

LA POURSUITE CONTRE UNE COMMUNAUTÉ
DE PROPRIÉTAIRES PAR ÉTAGES

Prof. Sylvain Marchand¹

I INTRODUCTION : LA PARABOLE DE LA RUCHE

Pour expliquer aux étudiants ce qu'est une propriété par étages, il m'arrive de la comparer à une ruche. L'idée est que les parois en bois de la ruche et le toit représentent les parties communes, les alvéoles les unités d'étages. Les abeilles sont les copropriétaires, la reine des abeilles l'administrateur de la copropriété. Le pollen que les abeilles ramènent à la ruche représente les contributions que les copropriétaires paient à la communauté, et le miel est évidemment le fonds de rénovation, cette fortune sociale de la propriété par étages.

A la réflexion cependant, cette métaphore animalière n'est peut-être pas très heureuse. D'après mes dernières lectures sur la vie trépidante des abeilles, il semble en effet que ces insectes soient disciplinés, et qu'ils aient le sens de l'intérêt commun. Je m'apprêtais donc à abandonner ce raccourci pédagogique. Si je le ressort aujourd'hui, un peu réchauffé, c'est que la comparaison a néanmoins un avantage : la nature juridique de la communauté des propriétaires par étages est aussi mystérieuse que la nature juridique d'une ruche.

Ceux d'entre vous qui me font l'honneur d'assister à cette leçon inaugurale sans être juristes, et donc sans avoir eu le bonheur de suivre des cours de droit romain, ignorent peut-être que les romains se sont longuement interrogés sur la question, existentielle s'il en est, de savoir si une ruche, ou plus exactement un essaim d'abeille, est une chose, ou une pluralité de choses. Une communauté des propriétaires par étages pose un problème conceptuellement assez proche : il n'est pas facile de savoir s'il s'agit d'une personne, ou d'une pluralité de personnes.

Ce qui est sûr, c'est que le Tribunal fédéral a toujours considéré que la communauté des propriétaires par étages n'est pas une personne morale (ATF 114 II 239). Elle n'a donc pas de personnalité juridique, comme peut l'avoir une société anonyme, une association ou une fondation. Elle n'existe pas juridiquement en tant que personne.

Mais ce qui est sûr également, c'est que la loi confère à la communauté des propriétaires par étages des prérogatives qui sont normalement celles d'une personne. Une communauté des propriétaires par étages peut ainsi, selon l'article 712 I CC, ester en justice, être actionnée en justice, poursuivre ses débiteurs, en particulier les copropriétaires qui ne paient pas leurs cotisations, et, triste privilège, être poursuivie pour ses dettes sociales. En d'autres termes, un créancier peut poursuivre la communauté en tant que telle, en indiquant dans la réquisition de poursuite que le débiteur est la communauté elle-même, et non l'ensemble des copropriétaires.

¹ Cet exposé faisait à l'origine l'objet d'une présentation powerpoint. Les principales diapositives sont reproduites ici, mais ont bien entendu perdu leur dynamique initiale.

Cela signifie, Mesdames et messieurs, que dans le monde juridique surprenant qui est le nôtre, il n'est pas nécessaire d'exister pour avoir des dettes. Si vous me permettez cette expression, la communauté des propriétaires par étages, ce n'est pas : Je pense donc je suis, c'est plutôt : Je dépense, et pourtant je ne suis pas.

II LA STRUCTURE D'UNE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

Si la communauté des copropriétaires n'a pas d'existence légale en tant que personne juridique, elle n'en est pas moins une réalité dont il faut comprendre la structure si l'on veut comprendre ce que les créanciers doivent affronter.

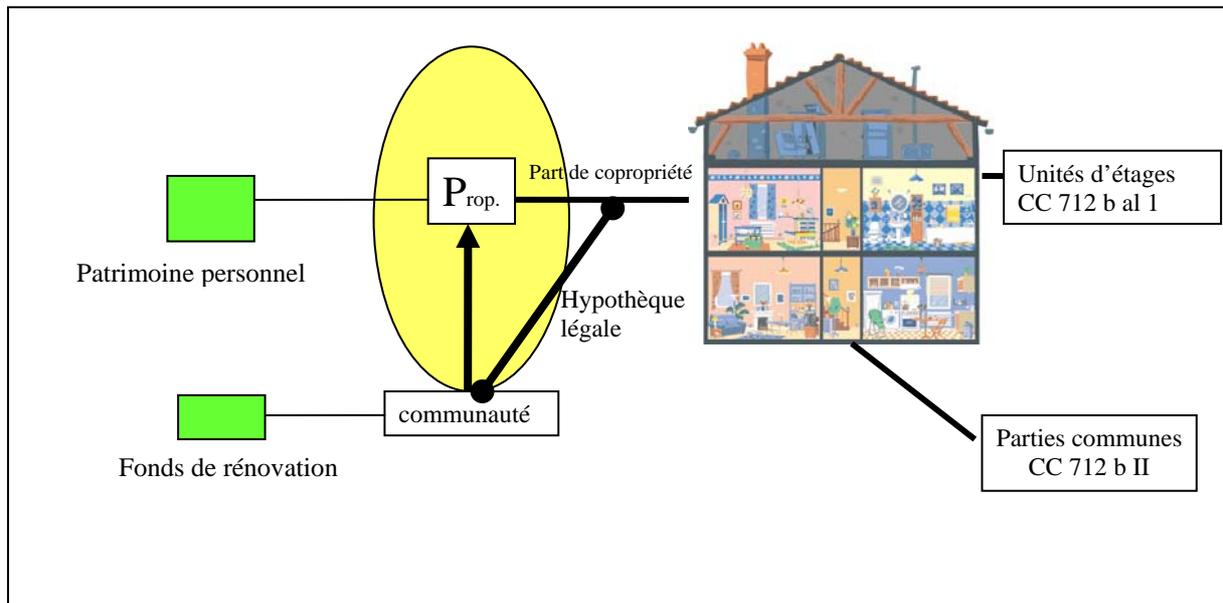
Une propriété par étages, c'est d'abord un immeuble. La caractéristique de la propriété par étages par rapport aux autres formes de multipropriété est qu'elle ne peut porter que sur des immeubles. Cet immeuble est divisé matériellement en parties privées (article 712 b al. 1 CC), qui sont les unités d'étages, et en parties communes, qui sont essentiellement le bien-fonds, les murs porteurs, et les installations utilisées par tous les copropriétaires, comme la buanderie, l'ascenseur, ou encore la piscine (article 712 b al. 2 CC).

Chaque copropriétaire a un droit exclusif sur l'unité d'étage qui lui est attribuée. Ce droit, ou part de copropriété, est lui-même qualifié d'immeuble par la loi (article 655 al. 1 ch. 4 CC). Cette qualification n'a pas qu'un intérêt terminologique : elle signifie que la part de copropriété peut en tant que telle être grevée de tous les droits réels limités fonciers, en particulier d'hypothèques. Chaque copropriétaire a bien sûr, outre son droit de copropriété, un patrimoine personnel indépendant de son appartenance à la communauté.

L'ensemble des copropriétaires forme la communauté des propriétaires par étages. Cette communauté doit vivre et a donc besoin d'argent. Il lui faut en effet payer ses frais de fonctionnement, les honoraires de l'administrateur, du concierge, les réparations dans les parties communes. Pour récolter cet argent, la communauté a une créance contre les copropriétaires en paiement de cotisations. Ces cotisations sont calculées en proportion de la quote-part que représente le droit de chaque copropriétaire, généralement exprimée en millièmes de l'immeuble de base (article 712 h CC). Un principe essentiel de la propriété par étages est l'absence de solidarité entre copropriétaires (ATF 119 II 404) : si un copropriétaire ne paie pas ses cotisations, la communauté doit le poursuivre et ne peut se contenter de reporter la charge sur les autres copropriétaires. Pour garantir le succès de cette poursuite, la loi confère à la communauté le double privilège d'une hypothèque légale sur la part de copropriété du copropriétaire défaillant (article 712 i CC), et d'un droit de rétention sur les meubles qui garnissent l'unité d'étage (article 712 k CC).

Que fait la communauté de l'argent ainsi collecté ? Tout dépend du degré d'organisation de la propriété par étages. Certaines communautés vivent au jour le jour, et collectent les fonds au fur et à mesure qu'arrivent les factures. L'argent collecté sert donc directement au paiement des factures en cours. D'autre communauté, mieux organisées et plus prévoyantes, constituent avec cet argent une cagnotte destinée à faire face à de futures factures. Cette cagnotte, prudente mais facultative, est le fonds de rénovation de la propriété par étages.

Ainsi définis, les éléments de la structure d'une propriété par étages peuvent se symboliser de la façon suivante :



III. POURSUITE CONTRE UN COPROPRIÉTAIRE

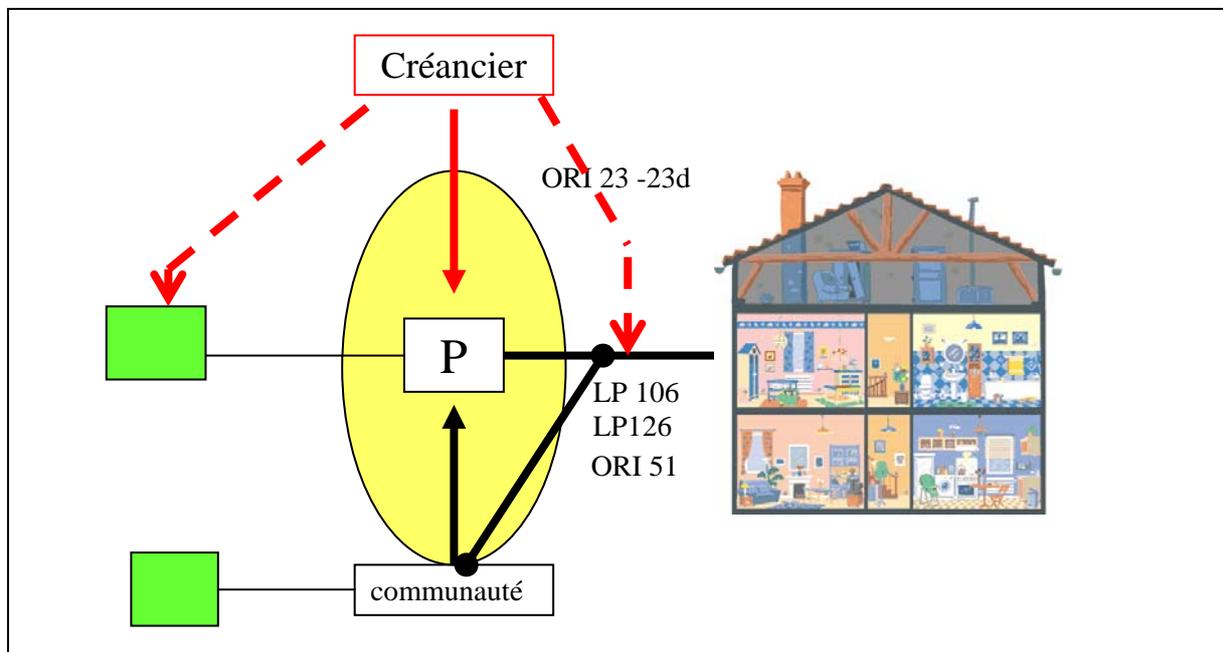
La structure de la communauté étant ainsi mise en place, il est possible de s'intéresser aux différents créanciers qui peuvent la prendre pour cible. Une première catégorie de créanciers susceptibles de s'intéresser à la propriété par étages est constituée des créanciers personnels de chaque copropriétaire. Ces derniers continuent bien sûr à avoir une existence économique indépendante de la communauté, susceptible de générer des dettes personnelles. De même, il va de soi que si un copropriétaire décide par exemple de faire poser du marbre dans la salle de bain de son unité d'étage, il assume seul le coût de ses travaux, et ne peut les faire partager par la communauté.

Les créanciers de ce copropriétaire devront commencer une poursuite ordinaire contre leur débiteur. Ce n'est pas ce type de poursuites que visent les articles 712 I CC et 46 al. 4 LP. Le for de poursuite est en général le for ordinaire du domicile du débiteur, qui n'est pas forcément au lieu de situation de l'immeuble détenu en copropriété.

Les créanciers de ce copropriétaire ne peuvent s'en prendre ni au fonds de rénovation, qui appartient à la communauté et non à leur débiteur, ni directement à l'immeuble de base de la copropriété, qui n'est pas saisissable indépendamment des parts de copropriété. Les actifs susceptibles de les désintéresser dans le cadre d'une saisie ou d'une faillite de leur débiteur sont donc le patrimoine personnel de ce débiteur, et sa part de copropriété.

La réalisation de la part de copropriété est soumise aux règles sur la réalisation des immeubles, soit en particulier l'Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation des immeubles (ORI), puisque ce droit est un immeuble. Les articles 23 à 23d ORI traitent spécifiquement de la réalisation d'une part de copropriété. Dans ce contexte, la communauté des copropriétaires doit faire inscrire et revendiquer son hypothèque légale sur cette part de copropriété, si le débiteur est en retard dans le paiement de ses cotisations. A défaut, la communauté perd ce privilège légal. Si une hypothèque légale de la communauté est inscrite à l'état des charges (article 106 et 140 LP), le principe de l'offre suffisante s'applique (article 125 LP), et le créancier du copropriétaire ne peut obtenir la réalisation de la part de copropriété que si le produit de réalisation suffit à désintéresser la communauté.

Une question fort discutée en doctrine est de savoir si les copropriétaires peuvent faire valoir, à l'occasion de la réalisation de forcée de l'immeuble, le droit de préemption conventionnel que peut leur réserver le règlement de copropriété. L'article 51 ORI l'exclut clairement : seuls les droits de préemption légaux peuvent être exercés à l'occasion d'une réalisation forcée. Certains auteurs sont favorables à une solution *contra legem*, et s'appuient sur une comparaison avec la copropriété simple qui confère aux copropriétaires un droit de préemption légal (article 682 CC). Ils perdent de vue, à mon avis, l'objectif du législateur, qui était de rapprocher le plus possible la position des propriétaires par étages de la position de propriétaires individuels. Si l'on admet cette dérogation à l'article 51 ORI, pourquoi ne pas l'admettre également dans le cas des lotissements de villas individuelles où les propriétaires se sont accordés des droits de préemption conventionnels ? Les copropriétaires doivent donc être conscient que même si le règlement de copropriété leur confère un droit de préemption, ils ne pourront exercer cette prérogative à l'occasion de la réalisation forcée de la part de copropriété de l'un d'entre eux.



IV POURSUITE CONTRE LA COMMUNAUTÉ

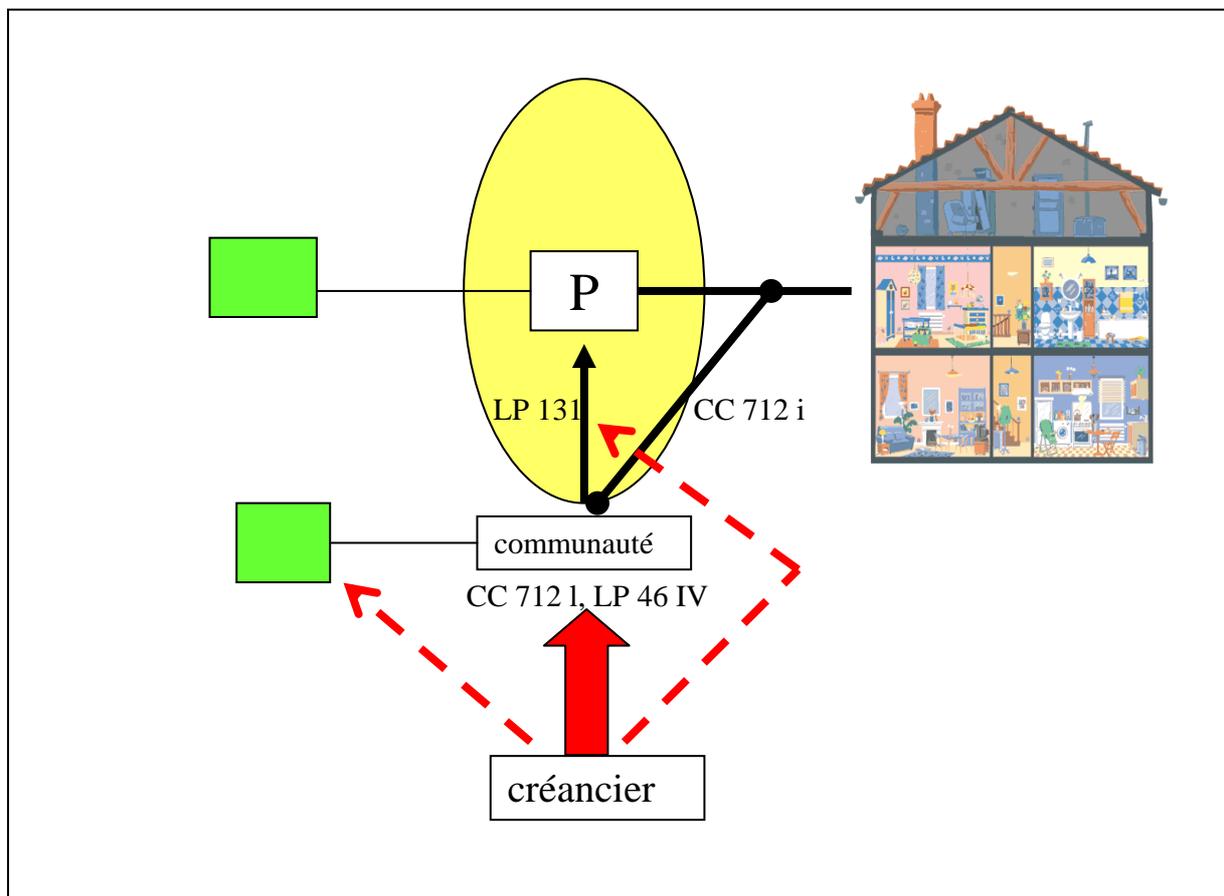
La seconde catégorie de créanciers, qui relève plus directement de notre sujet de ce soir, est la catégorie des créanciers sociaux qui ont une créance contre la communauté elle-même, en relation avec ses frais de fonctionnement, ou la rénovation des parties communes. C'est cette seconde catégorie de créanciers uniquement qui bénéficie de l'article 46 al. 4 LP, et donc du for de poursuite au lieu de situation de l'immeuble institué par cette disposition. Ces créanciers peuvent poursuivre en ce for la communauté en tant que telle, et non les copropriétaires comme codébiteurs. La communauté n'étant pas inscrite au registre du commerce, la poursuite se continue par voie de saisie.

Ces créanciers ne peuvent s'en prendre, en tous cas directement, au patrimoine personnel de chacun des copropriétaires : leur débiteur est la communauté, et non les copropriétaires. De même l'immeuble de base n'est-il pas un actif destiné à garantir leur créance : la communauté n'est pas en tant que telle propriétaire de l'immeuble de base. Les actifs susceptibles d'être

saisis par les créanciers de la communauté sont donc uniquement les actifs appartenant à cette communauté, soit en premier lieu le fonds de rénovation.

S'il existe un fonds de rénovation suffisamment fourni, les créanciers s'arrêteront probablement à cet actif facile à saisir et facile à réaliser. En pratique, cette situation confortable pour les créancier est peu probable : le fonds de rénovation a justement pour but de désintéresser les créanciers de la communauté, et si la communauté ne les paie pas, c'est en général parce que le fonds de rénovation est absent ou insuffisant.

Le deuxième actif auxquels peuvent s'en prendre les créanciers sociaux est constitué des créances que la communauté a contre les copropriétaires en paiement de leurs cotisations. Ces cotisations doivent permettre de couvrir les frais et charges communes, et si des créanciers sociaux restent impayés, c'est que des cotisations sont encore dues, et que la communauté en est créancière. Les créanciers sociaux peuvent donc faire saisir la créance de la communauté contre les copropriétaires.



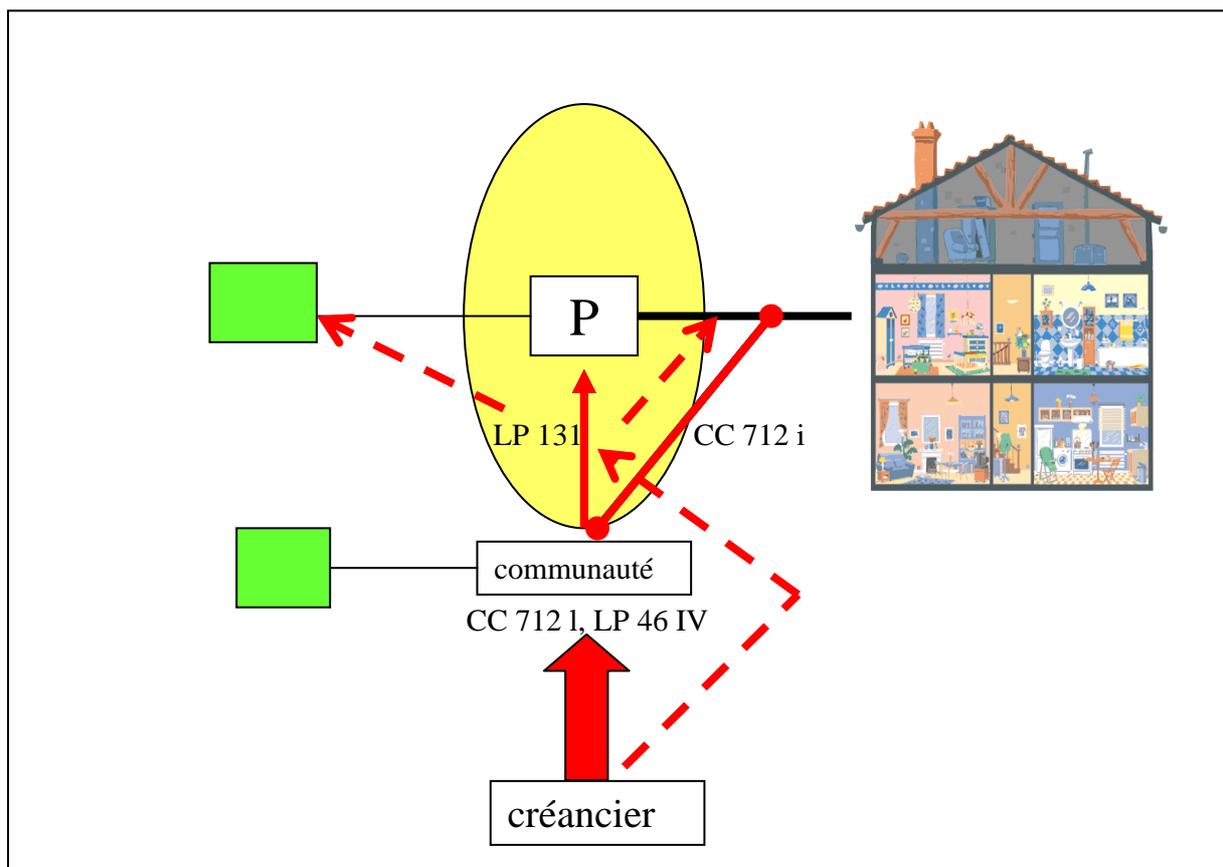
C'est à la fois une très bonne et une très mauvaise nouvelle pour les créanciers sociaux.

La mauvaise nouvelle, c'est que la saisie de ces créances implique que les créanciers sociaux plongent la tête la première dans les rapports internes entre copropriétaires. Pour saisir ces créances, il faut en effet en déterminer le montant. Or, ce montant est calculé selon les rapports internes entre les copropriétaires, conformément à l'articles 712 h CC, avec toutes ses exceptions (notamment le très polémique article 712 h al. 3 CC), et ses éventuelles dérogations réglementaires. Cette confusion des rapports externes et internes, cette intrusion

des créanciers dans les rapports entre la communauté et les copropriétaires, contraint les créanciers à s'impliquer dans le débat toujours conflictuel du partage des frais au sein de la copropriété. En d'autres termes, les créanciers doivent plonger leurs mains nues dans la ruche, à la recherche du pollen. L'expérience risque d'être douloureuse, l'abeille étant de nature vindicative.

La bonne nouvelle, c'est que la saisie des créances de la communauté contre les copropriétaires donne au créancier social un accès limité, mais un accès tout de même, au patrimoine personnel de ces copropriétaires. Le créancier saisissant peut en effet se faire céder la créance saisie, et en poursuivre le recouvrement (article 131 LP). Cet accès au patrimoine personnel du copropriétaire est cependant limité à la dette du copropriétaire vis-à-vis de la communauté, et en aucun cas le créancier ne pourra se payer totalement, pour le montant de la créance sociale, sur le patrimoine d'un seul copropriétaire. L'absence de solidarité entre copropriétaire contraint le créancier à se limiter au montant des contributions non payées dans son accès au patrimoine personnel des copropriétaires.

De la même façon, le créancier, en sa qualité de cessionnaire de la créance de la communauté contre les copropriétaires, peut faire saisir les parts de copropriété des débiteurs. Il bénéficie pour ce faire de la possibilité de requérir lui-même l'hypothèque légale dont dispose la communauté pour le paiement des contributions (article 712 i CC). Mais encore une fois, il ne s'agit de saisir les parts de copropriété que pour le montant des contributions impayées au niveau interne, et en aucun cas pour la totalité de la créance sociale.



V HYPOTHÈQUES LÉGALES

Certains créanciers sociaux disposent de privilèges légaux qui leur épargnent le triste sort des créanciers sociaux ordinaires. En particulier, les artisans ou entrepreneurs ayant travaillé dans les parties communes de la propriété par étages bénéficient de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs des articles 837 ss CC. Un artisan ou un entrepreneur dispose en effet du droit de faire inscrire sur l'immeuble où il a travaillé une hypothèque garantissant le paiement de ses honoraires.

S'agissant d'une propriété par étages, toute la question est de savoir sur quoi doit être inscrite cette hypothèque. La première solution, a priori la plus logique, est que cette hypothèque des artisans et entrepreneurs soit inscrite sur l'immeuble de base. Cette solution n'est en tout cas pas exclue par le Tribunal fédéral, qui en a encore récemment mentionné la possibilité (ATF 126 III 462).

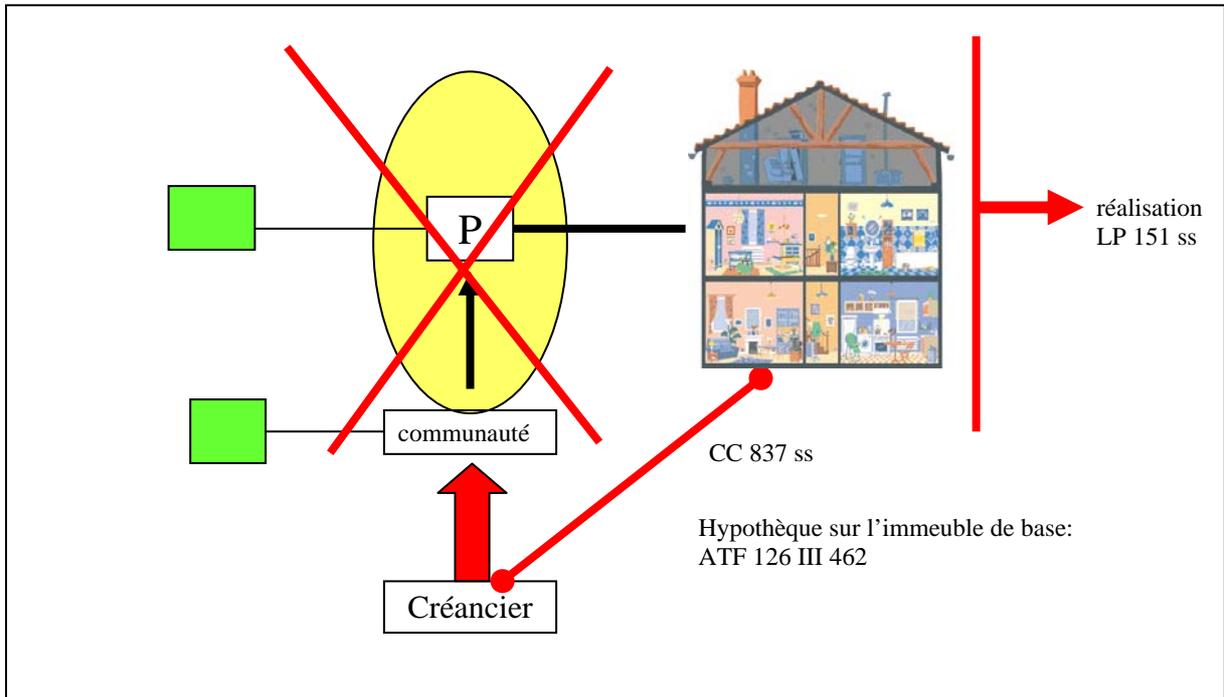
C'est une très mauvaise solution.

Admettre qu'un créancier social puisse faire inscrire une hypothèque sur l'immeuble de base, c'est admettre qu'il puisse faire réaliser cet immeuble de base s'il n'est pas payé. La réalisation de l'immeuble de base entraîne la liquidation de la propriété par étages, puisqu'un seul acquéreur devient propriétaire du tout. Dans cette liquidation, chaque copropriétaire perd son droit de copropriété. En d'autres termes, le droit de copropriété de chaque copropriétaire est menacé tant que le créancier social n'est pas totalement payé.

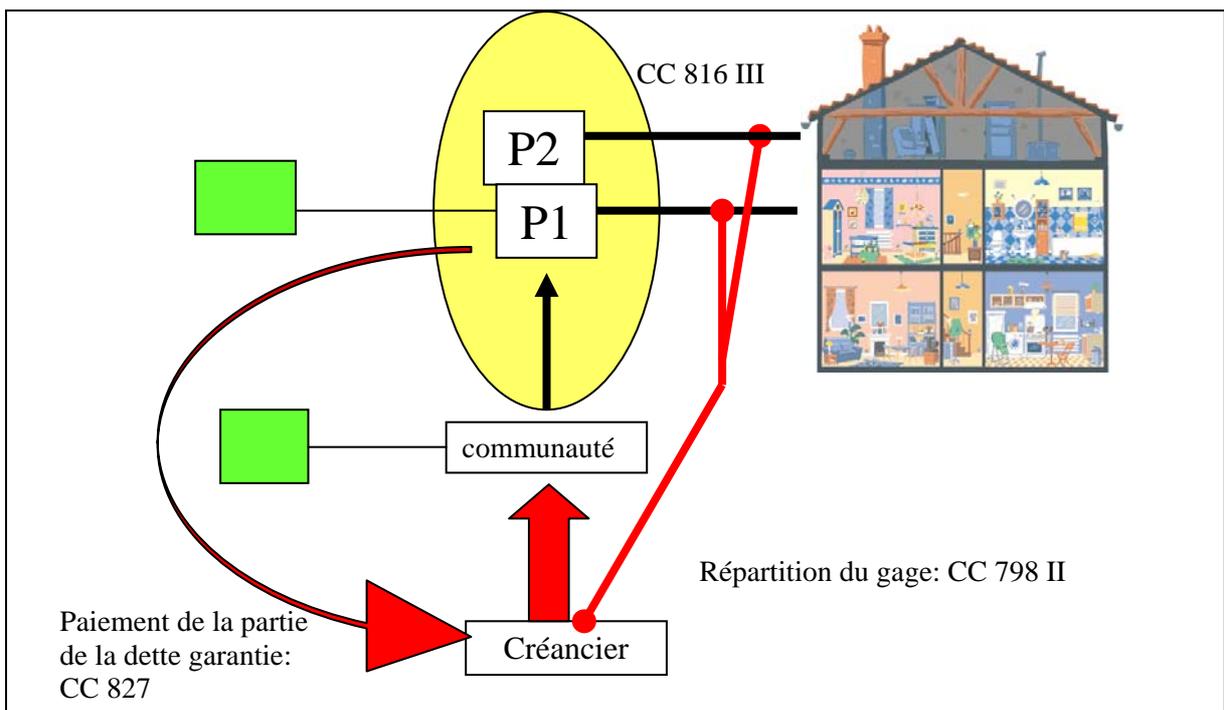
Bien sûr, il est toujours possible d'éviter la réalisation en payant le créancier gagiste. Mais il faut alors le payer entièrement, pour dégrever l'immeuble de base (article 827 CC). Chaque copropriétaire, s'il veut éviter la perte de son droit de copropriété (et donc, pour parler clairement, la perte de son appartement) doit potentiellement payer au créancier gagiste la totalité de la créance sociale. Cette solution implique donc une solidarité forcée entre tous les copropriétaires. C'est une dérogation inadmissible au principe de l'absence de solidarité entre copropriétaires. Qui accepterait en Suisse d'acquérir un appartement en propriété par étages, s'il était conscient du risque de devoir payer non seulement la part de cotisation qui lui revient, mais également la part de cotisation de ses voisins, si ceux-ci font défaut ?

Dans le cadre de la dissolution de la copropriété, le solde du prix de vente de l'immeuble, après paiement des créanciers sociaux, sera remis à la communauté défunte, et réparti entre les copropriétaires non pas proportionnellement à la valeur de leur quote-part, mais proportionnellement à la valeur vénale de leur appartement (article 106a al. 3 ORI). Cela peut être riche de surprise pour les copropriétaires, qui ont payé leurs cotisations en fonction de la valeur de leur quote-part durant toute la durée de la propriété par étages.

La solution d'une hypothèque grevant l'immeuble de base est d'autant plus mauvaise qu'elle n'est envisageable que si aucune part de copropriété n'est grevée d'hypothèques : l'article 648 al. 3 CC exclut que l'immeuble de base soit grevé alors que des parts de copropriété le sont déjà. Selon les hasards du statut réel des parts de copropriétés, les copropriétaires se voient ainsi contraint ou non à une solidarité forcée totalement incompatible avec les principes de base de la propriété par étages. A la limite, les copropriétaires auraient intérêt à grever artificiellement une part de copropriété d'un droit de gage, pour éviter le risque d'une hypothèque légale sur l'immeuble de base.



La bonne solution, qui s'impose lorsque des parts de copropriété sont grevées de gage, et qui devrait être à mon avis, mais contre la position du Tribunal fédéral, la seule solution admissible en toute hypothèse, est une répartition du gage du créancier social sur les parts de copropriétés, en application de l'article 798 al. 2 CC. Chaque copropriétaire peut ainsi dégrever sa part de copropriété en payant non pas la totalité de la dette, mais la fraction de la dette que garanti sa part de copropriété. Le créancier social doit demander la réalisation de l'ensemble des immeubles grevés simultanément (article 816 al. 3 CC), ce qui réduit les inconvénients de cette répartition du gage.



VI. CONCLUSION

Ces quelques réflexions sur la poursuite contre une communauté de propriétaires par étages me conduisent à identifier deux écueils, entre lesquelles il faut naviguer à vue pour éviter le naufrage.

Le premier écueil est celui d'une confusion des rapports internes et externes. Le créancier social ne devrait pas avoir à se mêler des inextricables problèmes de répartition des frais entre copropriétaires.

Le second écueil est celui d'une solidarité forcée entre les copropriétaires. La participation à une communauté ne doit pas impliquer le risque pour un copropriétaire de devoir payer les cotisations de ses voisins.

Ces deux écueils peuvent facilement être évités lorsqu'il existe un fonds de rénovation suffisant : la saisie du fonds de rénovation évite aux créanciers sociaux de devoir saisir la créance de la communauté contre les copropriétaires, et de se retrouver englués dans les problèmes de répartition interne des frais. Les artisans et entrepreneurs sont payés au moyen du fonds de rénovation, qui est alimenté par les copropriétaires en fonction de la clef de répartition interne des frais. Il n'y a donc plus de risque de solidarité forcée des copropriétaires à travers la menace d'une hypothétique réalisation forcée de l'immeuble de base. La solution à ces problèmes réside donc peut-être dans la perspective d'une réforme législative instituant un fonds de rénovation minimum.

Cette solution n'est pas particulièrement originale : qu'est-ce qu'un fonds de rénovation obligatoire, sinon le capital social d'une société de capitaux, et qu'est-ce qu'une obligation de niveau minimal, sinon la solution des réserves familière aux administrateurs de sociétés anonymes ? Dès lors que la communauté des propriétaires par étages a des prérogatives qui sont celles d'une personne morale, il n'est guère surprenant que des solutions propres à ces personnes morales s'imposent à terme, dans une forme adaptée, à la communauté des propriétaires par étages.

Et finalement, quoi de plus raisonnable que de prévoir quelques pots de miel en réserve, pour éviter de se faire piquer les doigts à chaque tartine ?