

## PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES. DISTINCTION ENTRE TRAVAUX UTILES ET SOMPTUAIRES. QUELLE INCIDENCE SUR LA MAJORITÉ LORS DE L'ASSEMBLÉE DES PROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES ?

Les travaux de construction sont subdivisés en dépenses utiles, nécessaires et somptuaires. Les travaux de construction destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité sont utiles et sont adoptés à la majorité qualifiée des propriétaires d'étages et des quotes-parts. Des travaux améliorent l'utilité lorsqu'ils apportent une nouvelle facilité à l'utilisation de l'immeuble. Il ne s'agit pas de perfectionner un service commun existant mais d'en créer un nouveau. Lors d'une réfection, il faut apporter aux installations des améliorations techniques usuelles ou recourir à des matériaux nouveaux dus aux progrès techniques. Les travaux somptuaires sont quant à eux exclusivement destinés à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé. Ils ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires. Alors que les travaux d'embellissement visent à rendre l'immeuble plus beau, à servir à son ornement ou à en améliorer son aspect, les travaux de commodité tendent à en rendre l'usage plus aisé. La qualification des travaux de constructions ne peut toutefois être établie de façon abstraite : elle dépend au contraire de la situation concrète, de la nature de la propriété par étages ou encore de l'évolution de la technique. La distinction entre travaux utiles et somptuaires est d'autant moins aisée du fait qu'un simple embellissement peut entraîner une augmentation de la valeur marchande de

la chose. Tout accroissement de valeur ou de rendement ne permet cependant pas de qualifier un aménagement d'utile. Il convient plutôt de se référer au principe de proportionnalité - plus les coûts des travaux apparaissent élevés en rapport avec le gain de valeur ou de rendement obtenu, plus l'on sera enclin à qualifier ceux-ci de somptuaires - ainsi qu'à l'intérêt que retire finalement la communauté des travaux envisagés. A titre d'exemple, la création, lors de travaux de réfection de l'ascenseur défectueux d'un immeuble, d'un niveau supplémentaire permettant de supprimer la montée de quatre marches d'escalier dont les coûts représentent entre 16 et 17% de l'enveloppe budgétaire pour la rénovation de l'ascenseur, doit être qualifiée de travaux somptuaires et la décision doit être prise à l'unanimité. Le Tribunal fédéral a en effet confirmé que l'amélioration visée dans ce cas profite abstraitement à tous les propriétaires d'étages, mais il est évident que seules les personnes à mobilité réduite, les personnes âgées et les familles avec poussettes y trouvent une utilité concrète. L'immeuble n'étant pas une résidence de luxe, il convient d'admettre que le coût des travaux est ici disproportionné par rapport à l'installation d'une rampe électrique par exemple. La décision de l'assemblée des copropriétaires a dans ce cas été annulée, puisque l'unanimité des copropriétaires n'a pas été obtenue pour la réalisation de ces travaux somptuaires.



XAVIER DISERENS  
Avocat  
Chargé de cours auprès de USPI formation

Burysek & Diserens  
Rue du Grand-Chêne 6  
1003 Lausanne (CH)  
(tél) + 41 21 317 57 70  
(fax) + 41 21 317 57 77  
[www.etude-avocat.com](http://www.etude-avocat.com)