Urteilskopf

112 II 308

51. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile du 10 septembre 1986 dans la cause T. et consorts contre D. et les hoirs de B. (recours en réforme)
Regeste (de):
Stockwerkeigentum. Klage auf Ausdehnung der gemeinschaftlichen Teile. Aktivlegitimation.

Für eine Klage auf Ausdehnung der gemeinschaftlichen Teile besteht notwendige Streitgenossenschaft aller Stockwerkeigentümer. Dies bedeutet, dass alle Stockwerkeigentümer als Partei in den Prozess einbezogen werden oder wenigstens im voraus erklärt haben müssen, sich dem Urteil zu unterziehen.

Regeste (fr):
Propriété par étages. Demande d'extension des parties communes. Qualité pour agir.

Il y a consorité nécessaire de tous les copropriétaires pour demander en justice l'extension des parties communes, ce qui implique que ceux-ci doivent tous être parties au procès ou au moins avoir déclaré formellement se soumettre par avance à son issue.

Regesto (it):
Proprietà per piani. Domanda d'estensione delle parti comuni. Legittimazione attiva.

Un'azione in giudizio con cui è chiesta l'estensione delle parti comuni comporta un litisconsorzio necessario di tutti i comproprietari. Ciò significa che tutti i comproprietari devono essere parti del processo o, quanto meno, aver dichiarato formalmente di accettare in anticipo l'esito del processo.

Sachverhalt ab Seite 308

BGE 112 II 308 S. 308

A.- a) D. et B. ont fait construire un immeuble comprenant plusieurs appartements sur un terrain, sis à M., dont ils étaient copropriétaires. A cette occasion, ils ont fait imprimer un prospectus où il était indiqué que l'immeuble se composait de neuf appartements (six de trois pièces et trois de deux pièces), de neuf caves, d'un local technique (No 6) et d'un dépôt (No 11), ainsi que de places de parc à l'extérieur. Le 12 octobre 1979, D. et B. ont constitué l'immeuble en propriété par étages. Ont été créées dix parts de copropriété, dont une de 2/1000 conférant un droit exclusif sur le dépôt No 11; parmi les parties communes figurait le local technique No 6. L'inscription de l'acte constitutif au registre foncier a eu lieu le 24 octobre 1979.

BGE 112 II 308 S. 309

Les quotes-parts de copropriété vendues à des tiers se sont élevées à un total de 998/1000, les promoteurs D. et B. conservant à leur nom le dépôt No 11 constitué en part de copropriété de 2/1000. Par actes des 14 août, 22 octobre, 30 octobre et 27 décembre 1979, O., V., les époux B. et T. ont acheté des appartements re-

présentant, au total, des quotes-parts de 443/1000. Les autres quotes-parts ont été vendues à cinq propriétaires différents à une époque comprise entre février 1980 et janvier 1981. b) Le 25 novembre 1980, D., en sa qualité d'administrateur désigné par l'acte du 12 octobre 1979, a comparu devant notaire afin de procéder à différentes modifications de l'acte constitutif de propriété par étages. Les autres copropriétaires n'en ont pas été avisés. Outre la modification des plans relatifs aux places de parc et la constitution de servitudes, le local technique No 6 a été supprimé et rattaché au dépôt No 11, désigné désormais comme studio. La part de copropriété conférant un droit exclusif sur ce studio a passé de 2 à 20/1000. L'acte a été inscrit le 14 décembre 1980.
La première assemblée des copropriétaires, du 27 décembre 1980, a pris connaissance des actes des 12 octobre 1979 et 25 novembre 1980. Elle n'a donné son approbation ni à la constitution du dépôt No 11 comme objet d'un droit exclusif de part de copropriété, ni aux modifications apportées au premier acte. D. a offert de céder aux copropriétaires le studio No 11 pour le prix de 30'000 fr.

B.- T., V., O. et les époux B. ont ouvert action contre D. et les hoirs de B. Ils ont conclu, principalement, à la rectification de la propriété par étages, en ce sens que les locaux 6 et 11, subsidiairement le seul local 6, sont intégrés dans les parties communes. Ils ont demandé, en outre, la condamnation des défendeurs à payer aux demandeurs une indemnité de 13'290 fr. en capital. Les défendeurs ont admis la rectification pour ce qui concerne le local No 6, destiné à redevenir partie commune, le local No 11 restant, en revanche, en propriété par étages avec les 2/1000 attribués à l'origine. Ils se sont opposés à toutes autres conclusions. Par jugement du 12 novembre 1985, le Tribunal cantonal du canton du Valais a rejeté la demande.

C.- Les demandeurs recourent en réforme au Tribunal fédéral. Ils concluent à l'annulation de l'acte du 25 novembre 1980 et à la rectification de l'inscription faite sur la base de cet acte au registre

foncier, l'affaire étant renvoyée, pour le surplus, à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des motifs. Les défendeurs et intimés proposent la confirmation du jugement attaqué.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. Le Tribunal cantonal a dénié aux demandeurs la qualité pour agir. Selon cette autorité, dans le cadre de la présente procédure, tous les copropriétaires de l'immeuble forment une consorité nécessaire, ce qui implique que tous soient parties au procès ou aient au moins formellement déclaré se soumettre par avance à son issue. En effet, le rattachement aux parties communes des locaux formant la part de copropriété No 6757 et constituant actuellement 20/1000 du total des parts provoquerait une augmentation proportionnelle des autres parts de copropriété et par conséquent aussi un accroissement des charges, dû à l'obligation d'entretenir un local commun supplémentaire. Or, s'agissant de modifier les parts de copropriété, le consentement de tous les copropriétaires intéressés ainsi que l'approbation de l'assemblée des copropriétaires sont exigés. Il en est de même lorsque des modifications doivent être apportées aux parties communes.

3. Il est constant que la rectification demandée par les recourants aurait pour effet une extension des parties communes et une augmentation des charges liées à chaque part de copropriété. Les quotes-parts devraient être adaptées au nouvel état de la copropriété. Le montant par lequel chaque copropriétaire est appelé à contribuer aux charges communes et aux frais de l'administration commune est calculé proportionnellement à la valeur de chaque part (art. 712h al. 1 CC). Les frais "externes" (impôts) en dépendent aussi. D'une manière généra-

le, la valeur de la part de copropriété constitue la base pour déterminer les droits et les obligations de chaque copropriétaire dans la communauté (FRIEDRICH, FJS 1302, p. 3 en bas; cf. REY, Zur Quotenänderung beim Stockwerkeigentum, RNRF 1979 p. 129 ss, notamment p. 141). Même si la valeur de chaque part n'est pas modifiée par une extension des parties communes, celle-ci peut être la cause de charges supplémentaires qui frappent chaque propriétaire. Aussi la loi (art. 712e al. 2 CC) dispose-t-elle que les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes

les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires (FRIEDRICH, op.cit., p. 4). Ce consentement est indispensable notamment lorsque des modifications doivent être apportées aux parties communes (WEBER, Die Stockwerkeigentümergemeinschaft, thèse Zurich 1979, p. 161 et 165). En l'espèce, seuls quatre titulaires de parts de copropriété sur neuf (les défendeurs mis à part) sont parties à la procédure. Il n'est pas établi, ni même allégué, qu'ils soient en possession d'une procuration ou qu'ils aient été autorisés à agir par une décision de l'assemblée des copropriétaires. Un rattachement aux parties communes des locaux qui font l'objet du litige et la suppression de 20/1000 du total des parts entraîneraient une modification - proportionnelle - des parts restantes de copropriété et un accroissement des charges, dû à l'obligation d'entretenir un local commun supplémentaire. L'action des demandeurs, si elle aboutit, ayant des incidences sur toutes les parts de copropriété et entraînant des obligations, et non pas seulement des avantages, pour tous les copropriétaires, c'est à juste titre que l'autorité cantonale a dénié aux recourants la qualité pour agir (cf. ATF 108 II 37 /38 consid. 2b). Cette décision est conforme aux règles de la copropriété (art. 648 al. 1 CC). Il est bien évident, au demeurant, contrairement à un argument avancé par les recourants, que l'exigence de la participation de tous les copropriétaires comme demandeurs ne concerne pas les copropriétaires contre lesquels est dirigée l'action et qui participent au procès comme défendeurs (le problème se pose de la même manière en cas de partage successoral, ATF 100 II 441).

4. L'autorité cantonale a donné acte aux demandeurs de l'accord des défendeurs à ce que le local No 6 redevienne partie commune. Elle a estimé cependant que cette déclaration, faite par des copropriétaires ne détenant qu'une part de 20/1000, ne suffisait pas pour ordonner la rectification du registre foncier. Avec raison, car le désistement des défendeurs sur ce point n'enlève rien au principe, expressément reconnu par les recourants, selon lequel l'unanimité des copropriétaires est indispensable pour modifier les parties communes. D'ailleurs, pour prouver que l'acte de modification de la propriété par étages du 25 novembre 1980 est nul par défaut de pouvoirs de représentation, les demandeurs invoquent un argument (défaut de procuration) qui n'appartient qu'à des copropriétaires qui ne sont pas parties au procès, alors

que, pour ce qui les concerne, ils admettent que la clause de procuration était prévue dans les actes de vente, qu'ils ont passés, même s'ils ajoutent qu'on pourrait "longuement s'interroger" sur la validité de la clause en question, "tant elle est élastique et imprécise". Certes, en règle générale, s'agissant d'une prétention indivisible, chaque copropriétaire a qualité pour intenter seul l'action de l'art. 975 CC dans l'intérêt de tous. Encore faut-il cependant réserver les règles de la communauté à laquelle appartient l'immeuble (DESCHENAUX, Le registre foncier, Traité de droit privé suisse, V p. 672). Or, en matière de propriété par étages, le résultat visé par les demandeurs ne serait admissible que s'il n'entraînait aucune obligation pour les autres copropriétaires (les "personnes directement intéressées" au sens de l'art. 712e al. 2 CC).

5. Les demandeurs prétendent avoir été victimes d'erreur ou de dol dans la signature des actes de vente: les documents qui leur ont été remis lors des pourparlers présentaient les locaux du sous-sol comme étant des parties communes; il ne leur était donc pas indifférent que ces parties comprennent ou non le local No 11. Les demandeurs n'ont cependant pas conclu à la nullité (partielle) des actes de vente qui les concernaient, mais à la rectification de l'inscription de la propriété par étages au registre foncier, avec effet pour tous les copropriétaires intéressés. Comme l'autorité cantonale l'a jugé pertinemment, ils n'avaient pas qualité pour le faire.

Dispositiv

Par ces motifs, le Tribunal fédéral:
Rejette le recours et confirme le jugement attaqué.