
LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION SELON LES REGLEMENTS TYPES D'ADMINISTRATION DU CANTON DE VAUD

Par M. Jacques Ansermet, responsable du service juridique
de la Chambre vaudoise immobilière (CVI)

TABLE DES MATIÈRES

I.	Dispositions applicables	2
II.	Catégories de travaux	2
III.	Décisions relatives aux travaux	2
IV.	Travaux de construction nécessaires	3
	A. Notion	3
	B. Règles de majorité	3
	C. Exceptions	4
V.	Travaux de construction utiles	5
	A. Notion	5
	B. Règles de majorité	5
	C. Exceptions	5
VI.	Travaux de construction somptuaires	6
	A. Notion	6
	B. Règle de majorité	6
	C. Exception	6
VII.	Usage particulier sur une partie commune	7
	A. Principe	7
	B. Selon le RAU type vaudois I	7
VIII.	Répartition des frais liés aux travaux	8
	A. Solution légale	8
	B. Dérogations	8
	C. En cas de droit d'usage particulier	9
IX.	PPE à deux lots selon le RAU type vaudois II	10
	A. Règles de majorité	10
	B. Répartition des frais	11
	Annexe 1 : art. 647 a à e, 712 g al. 1 et 2, 712 h al. 3 CCS	12

Cette contribution reprend la structure de la présentation faite en novembre 2004, à l'occasion du séminaire des professionnels d'automne, à Savigny. Elle a toutefois été largement adaptée en fonction des dispositions topiques contenues dans le règlement type d'administration et d'utilisation PPE, datant de novembre 2005 (ci-dessous RAU type vaudois I), ainsi que dans celui destiné aux PPE à deux lots, type villas mitoyennes, publié en janvier 2007, (ci-dessous RAU type vaudois II).

I. Dispositions applicables

1. Les parties communes sont soumises aux règles sur la copropriété ordinaire s'agissant de leur administration et de leur usage. Les travaux de construction sur les parties communes sont soumis aux art. 647 CCS et ss, par renvoi de l'art. 712 g al. 1 CCS.

II. Catégories de travaux

2. La loi fait une distinction entre les travaux nécessaires (cf. n° 13), utiles (cf. n° 24) et somptuaires (cf. n° 33).
3. A l'évidence, la limite entre ces différentes catégories de travaux est floue et bon nombre de cas sont à la limite entre le nécessaire et l'utile, respectivement entre l'utile et le somptuaire.
4. La description des travaux projetés ne permet pas de les placer, une fois pour toutes, dans l'une des catégories précitées. Bien au contraire, cela dépend du cas d'espèce, de la structure de la propriété par étages, de l'affectation des différentes unités d'étages, des exigences légales, voire encore de l'évolution des techniques de construction.
5. On peut ainsi considérer que la création de places de parc représente des travaux nécessaires s'agissant d'une propriété par étages constituée de commerces (centre commercial), alors qu'ils ne pourraient être qu'utiles s'agissant d'une propriété par étages comprenant des lots voués à l'habitation.

De même, certains travaux peuvent passer, en quelques années, de la catégorie utile à celle de nécessaire, au gré de l'évolution législative, notamment en matière de protection contre le bruit.

6. Par travaux de construction, il faut comprendre travaux d'entretien, de rénovation et de réfection, selon le texte des articles 647 c à e CCS.
7. Les travaux peuvent concerner les locaux communs (garage, corridor central, buanderie, etc.), les installations communes (murs porteurs, charpente, toiture, canalisations, etc.) mais également le bien-fonds proprement dit (talus, remblais, mur de soutènement, etc.).

III. Décisions relatives aux travaux

8. La règle de base est que les décisions concernant les travaux de construction sur les parties communes doivent être prises par l'assemblée des copropriétaires, dûment convoquée à cet effet. Lesdits travaux doivent être portés à l'ordre du jour de la séance.

9. Le législateur a voulu que les exigences de majorités varient en fonction du caractère utile, nécessaire ou somptuaire des travaux envisagés. Dans certains cas, il a conditionné l'acceptation des travaux à l'approbation individuelle et spécifique de certains copropriétaires d'étages.
10. La décision de l'assemblée des propriétaires d'étages porte sur l'acceptation ou le refus des travaux envisagés. En cas d'acceptation, des questions subsidiaires nécessitent elles aussi un traitement par l'assemblée :
- *financement des travaux;*
 - *imputation ou non au fonds de rénovation;*
 - *répartition des frais;*
 - *demande de devis auprès d'entreprises;*
 - *critères de sélection des entreprises;*
 - *choix final laissé à un éventuel comité permanent ou mandaté à cet effet;*
 - *dates et éventuellement horaires d'intervention des entreprises.*
11. Les diverses décisions précitées doivent être protocolées avec exactitude sous peine d'une action en rectification. Reste alors à celui qui est chargé de la mise en œuvre des décisions prises par l'assemblée, généralement l'administrateur, d'exécuter celles-ci.
12. Si les travaux nécessitent l'obtention d'un permis de construire, la décision prise par la communauté et figurant au procès-verbal, suffit à engager valablement la procédure d'autorisation.

Le fait d'exiger la signature de l'ensemble des propriétaires d'étages (y compris ceux qui n'ont pas participé à l'assemblée, se sont abstenus ou ont voté contre les travaux) constituerait une exigence inadmissible, en tant qu'elle s'apparente à un droit de veto accordé aux propriétaires d'étages minorisés au sein de l'assemblée.

IV. Travaux de construction nécessaires

A. Notion

13. Les travaux de construction nécessaires sont ceux exigés pour le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647 c CCS).
14. A titre d'exemples peuvent être cités :
- *réparation de parties communes défectueuses (portes, toiture, ascenseur, machine à laver, etc.);*
 - *mesures de protection contre les éléments naturels (murs, paratonnerre, etc.);*
 - *réfection d'un chemin d'accès;*
 - *travaux d'aménagement imposés par la loi (isolation phonique, séparatif des eaux, etc.).*

B. Règles de majorité

15. Même si l'art. 647 c CCS exige, s'agissant de travaux nécessaires, une majorité "de tous les copropriétaires", la doctrine majoritaire est d'avis que la majorité simple – majorité des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée – suffit.

Ainsi, selon Steinauer (Les droits réels, tome premier, p. 350, note 1276a), en matière de propriété par étages, les règles sur le quorum l'emportent sur l'exigence de la majorité de tous les propriétaires d'étages.

16. Les travaux de construction nécessaires doivent ainsi, en principe, être adoptés à la majorité simple des propriétaires d'étages, sous réserve d'importantes exceptions à ce principe (cf. n° 19 et 21).
17. Reprenant la doctrine majoritaire, le RAU type vaudois I indique, à l'article 44 al.1, que la majorité simple consiste en "*la moitié des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages*".
18. Cette règle de majorité n'est pas impérative : une règle divergente pourrait être votée et figurer dans le règlement d'administration à condition d'avoir été décidée à l'unanimité (art. 712 g al. 2 CCS). La doctrine dominante est réservée quant au fait de prévoir l'unanimité pour de tels travaux (Wermelinger, La propriété par étages, ad art. 712 a, note 125).

A titre d'exemple, le RAU type vaudois de 1992 indiquait comme majorité simple (art. 6.9), celle de la majorité des votes exprimés, faisant ainsi fi des propriétaires présents qui ne s'expriment pas. Cette solution a été abandonnée au profit de la majorité des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée (cf. n° 17).

C. Exceptions

19. Selon l'article 647 a CCS, chaque copropriétaire a qualité pour faire les actes d'administration courants, notamment les réparations d'entretien. Il agit alors en tant que représentant de la communauté.

Malgré la systématique du Code civil, certains travaux de construction de peu d'importance peuvent être considérés comme des actes d'administration courante (art. 647 c in fine).

20. L'art. 647 a al. 1 CCS est de droit dispositif. Par une décision prise à la majorité de tous les propriétaires d'étages, la compétence de procéder aux actes d'administration courante peut être régie autrement (art. 647 a al. 2 CCS). Cette compétence est le plus souvent attribuée à l'administrateur, à l'exclusion des propriétaires d'étages.
21. Si une décision ne peut être obtenue selon les règles de la majorité simple, prévue à l'art. 647 c CCS, chaque propriétaire d'étages peut requérir du juge l'ordonnance des travaux (art. 647 al. 2 ch. 1 CCS), respectivement en cas d'urgence, les faire effectuer lui-même (art. 647 al 2 ch. 2 CCS). Le texte légal parle, dans ce cas, de "*mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant*". Les règles de l'art. 647 al. 2 ch. 1 et 2 CCS sont impératives.

Ce droit d'intervention du propriétaire d'étage est ainsi repris à l'art. 25 al.1 du RAU type vaudois I, ainsi qu'à l'art.15 al. 5 du RAU type vaudois II.

Le droit de chaque propriétaire d'étages de faire les actes d'administration urgents est subsidiaire au droit analogue de l'administrateur (art. 712 s al. 1 CCS). Ceux-ci ne peuvent agir que si l'administrateur ne peut ou ne veut intervenir.

22. Les travaux concernés par l'art. 647 al. 2 CCS doivent être indispensables et nécessiter une réaction urgente : travaux en vue d'empêcher une antenne de tomber sur la chaussée ou une fuite d'eau.

23. Sous réserve du caractère impératif de l'art. 647 al. 2 CCS, les règles de majorité relatives aux travaux nécessaires peuvent être modifiées par décision unanime des propriétaires d'étages (cf. n° 18).

V. Travaux de construction utiles

A. Notion

24. Les travaux utiles au sens de l'art. 647 d CCS, sont ceux destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité.

25. Sont, à titre d'exemples, des travaux utiles :

- *l'aménagement de combles;*
- *la création de places de parc;*
- *la réfection d'installations communes (buanderie; salle de jeux);*
- *la rénovation du chauffage central;*
- *l'amélioration de l'isolation périphérique;*
- *la création d'un chemin d'accès.*

B. Règles de majorité

26. Selon le texte clair de l'art. 647 d al. 1 CCS, la majorité requise pour décider de travaux de construction utiles est la majorité qualifiée des propriétaires d'étages et des quotes-parts présents ou représentés à l'assemblée.

Même si l'art. 647 d CCS exige, s'agissant de travaux utiles, une majorité "de tous les copropriétaires, représentants en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose", la doctrine majoritaire est d'avis que la majorité des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié des millièmes, est suffisante (cf.n° 15).

C'est la solution retenue dans le RAU type vaudois I aux art. 47 et 44 al. 2.

27. Cette règle de majorité n'est pas impérative. Dès lors, une règle divergente peut être décidée et figurer dans le règlement d'administration à condition d'avoir été décidée à l'unanimité (art. 712 g al. 2 CCS). Le RAU type vaudois de 1992 indiquait, par exemple, la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) représentant en outre la moitié des millièmes (art. 6.11).

Les exceptions au principe de la majorité qualifiée prévues à l'art. 647 d al. 2 et 3 CCS sont, quant à elle, de nature impérative (cf. n° 28 et 30).

C. Exceptions

28. Chaque propriétaire d'étages a le droit de s'opposer valablement lorsque les travaux envisagés auraient pour effet de le gêner durablement et notablement dans l'usage qu'il fait de la partie commune ou compromettraient le rendement de la chose (art. 647 d al. 2 CCS).

29. A titre d'exemple, on peut penser à la création de places de parc extérieures, directement devant les fenêtres d'une unité d'étage sise au rez-de-chaussée de l'immeuble en propriété par étages.

Le droit du propriétaire d'étage ainsi lésé s'apparente à un droit de veto.

30. Lorsque les modifications envisagées entraînent pour un propriétaire d'étage des dépenses disproportionnées par rapport à la valeur de sa part ou à ses moyens, celles-ci ne peuvent être exécutées sans son consentement que si les autres propriétaires d'étages se chargent de sa part des frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé (art. 647 d al. 3 CCS).
31. A titre d'exemple, on peut penser à la création d'un escalier roulant dans un immeuble mixte comportant, au-dessus d'un centre commercial, des unités d'étages vouées à l'habitation. Les frais liés à cette installation sont clairement disproportionnés par rapport à l'usage qui en sera fait par les propriétaires d'étages habitant l'immeuble.
32. Le fait d'exempter de sa part de frais un propriétaire d'étages qui n'aurait, par hypothèse, pas l'usage de l'installation commune envisagée, peut résulter de l'application de l'art. 712 h al. 3 CCS (cf. n° 48).

VI. Travaux de construction somptuaires

A. Notion

33. Sont appelés somptuaires, les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé.
34. Citons à titre d'exemples :
 - *la pose d'une mosaïque dans le hall, d'une statue dans le jardin;*
 - *l'installation d'un ascenseur dans un immeuble comprenant un étage sur rez;*
 - *la pose de marbre dans les escaliers;*
 - *la construction d'une piscine ou d'un court de tennis.*

B. Règles de majorité

35. De tels travaux ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité. S'agit-il de l'unanimité des propriétaires présents, représentés ou absents à l'assemblée ou simplement des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée ?

Wermelinger penche pour la seconde solution contrairement à la majorité de la doctrine qui donne sa préférence à l'unanimité de l'ensemble des propriétaires d'étages. Le RAU type vaudois I se rallie à la doctrine majoritaire à ses art. 48 et 44 al. 3.

36. La règle de l'unanimité est de droit dispositif et l'allègement de cette règle peut ainsi être prévu, à condition d'avoir été décidé, lui-même, à l'unanimité. Il semble que l'allègement ne peut pas aller au-delà de la règle de double majorité, sous peine de vider l'art. 647 e al. 2 CCS de sa substance (cf. n° 37).

C. Exception

37. L'exception apportée par le législateur au principe de l'unanimité réside à l'art. 647 e al. 2 CCS. Si les travaux envisagés sont acceptés, à la double majorité, ceux-ci peuvent être réalisés dans la mesure où, cumulativement :

- l'opposant n'est pas durablement entravé dans son droit d'usage et de jouissance de la chose;
 - les autres propriétaires d'étages l'indemnisent de l'atteinte portée à ses droits et se chargent de sa part de frais.
38. Malgré le libellé de l'art. 647 e al. 2 CCS qui prévoit "l'opposition d'un copropriétaire", cet article s'applique en cas d'opposition de plusieurs copropriétaires, dans la mesure où la décision favorable aux travaux respecte la double majorité.
39. Enfin, la prise en charge des frais de l'opposant concerne les travaux de construction proprement dits ainsi que les futurs frais d'entretien de l'installation elle-même.

VII. Usage particulier sur une partie commune

A. Principe

40. Lorsqu'un propriétaire d'étage bénéficie d'un droit d'usage particulier sur une partie commune, par exemple une servitude d'usage d'une terrasse sur le toit, se pose la question des travaux de construction relatifs à cette partie commune.
41. Les travaux de construction envisagés sur une partie commune faisant l'objet de droits d'usage particuliers répondent ainsi, en règle générale, aux art. 647 et ss CCS, objets de la présente contribution. Le fait d'accorder un droit d'aménagement exclusif sur une partie commune violerait assurément l'art. 712 b al. 2 CCS, lequel détermine de façon impérative les parties communes de toute propriété par étages.
42. Le règlement d'administration et d'utilisation peut cependant prévoir des aménagements raisonnables de ces dispositions. Ainsi, semble-t-il légitime de tolérer que le propriétaire d'étage titulaire d'une servitude d'usage puisse entreprendre des travaux aux conditions suivantes :
- l'aspect extérieur de la propriété par étages n'est pas modifié;
 - la substance de la partie commune n'est pas affectée;
 - l'usage des différentes parties privées et communes de la PPE n'est pas remis en cause;
 - les frais relatifs aux travaux de construction sont pris en charge par le propriétaire d'étage bénéficiaire.

B. Selon le RAU type vaudois I

43. Le titulaire d'un droit d'usage particulier sur une partie commune doit solliciter l'autorisation de l'assemblée des propriétaires d'étages pour y effectuer des travaux de construction (art. 25 al. 2).

Dans ce cas, la décision de l'assemblée est prise selon les art. 647 et ss CCS, soit dans le respect des règles de majorités simple, double ou d'unanimité, selon la nature des travaux.

VIII. Répartition des frais liés aux travaux

A. Solution légale

44. La répartition des frais et charges communs, notamment ceux engendrés par des travaux de construction effectués sur des parties communes se fait, selon l'art. 712 h al. 1 CCS, proportionnellement à la valeur de chaque part.
45. Le RAU type vaudois I reprend la solution légale de répartition à son art. 28. Le RAU type vaudois II énonce lui aussi la répartition légale en tant que principe, tout en prévoyant d'importantes exceptions s'agissant des travaux d'entretien, de réparation et de réfection (art. 15 al. 2), d'une part, et des travaux de construction et de transformation (art. 16 al. 2), d'autre part (cf. n° 65).
46. Il s'agit-là d'une norme de nature dispositive, les propriétaires d'étages restant libres de décider d'une autre clé de répartition. La clé de répartition, qu'elle reprenne ou, au contraire, diverge de la solution légale est, en général, indiquée dans le règlement d'administration de la propriété par étages. Une modification d'une telle disposition nécessite alors une décision prise à la majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts.
47. A défaut de disposition réglementaire relative à la répartition des frais communs, l'assemblée des propriétaires d'étages peut déroger au système légal par une décision prise à la majorité simple des propriétaires d'étages présents ou représentés. Cette compétence décisionnelle découle de l'art. 712 m al.1 ch. 4 CCS.

B. Dérogations

48. La loi prévoit elle-même des dérogations au principe de la répartition proportionnelle dans les cas suivants :
- Lorsque des travaux de construction utiles génèrent des frais disproportionnés par rapport à la valeur de la quote-part d'un propriétaire d'étages, ceux-ci doivent être pris en charge par les autres propriétaires d'étages (art. 647 d al. 3 CCS; cf. n° 30).
 - Lorsque des travaux somptuaires sont décidés, non pas à l'unanimité, mais à la double majorité, les propriétaires d'étages doivent prendre en charge la part du copropriétaire s'y étant opposé (art. 647 e al. 2 CCS; cf. n° 37).
 - Si certaines parties communes ne servent que très peu ou pas du tout à certains propriétaires d'étages, il en est tenu compte dans la répartition des frais (art. 712 h al. 3 CCS).
49. Cette dernière disposition qui concerne les frais d'exploitation et de réfection des parties communes doit être, selon nous, appliquée avec une grande retenue. Il ne suffit dès lors pas qu'un propriétaire d'étage refuse d'utiliser une installation pour des raisons qui lui sont personnelles. La non-utilisation doit être objective et l'installation commune considérée doit être réellement inutile.

Ainsi, à titre d'exemple, un propriétaire d'étage dont l'unité se situe au rez-de-chaussée n'est, en principe, pas concerné par les frais d'installation d'un ascenseur si, de surcroît, aucun local annexe ne se trouve à un autre étage.

50. Il se peut, enfin, que les travaux de construction soient en réalité des travaux de réparation consécutifs à des dégâts imputables à un propriétaire d'étage ou une personne dont il répond. Un usage inadéquat d'une partie ou d'une installation pouvant, par hypothèse, lui être reproché.

Dans pareil cas, la responsabilité dudit copropriétaire est engagée et les frais de la réparation lui incombent.

C. En cas de droit d'usage particulier

51. L'existence d'un droit particulier sur une partie commune n'est pas sans poser quelques questions au niveau de la répartition des frais. En règle générale, les travaux de construction en relation avec de telles parties communes sont à la charge de la communauté des propriétaires d'étages.

52. Les dérogations à ce principe concernent les cas suivants :

- dans l'hypothèse analysée au n° 42;
- lorsque les travaux sont générés par un usage inadéquat du propriétaire d'étage titulaire du droit particulier (responsabilité civile de ce dernier; cf. n° 50);
- lorsque les travaux concernant la partie commune considérée n'apportent aucun avantage aux autres propriétaires d'étages (cf. n° 53).

53. La partie commune soumise à un droit particulier ne sert pas beaucoup - le plus souvent, plus du tout - aux autres propriétaires d'étages. L'application de l'art. 712 h al. 3 CCS, lequel permet de tenir compte, lors de la répartition des frais communs, de l'utilité de l'installation pour les différents propriétaires d'étages, semble aller de soi. Une telle conclusion nous paraît parfois hâtive.

54. Lorsque la fonction de la partie commune s'épuise dans son utilisation, l'application de l'art. 712 h al. 3 CCS paraît raisonnable. A titre d'exemple, citons une place de parc extérieure, un cabanon de jardin ou une piscine extérieure. Dans ces différents cas, l'utilisateur exclusif de ladite installation en supportera seul les frais de création et d'entretien (cf. n° 58).

55. En revanche, lorsque la partie commune soumise au droit d'usage particulier remplit une autre fonction que le simple usage que l'on peut en faire, la communauté des propriétaires ne peut en aucun cas se soustraire à son obligation financière et doit participer à la répartition des frais communs.

56. L'exemple le plus emblématique est celui du toit plat qui constitue, d'une part, la terrasse d'un propriétaire d'étages et, d'autre part, une partie de la structure du bâtiment et présente, de ce fait, un intérêt général incontestable.

Dans pareil cas, les frais et charges liés au toit plat incombent à la communauté, à l'exception de ceux liés exclusivement à l'utilisation de la terrasse et concernant, par exemple, son revêtement ou les aménagements simples.

57. Le RAU type vaudois I règle cette problématique de la répartition des frais liés à des travaux d'entretien et de réparation de parties communes soumises à un droit d'usage particulier.

Il est ainsi prévu que de tels travaux sont, en principe, pris en charge par la communauté des propriétaires d'étages. Les titulaires du droit d'usage particulier considéré en supportent toutefois les frais, selon l'art 29, dans la mesure où lesdits travaux découlent de l'utilisation faite strictement par eux.

58. A titre d'exemple, on peut citer le jardin privatif.

En tant que partie du bien-fonds, il est impérativement commun. Les frais y relatifs doivent ainsi, en principe, être pris en charge par la communauté des propriétaires d'étages. Si cette affirmation peut sembler opportune lorsqu'il s'agit de travaux importants tels que remblais suite à un glissement de terrain, elle entraîne, en revanche, une situation inique lorsque les travaux résultent de la seule utilisation qu'en fait un propriétaire d'étage déterminé.

Dans cette hypothèse, les frais incomberont au seul titulaire du droit d'usage particulier et non à la communauté des propriétaires d'étages. La décision d'entreprendre les travaux demeure, quant à elle, de la compétence de l'assemblée.

IX. PPE à deux lots selon le RAU type vaudois II

A. Règles de majorité

59. Une propriété par étages composées de deux lots a ceci de particulier que les deux propriétaires d'étages doivent être présents ou représentés à l'assemblée pour que le quorum soit atteint.

Dans le cadre de telles assemblées toute décision se prend, en principe, à l'unanimité des deux propriétaires d'étages. Cette règle de principe, assortie d'une exception d'importance, s'agissant des travaux d'entretien, de réparation ou de réfection (cf. n° 61), est prévue à l'art. 25 du RAU type vaudois II.

60. Lorsque l'unanimité n'est pas obtenue et qu'un acte indispensable au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose doit être exécuté, chaque propriétaire d'étage peut recourir au juge selon l'art. 647 CCS.

61. La distinction essentielle prévue dans le RAU type vaudois II est celle qui prévaut entre :

- les travaux d'entretien, de réparation et de réfection, d'une part (cf. n° 62),
- les travaux de construction et de transformation, d'autre part (cf. n° 65).

62. Les travaux d'entretien, de réparation ou de réfection touchant des parties communes de la propriété par étage peuvent être décidés et entrepris par un seul des propriétaires d'étages dans la mesure où, selon l'art. 15 al.1 :

- celui qui agit est titulaire d'un droit d'usage particulier sur la partie commune considérée ou,
- la partie commune ne profite exclusivement qu'à lui.

Dans ces deux cas, une simple information donnée à l'autre propriétaire d'étage est jugée suffisante.

63. L'exemple du jardin privatif illustre cette réglementation. Si dans le RAU type vaudois I la solidarité décisionnelle demeure, le RAU type vaudois II nie l'interdépendance des propriétaires d'étages. Dès lors, chacun d'entre eux peut librement décider et effectuer des travaux d'entretien, de réparation ou de réfection sans avoir besoin de l'aval de son voisin.

Il en va de même, s'agissant de parties communes ne profitant qu'à un seul propriétaire d'étage, dans le cas de deux lots distincts reliés par hypothèse par un garage, de la façade, de la toiture ou des fondations.

64. Le principe de l'unanimité est admis, en revanche, lorsque les travaux d'entretien, de réparation et réfection sont envisagés sur une partie commune profitant aux deux propriétaires d'étages (art.15 al.3).

A titre d'exemples, citons le chemin d'accès, le couvert à voiture (dans la mesure où les places ne sont pas délimitées), ainsi qu'au portail de la propriété ou d'éventuelles installations ou locaux communs.

65. L'art. 16 du RAU type vaudois II prévoit le principe de l'unanimité s'agissant des travaux de construction et de transformation. Les auteurs du règlement n'ont pas souhaité y introduire l'aménagement proposé au n° 42 ci-dessus, jugeant les cas d'application extrêmement rares.

Les travaux de construction ou de transformation sur des parties communes ont, en effet, pratiquement toujours un impact, ne serait-ce qu'esthétique, sur la propriété par étages, ce qui rend le principe de la décision unanime équitable et raisonnable.

B. Répartition des frais

66. Au niveau de la répartition des frais des travaux entrepris, la distinction faite au n° 61 ci-dessus doit être à nouveau opérée.

67. S'agissant des travaux d'entretien, de réparation ou de rénovation, la répartition suit le mode décisionnel, à savoir que les travaux décidés et entrepris par un seul propriétaire d'étages sont payés par le seul intéressé, alors que le coût des travaux décidés à l'unanimité est réparti selon les quotes-parts respectives des deux propriétaires d'étages (art. 15 al. 2 et 4).

L'adage "*qui commande paie*" prend en l'occurrence tout son sens.

68. Dans le cas des travaux de construction ou de transformation, faisant dans tous les cas l'objet d'une décision unanime, la problématique de la répartition des frais mérite une attention particulière.

69. Ainsi, selon l'art. 16 al. 2, les frais résultant de tels travaux portant sur des parties communes faisant l'objet d'un droit d'usage particulier ou qui ne profite qu'à un seul propriétaire d'étage, sont supportés par l'intéressé exclusivement (cf. n° 63).

Inversement, selon l'art. 16 al. 3, lorsque la partie commune touchée profite aux deux propriétaires d'étages, la répartition des coûts en proportion des quotes-parts s'applique tout naturellement (cf. n° 64).

Annexe 1

Art. 647 CCS

¹ Les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales et le faire mentionner au registre foncier.

² Le règlement ne peut supprimer ou limiter le droit de chaque copropriétaire :

1. 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;
2. de prendre lui-même, aux frais des copropriétaires, les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant.

Art. 647 a CCS

¹ Chaque copropriétaire a qualité pour faire les actes d'administration courante, tels que réparations d'entretien, travaux de culture et de récolte, garde et surveillance de courte durée, de même que pour conclure des contrats à cet effet et exercer les attributions découlant de ces contrats, de baux à loyer et à ferme ou de contrats d'entreprises, y compris le pouvoir de payer et d'encaisser des sommes d'argent pour l'ensemble des copropriétaires.

² Par une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, la compétence de faire les actes d'administration courante peut être réglée autrement, sous réserve des dispositions de la loi relatives aux mesures nécessaires et urgentes.

Art. 647 b CCS

¹ Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, est nécessaire pour les actes d'administration plus importants, notamment les changements de culture ou d'utilisation, la conclusion ou la résiliation de baux à loyer et à ferme, la participation à des améliorations du sol et la désignation d'un administrateur dont les attributions ne seront pas limitées aux actes d'administration courante.

² Sont réservées les dispositions sur les travaux de construction nécessaires.

Art. 647 c CCS

Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose, sauf s'il s'agit d'actes d'administration courante que chacun d'eux peut faire.

Art. 647 d CCS

¹ 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.

² Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement ne peuvent pas être exécutées sans son consentement.

³ Lorsque des modifications entraîneraient pour un copropriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, notamment parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, elles ne peuvent être exécutées sans son consentement que si les autres copropriétaires se chargent de sa part des frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé.

Art. 647 e CCS

¹ 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.

² Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais.

Art. 712 g al. 1 et 2 CCS

¹ Les règles de la copropriété s'appliquent à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction.

² 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.

Art. 712 h al. 3 CCS

³ Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais.