

# Garantie pour les défauts affectant les parties communes : un rappel et des précisions

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral rappelle sa jurisprudence selon laquelle le droit à la réfection des parties communes appartient indivisiblement et pleinement à chaque propriétaire d'étage individuellement. Il précise ensuite le régime de coordination entre le droit des obligations et les droits réels de la PPE.

In diesem Urteil bestätigt das Bundesgericht seine Rechtsprechung, wonach das Recht auf unentgeltliche Verbesserung der gemeinschaftlichen Teile jedem Stockwerkeigentümer unteilbar und in vollem Umfang zusteht. Zudem enthält das Urteil Präzisierungen zum Zusammenspiel zwischen Obligationenrecht und den dinglichen Rechten, die sich aus dem Stockwerkeigentum ergeben.

Commentaire de l'arrêt du Tribunal fédéral, TF 4A\_373/2024 et 4A\_375/2024 du 17 septembre 2025

**Pascal Pichonnaz**, docteur en droit, professeur à l'Université de Fribourg\*

## Les faits

**(228)** 1. Le 28 août 2012, un acquéreur achète une part de PPE dans un immeuble construit et promu par une société, qui s'engage à fournir toutes les garanties légales et celles de la Norme SIA 118. L'appartement est livré à l'acquéreur le 13 novembre 2012. Le 28 janvier 2014, l'acquéreur signale divers défauts à la venderesse, dont certains affectant les parties communes. Par la suite, il conclut en justice à leur réfection.

2. Les juridictions cantonales rejettent les conclusions relatives aux défauts affectant les parties communes, au motif que l'acquéreur ne pouvait agir seul sans autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Les deux parties déposent un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral.

## L'arrêt

**3. Le droit à la réparation pour les défauts affectant les parties communes.** Le Tribunal fédéral rappelle d'abord sa jurisprudence en la matière (cons. 7.2.1.) : « Par nature, le droit à la réfection est indivisible<sup>1</sup> ; en d'autres termes, il ne peut être fourni en plusieurs prestations partielles de même objet sans changer de nature [cit. om.] ».

Dans l'ATF 145 III 8, le Tribunal fédéral a opéré un revirement de jurisprudence en ce sens que le droit à la réfection d'une partie commune appartient indivisiblement et pleinement à chaque propriétaire d'étage<sup>2</sup> ; les prétentions d'un propriétaire ne sont donc plus limitées en proportion de sa quote-part, comme cela avait été tranché dans la jurispru-

dence antérieure<sup>3</sup>. « Compte tenu du caractère indivisible du droit à la réfection des parties communes, le Tribunal fédéral a admis que les créances pécuniaires déduites de l'exercice du droit à la réfection étaient également indivisibles<sup>4</sup>. Il s'ensuit que chaque propriétaire d'étage peut individuellement ouvrir action en exécution du droit à la réfection de toutes les parties communes affectées de défauts (indépendamment de sa quote-part), le cas échéant en concluant au paiement des frais nécessaires à l'élimination des défauts » (arrêt commenté, cons. 7.2.1.).

4. Le Tribunal fédéral poursuit alors avec des précisions : « Dès lors que le créancier peut faire valoir son droit individuellement et dans son entier (puisque ce droit n'est pas divisible), **il n'a pas à obtenir la cession des droits de tiers**. Les autres copropriétaires n'ont pas à lui céder leur droit. Quant à la communauté des propriétaires d'étage – qui n'a pas la personnalité juridique mais qui dispose d'une capacité juridique restreinte pour l'administration commune de l'immeuble (art. 712l CC) – ce n'est pas elle qui est titulaire du droit d'action puisque ce n'est pas elle qui est partie au contrat d'entreprise (elle n'est donc pas le maître de l'ouvrage), mais bien un ou des propriétaires d'étage [cit. om.] ; le cas d'une cession à la communauté de la PPE d'un ou de plusieurs propriétaires d'étage est réservé<sup>5</sup> [cit. om.]. Une décision préalable de ladite communauté n'est dès lors pas requise lorsqu'un propriétaire d'étage réclame en justice la réfection à un entrepreneur sur la base du contrat qui les lie » (arrêt commenté, cons. 7.2.1., mise en évidence par nous).

**5. L'exécution de la réfection sur les parties communes.** Le Tribunal fédéral rappelle ensuite que l'exécution matérielle des travaux de réfection nécessite l'accord des autres copropriétaires, car elle implique une intervention sur des éléments en copropriété (art. 647c CC). L'absence d'un tel accord peut

\* Je remercie M<sup>e</sup> Camille de Salis, assistante à la Chaire de droit privé et de droit romain, pour la relecture critique de mon manuscrit.

<sup>1</sup> ATF 145 III 8, cons. 3.3 ; ATF 111 II 458, cons. 3c.

<sup>2</sup> ATF 145 III 8, cons. 3.5 ; confirmé dans les arrêts 2C\_231/2017 du 22 novembre 2018, cons. 3.3.1 et 4A\_306/2018 du 29 janvier 2019, cons. 3.3.

<sup>3</sup> ATF 114 II 239 cons. 5 ; arrêts 4A\_242/2016 du 5 octobre 2016, cons. 5 ; 4A\_326/2009 du 12 octobre 2009, cons. 4.

<sup>4</sup> Arrêt 4A\_152/2021, cons. 4.1 et les références ; cf. V. PICCININ, La propriété par étages en procès, 2015, n. 316 p. 157.

<sup>5</sup> ATF 145 III 8, cons. 3.2.1 ; ATF 114 II 239, cons. 4a ; ATF 109 II 423 cons. 1.

empêcher l'entrepreneur d'exécuter les travaux, mais elle n'affecte pas la légitimation active du propriétaire pour agir en justice afin de faire valoir son droit à la réparation. En cas de refus de l'assemblée des copropriétaires, le propriétaire peut s'adresser au juge s'il s'agit de travaux indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647 al. 2 ch. 1 CC). À défaut, l'exécution des travaux n'est pas possible et le propriétaire se trouve alors en demeure du créancier (art. 95 CO) face à l'entrepreneur qui souhaite effectuer les réparations. Dans ce cas, l'entrepreneur pourrait se départir de son obligation de réparer la partie commune vis-à-vis du propriétaire d'étage en question (cons. 7.2.2).

6. Le Tribunal fédéral rejette le recours de la venderesse et admet ainsi celui de l'acquéreur.

## Le commentaire

7. Cet arrêt mérite d'être mis en évidence. D'une part, la Cour cantonale n'avait semble-t-il pas connaissance du revirement de jurisprudence du Tribunal fédéral issu de l'ATF 145 III 8, pourtant commenté à divers endroits<sup>6</sup>. Il est donc utile de rappeler que chaque propriétaire d'étage peut faire valoir individuellement, dans son entier (puisque ce droit n'est pas divisible), le droit à la réparation d'une partie commune ; il n'a donc pas à obtenir la cession des droits de tiers.

8. D'autre part, le Tribunal fédéral reprend les arguments de la doctrine pour la coordination des droits du propriétaire d'étage tirés du contrat d'entreprise avec ses devoirs découlant des règles de la propriété par étages. L'arrêt précise ainsi, ce qui avait déjà été relevé dans l'arrêt TF 4A\_540/2022, que « tout ce qu'un propriétaire pourrait exiger en soi de l'entrepreneur en vertu de son contrat, il ne peut pas l'imposer sans tenir compte des intérêts des autres copropriétaires »<sup>7</sup>. Par tant, il faut coordonner la situation du droit des obligations et des droits réels, sinon, en cas de refus de la communauté des propriétaires d'étages, il y a bel et bien application de l'art. 95 CO pour cause de demeure du créancier. Le propriétaire d'étage pourrait toutefois passer outre le refus la décision de la communauté des propriétaires d'étages et obtenir du Tribunal l'exécution de son droit à la réparation s'il démontre soit que les travaux sont indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité des parties communes (art. 647 al. 2 ch. 1 CC)<sup>8</sup> soit, si le défaut affecte tant les parties communes que la partie privative, qu'il prouve que la réparation permet de remédier à un défaut qui produit ses effets exclusivement ou principalement sur la partie privative<sup>9</sup>.

<sup>6</sup> En français not. B. CARRON, Garantie pour les défauts affectant les parties communes d'une PPE : Les leçons à tirer de l'ATF 145 III 8, RNRF 2020 II, p. 73-105 ; P. PICHONNAZ, La réparation de l'ouvrage défectueux, Journées du droit de la construction 2025, p. 76.

<sup>7</sup> Arrêt 4A\_540/2022 du 19 décembre 2023, cons. 2.1 (traduction libre).

<sup>8</sup> ATF 141 III 357, JdT 2016 II 402, cons. 3.2 ; ATF 107 II 141, JdT 1982 I 207, cons. 2.

<sup>9</sup> Arrêt 4C.151/2005, cons. 4.2.3 ; B. CARRON, Tout ce qu'un propriétaire d'étage acquéreur pourrait exiger de l'entrepreneur, il ne peut pas l'im-

9. **L'avant-projet de révision du droit de la PPE.** Comme le relève le Tribunal fédéral dans cet arrêt (cons. 7.2.3), ces précisions vont (partiellement) dans le sens de l'avant-projet de modification des règles de la propriété par étages mis en consultation, qui donne suite à l'adoption de la motion 19.3410 Caroni intitulée « 55 ans de propriété par étages. Une mise à jour s'impose ». Le Conseil fédéral propose notamment un nouvel **article 712<sup>l</sup><sup>bis</sup> AP-CC** qui doit assurer la coordination nécessaire entre copropriétaires.

**9.1. Une décision de la communauté qui requiert l'unanimité, une mauvaise idée.** La règle proposée est toutefois plus stricte, puisque l'art. 712<sup>l</sup><sup>bis</sup> al. 1 AP-CC prévoit en substance l'obligation pour le copropriétaire qui veut exercer son droit à la réparation des défauts affectant une partie commune d'obtenir une autorisation de l'assemblée des copropriétaires, prise à l'unanimité. Or, en vertu des art. 712g al. 1 CC et 647c CC, la décision de la communauté de la PPE devrait être prise à la majorité de tous les propriétaires d'étages présents à l'assemblée, et non l'unanimité comme proposé. Le rapport sur l'avant-projet qui accompagne la mise en consultation justifie l'exigence de l'unanimité par le fait que « [l'] unanimité doit permettre de coordonner efficacement l'exercice des droits de garantie par l'obtention d'un consensus autour du droit à la réparation concernant ce défaut. Il permet également de coordonner le droit à la réparation sans frais de plusieurs copropriétaires dans l'hypothèse où les qualités convenues dans les contrats passés entre chacun d'eux et l'entrepreneur seraient différentes. » Une telle unanimité ne nous paraît toutefois pas nécessaire, puisqu'une décision selon le régime ordinaire (majorité des propriétaires d'étages présents à l'assemblée) permettrait également d'imposer l'opinion majoritaire aux propriétaires d'étages minorisés. L'exigence d'une unanimité crée d'ailleurs un risque de blocage non négligeable en pratique.

Dans son arrêt, le Tribunal fédéral mentionne que l'avant-projet exigerait que l'autorisation soit préalable ; toutefois, le texte de l'avant-projet ne l'exige pas. Certes, il est toujours préférable que l'autorisation soit donnée avant que l'entrepreneur veuille exercer la réparation sans frais, puisque sinon il existe un risque que celle-ci ne puisse se faire et que, par tant, le propriétaire d'étage se trouve en demeure au sens de l'art. 95 CO.

**9.2. Un gel du droit à la réduction.** Pour éviter qu'un copropriétaire ne compromette cette coordination, l'art. 712<sup>l</sup><sup>bis</sup> al. 2 AP-CC prévoit qu'aucun propriétaire d'étage ne peut faire valoir son droit de demander la réduction du prix aussi longtemps que l'assemblée n'a pas pris de décision, sachant que celle-ci dispose d'une année pour ce faire à partir du moment où les copropriétaires ont connaissance de l'avis des défauts. Cela permet ainsi de régler les relations difficiles entre pro-

poser sans tenir compte des intérêts des autres copropriétaires, analyse de l'arrêt du TF 4A\_540/2022 du 19 décembre 2023, Newsletter immodroit.ch mars 2024, p. 8 s. ; PICHONNAZ (n. 6), p. 77.

propriétaires d'étages dans la coordination de ces deux droits<sup>10</sup>. Si aucune décision n'est prise à ce terme ou si l'assemblée refuse l'autorisation, chaque propriétaire peut exercer individuellement son droit à la réduction du prix. On voit ainsi que l'exigence d'une unanimité risque d'être un emplâtre sur une jambe de bois, puisqu'en l'absence de majorité, on se retrouve dans la situation où les autres propriétaires d'étages seront en conflit en exigeant une réduction du prix.

**9.3. Une autorisation parfois non nécessaire.** L'art. 712<sup>lbis</sup> al. 3 AP-CC précise cependant que l'autorisation n'est pas nécessaire si le droit des copropriétaires à la résiliation du contrat ou à la réduction du prix a été limité ou exclu par une convention. Tout en précisant qu'une telle limitation ou exclusion relative à un défaut affectant une partie commune est nulle si (1.) elle n'est pas convenue de manière égale avec tous les copropriétaires pour le défaut en cause ; ou (2.) les droits des copropriétaires à la réparation sans frais de ce défaut ne sont pas matériellement identiques<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> Cf. dans le détail, PICHONNAZ (n. 6), p. 77 s.

<sup>11</sup> Cf. Modification du code civil (Propriété par étages) – Rapport explicatif du 20 septembre 2024 relatif à l'ouverture de la procédure de consulta-

**9.4. Une lacune de l'avant-projet.** Outre le problème de l'exigence de l'unanimité, l'avant-projet présente aussi une lacune. En effet, il faudrait ajouter au projet ce que l'arrêt commenté relève, à savoir que l'autorisation n'est pas non plus nécessaire si le propriétaire d'étage démontre que les travaux sont indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité des parties communes (art. 647 al. 2 ch. 1 CC)<sup>12</sup> ou, si le défaut affecte tant les parties communes que la partie privative, qu'il prouve que la réparation permet de remédier à un défaut qui produit ses effets exclusivement ou principalement sur la partie privative<sup>13</sup>.

**10.** Au surplus, on peut mentionner l'éditorial du Prof. PASCAL REY (2/2026, p. 66), qui relève toute une série de questions difficiles qui semblent pour l'instant encore restées sans réponses satisfaisantes.

tion, p. 26 s. ad art. 712<sup>lbis</sup> AP-CC.

<sup>12</sup> ATF 141 III 357, JdT 2016 II 402, cons. 3.2 ; ATF 107 II 141, JdT 1982 I 207, cons. 2.

<sup>13</sup> Arrêt 4C.151/2005 du 29 août 2005, cons. 4.2.3.