux, les parkings visiteurs, les accès piétons et véhicules, etc. Ces parcelles de dépendances totalisent 28'000m². Elles sont rattachées à 24 bienfonds dont certains d'entre eux sont des parcelles de dépendances appartenant à d'autres immeubles.

Nous vous laissons relire quelques fois l'exposé, mais vous avez bien compris et c'est la réalité.

La mise en route de ces parcelles extérieures de dépendance nécessite la validation d'un budget annuel de fonctionnement de Fr. 150'000.00. Elles n'ont pas de règlements particuliers, ni d'administrateurs nommés.

Comment faire pour obtenir l'aval du budget, la nomination d'un administrateur, la garantie du paiement des charges, etc. ? Le sens pratique prévaut et les décisions sont prises à la bonne franquette, sans trop de sécurité juridique. C'est certainement la meilleure des choses à faire du point de vue pratique, mais jusqu'où peut-on se risquer ? Comment bétonner les décisions afin qu'elles soient opposables à l'ensemble des copropriétaires ? Y-a-t-il un volontaire pour prendre le risque de cette gestion à bon marché ?

Nous essayerons, lors de notre présentation, d'y voir plus clair en ajoutant l'œil du juriste à la main du praticien.

5. LES PRISES DE DECISIONS

Pour imaginer la complexité des prises de décisions dans certaines copropriétés ordinaires, nous prendrons un simple exemple de 5 bâtiments, de 10 appartements chacun, constitués en propriétés par étages auxquels est rattachée une parcelle de dépendance sur laquelle se trouve une piscine, des places de jeux et des accès véhicules et piétons.

5.1. VARIANTE 1

Dans le cas où chaque parcelle de base de chacune des propriétés par étages détient 1/5^{ème} de la parcelle de dépendance

Pour toutes décisions en rapport avec des travaux à effectuer, qu'ils soient nécessaires, utiles ou somptuaires, il incombe à chaque administrateur des propriétés par étages, pour autant qu'il n'y ait pas un administrateur nommé pour la parcelle de dépendance, de faire des propositions de travaux qui devront être validées dans chacun des immeubles.

En pratique, nous imaginons que la modernisation de la piscine, dont le coût est situé à Fr. 50'000.00, devra faire l'objet d'une discussion et d'une décision dans chaque propriété par étages. La réunion de ces 5 décisions individuelles devrait donner lieu à la réalisation des travaux pour le cas où la majorité est atteinte. En l'occurrence, si 3 propriétés par étages acceptent et que 2 refusent, la majorité imposera sa décision.

En êtes-vous bien sûr ? Ne faudrait-il pas, pour préserver le principe de l'échange d'avis entre les copropriétaires avant de se déterminer, convoquer une assemblée générale de la copropriété ordinaire composée des 5 copropriétaires d'étages ? Les placer de façon à pouvoir enregistrer le vote des 5 entités copropriétaires ? Enregistrer le résultat du vote sur un procès-verbal qui sera communiqué à chaque copropriétaire avec pour ceux qui n'ont pas participé à l'assemblée, ni adhéré au projet, la possibilité de demander l'annulation de la décision auprès du juge ?

Cette disposition de contestation découle du droit de l'association. Est-ce qu'une copropriété ordinaire est soumise à cette base légale ? Nous avons vu plus haut que non, mais y-t-il une jurisprudence pour dire le contraire ?

5.2. VARIANTE 2

Dans le cas où chaque parcelle d'étages des 5 propriétés par étages détient 1/50^{ème} de la parcelle de dépendance

Pour toutes décisions en rapport avec des travaux à effectuer, qu'ils soient nécessaires, utiles ou somptuaires, il incombe à chaque administrateur des propriétés par étages, pour autant qu'il n'y ait pas un administrateur nommé pour la parcelle de dépendance, de faire des propositions de travaux qui devront être validées par les 50 copropriétaires.

En pratique, nous imaginons que la modernisation de la piscine dont le coût est situé à Fr. 50'000.00 devra faire l'objet d'une discussion et d'une décision dans chaque propriété par étages. La réunion de ces 50 décisions individuelles devrait donner lieu à la réalisation des travaux pour le cas où la majorité est atteinte. En l'occurrence, si 26 copropriétaires acceptent et que 24 refusent, la majorité imposera sa décision.

En êtes-vous bien sûr ? Ne faudrait-il pas, pour préserver le principe de l'échange d'avis entre les copropriétaires avant de se déterminer, convoquer une assemblée générale de la copropriété ordinaire composée des 50 copropriétaires d'étages ? Les placer de façon à pouvoir enregistrer leur vote ? Enregistrer le résultat du vote sur un procès-verbal qui sera

communiqué à chaque copropriétaire avec pour ceux qui n'ont pas participé à l'assemblée, ni adhéré au projet, la possibilité de demander l'annulation de la décision auprès du juge ?

Cette disposition de contestation découle du droit de l'association. Est-ce qu'une copropriété ordinaire est soumise à cette base légale ? Nous avons vu plus haut que non. Mais y-t-il une jurisprudence pour dire le contraire ?

5.3. PAR UNE PROCURATION REGLEMENTAIRE

Dans certaines copropriétés ordinaires, notamment celles d'un garage-parking constituant un lot de PPE, le règlement de la copropriété donne une procuration à l'administrateur de la propriété par étages pour prendre les décisions en rapport avec le lot à l'intérieur de la propriété par étages. Cette procuration est-elle valable dans tous les cas ? Même pour l'inscription d'une servitude sur la parcelle de base de la propriété par étages qui nécessite l'unanimité ? Nous essayerons de donner une réponse à cette question.

5.4. PAR L'ASSENTIMENT ECRIT DE TOUS LES COPROPRIETAIRES

L'art. 66 CC indique que la proposition à laquelle tous les sociétaires ont adhéré par écrit équivaut à une décision de l'assemblée générale. Nous avons vu précédemment que les dispositions en rapport avec l'association ne font pas partie de la base légale de la copropriété ordinaire. Pour valider une telle clause, il faudrait qu'elle figure dans un règlement d'administration validé par l'unanimité des copropriétaires. Mais si ce règlement n'existe pas, ne pourrait-on pas envisager ce cas de figure ?

6. REMARQUES ET CAS PRATIQUES

6.1. QUORUM DE LA PROPRIETE PAR ETAGES

Si un lot de la propriété par étages est constitué en copropriété ordinaire du garage parking par exemple, n'oubliez pas d'en tenir compte dans le calcul du nombre de copropriétaires pour le calcul du quorum.

Exemple 1

Un bâtiment de 12 appartements disposant d'un parking souterrain de 12 places de parc collectives est constitué en PPE. Les appartements sont propriétés de douze personnes différentes. Chacune de ces personnes possède une place de parc dans le garage-parking souterrain (lot no 13).

Pour obtenir le quorum, combien de copropriétaires nous faut-il au minimum ?

6.2. DROIT DE VOTE DE LA COPROPRIETE ORDINAIRE

Peut-on supprimer le droit de vote d'un lot de la PPE, sous prétexte qu'il soit constitué en copropriété ordinaire ?

Peut-on augmenter les millièmes des lots d'appartements de ceux des garages pour les votations internes à la PPE ?

Le règlement d'administration mis en exemple semble le souhaiter (**annexe 3**).

7. CONCLUSIONS

Ce sujet paraissait tellement anodin lors de sa préparation. Nous pouvons constater qu'il laisse place à beaucoup d'interrogations que nous nous réjouissons de développer avec vous au cours de cette session.

L'éclairage du juriste sera le bienvenu pour nous rassurer, ou nous faire peur, sur notre manière pratique de gérer ces copropriétés et peut être d'éveiller suffisamment nos sens pour empêcher le balluchon de se déchirer.

Annexes : Plan cadastral de l'exemple cité sous point 4.
Règlement de copropriété ordinaire rattaché à l'exemple cité sous point 4.
Règlement de propriété par étages rattaché à l'exemple cité sous point 6.2.