[En-tête de l’étude d’avocats]

**Recommandé**

Tribunal civil de Bâle-Ville

Bäumleingasse 5

4001 Bâle

[lieu], [date]

Contestation d’une décision de l’assemblée des copropriétaires par étages

[Formule de politesse]

en la cause

[raison sociale de la société] **demanderesse**

[adresse], Bâle

représentée par Me [prénom] [nom], [adresse], [lieu]

contre

Communauté des copropriétaires par étages [nom] **défenderesse**

[adresse], Bâle

représentée par Me [prénom] [nom], [adresse], [lieu]

je dépose, au nom et pour le compte de la demanderesse, une

**action en contestation d’une décision de la communauté des copropriétaires par étages**

***Remarque 1:*** *pour pouvoir désigner un avocat, la communauté des copropriétaires par étages doit aussi prendre une décision valable (TF 5C.246/2005 du 6 février 2006, cons. 2.2).*

et prends les conclusions suivantes

**CONCLUSIONS**

**I. Variante de l’annulation**

1. La décision de la communauté des copropriétaires par étages du 7 avril 2015 prise en ce qui concerne le point 7 de l’ordre du jour «Réception des comptes annuels 2014 y c. répartition des coûts» est annulée.

2. Les frais et dépens sont mis à la charge de la défenderesse.

***Remarque 2 :*** *si une décision présumée illicite a une incidence sur la validité d’autres décisions de la communauté des copropriétaires par étages, ces dernières doivent aussi être contestées.*

**II. Variante de la nullité**

1. La nullité de la décision de la communauté des copropriétaires par étages du 7 avril 2015 prise en ce qui concerne le point 7 de l’ordre du jour «Réception des comptes annuels 2014 y c. répartition des coûts» est constatée.

2. Les frais et dépens sont mis à la charge de la défenderesse.

***Remarque 3*** *: cette variante n’est pas examinée plus en détail, les faits ne permettant pas de déduire une telle nullité.*

**MOTIVATION**

**I. À la forme**

1. Le soussigné est au bénéfice d’une procuration en bonne et due forme.

**Preuve** : Procuration du [date] **Pièce**  1

2. Conformément à l’art. 29, al. 1, let. b CPC, le tribunal du lieu où l’immeuble est ou devrait être immatriculé au registre foncier est compétent pour statuer sur l’action en contestation d’une décision de la communauté des copropriétaires par étages. La parcelle de base concernée et la propriété par étages correspondante étant inscrites au Registre foncier de Bâle, c’est le Tribunal civil de Bâle-Ville qui est compétent.

**Preuve**: Extraits du registre foncier relatifs aux parts RF Bâle section 3 parcelle xxx, parts de copropriété par étages xxx-1 à -8, et parts en copropriété xxx-8-1 à 8-8 **Pièce**  2

***Remarque 4 :*** *le for en question est exclusif, mais n’est pas impératif au sens de l’art. 9 CPC. La modification du for doit se faire en la forme écrite; une réglementation dérogeant à ce for devrait, de préférence, être prévue dans le règlement de copropriété (art. 17 CPC).*

3. L’audience de conciliation qui a eu lieu le [date] devant l’autorité de conciliation du Tribunal civil de Bâle-Ville n’a pas permis d’aboutir à un accord. La demanderesse a reçu l’autorisation de procéder. Le délai imparti pour déposer la demande est respecté.

**Preuve** : Autorisation de procéder du [date] **Pièce**  3

**Preuve**: Récépissé postal **À produire**

4. La valeur litigieuse s’élève à environ 32'000 francs (voir demande II. motivation, ch. 9 et 10).

**II. En fait**

5. La demanderesse est propriétaire de la part de copropriété par étages RF Bâle section 3 parcelle xxx-1, représentant une quote-part de 300/1‘000, sise à la rue Z- 9 à 4051 Bâle, et y exploite un magasin d’articles électroniques. L’immeuble comprend sept autres parts de copropriété par étages, étant précisé que six d’entre elles sont des appartements répartis à raison de deux par étage, aux premier, deuxième et troisième étages. La huitième part de copropriété par étages est un garage, représentant une quote-part totale de 200/1‘000, et situé sous l’immeuble. Celle-ci est elle-même constituée de huit parts en copropriété. La demanderesse est propriétaire de deux parts en copropriété, et les propriétaires des appartements ont chacun la propriété d’une part en copropriété.

**Preuve** : Extraits du registre foncier relatifs aux parts RF Bâle section 3 parcelle xxx, parts de copropriété par étages xxx-1 à -8, et parts en copropriété xxx-8-1 à 8-8 **Pièce**  2

6. L’immeuble a été construit en 1955. Afin d’améliorer sensiblement la capacité énergétique de l’immeuble, l’assemblée des copropriétaires par étages a décidé à l’unanimité, le 29 avril 2014, de faire poser des fenêtres à triple vitrage.

**Preuve**: Procès-verbal de l’assemblée des copropriétaires par étages du 29 avril 2014 **Pièce**  4

**Preuve**: Règlement de la copropriété par étages **Pièce**  5

7. Ces travaux de rénovation ont eu lieu en septembre 2014. Selon les comptes annuels 2014, les coûts se sont élevés à un total de 214‘706,30 francs.

**Preuve** : Comptes annuels 2014 **Pièce**  6

**Preuve** : Inspection locale

8. Le 2 mars 2015, l’administrateur de la copropriété par étages a envoyé à tous les membres de la communauté des copropriétaires par étages l’invitation à l’assemblée du 7 avril 2015. À l’invitation et à l’ordre du jour étaient joints, outre d’autres documents, les comptes annuels 2014 ainsi que la répartition des coûts de rénovation des fenêtres.

**Preuve**: Invitation à l’assemblée des copropriétaires par étages du 7 avril 2015 **Pièce**  7

**Preuve**: Comptes annuels 2014 **Pièce**  6

9. L’assemblée des copropriétaires par étages a eu lieu le 7 avril 2015. La demanderesse s’y est fait représenter par son fiduciaire, Monsieur Z. Celui-ci a présenté une procuration dans ce sens lors de l’assemblée. Par ailleurs, les copropriétaires par étages des parts xxx-2 (60/1‘000), xxx-3 (70/1‘000) et xxx-5 (70/1‘000) n’étaient ni présents, ni représentés. Tous les autres copropriétaires par étages étaient présents ou représentés, y compris pour la part de copropriété par étages xxx-8 (garage) : sur les huit copropriétaires disposant chacun d’une quote-part de 1/25, cinq étaient présents ou représentés.

**Preuve** : Procès-verbal de l’assemblée des copropriétaires par étages du 7 avril 2015 **Pièce**  4

**Preuve** : Règlement de la copropriété par étages **Pièce**  5

**Preuve**: Règlement d’utilisation et d’administration du garage **Pièce**  8

10. Lorsque le point 7 de l’ordre du jour a été traité, une discussion houleuse s’est engagée au sujet de la répartition des coûts de rénovation des fenêtres. Dans les comptes annuels, l’administrateur avait assigné les coûts en fonction des quotes-parts. Selon cette répartition, la demanderesse aurait dû prendre en charge un montant de 64‘411,90 francs. Les propriétaires des appartements ont cependant objecté à cela que la demanderesse tirait un profit sensiblement plus élevé de la rénovation des fenêtres, puisque la façade de son magasin était composée «d’une seule baie vitrée» (cf. extrait du procès-verbal). Ils se sont prévalus, à cet égard, de l’art. 14, al. 4 du règlement aux termes duquel l’assemblée des copropriétaires par étages pouvait décider d’une répartition spéciale des coûts en cas de dépenses dont ne bénéficiaient pas, ou très peu, certaines unités d’étages, et qui profitaient tout particulièrement à d’autres unités d’étages.

**Preuve** : Procès-verbal de l’assemblée des copropriétaires par étages du 7 avril 2015 **Pièce**  4

**Preuve** : Règlement de la copropriété par étages **Pièce**  5

11. Finalement, le propriétaire de la part de copropriété par étages xxx-4, représentant une quote-part de 60/1‘000, a demandé que la propriétaire du magasin prenne à sa charge les coûts de rénovation des fenêtres sur la base d’un facteur, non pas de 1, mais de 1,5, ce qui représente un montant de 96‘617,85 francs. L’administrateur a fait de cette demande une sous-rubrique du point 7 de l’ordre du jour qu’il a soumise au vote et que la communauté des copropriétaires par étages a acceptée à la majorité simple.

**Preuve** : Procès-verbal de l’assemblée des copropriétaires par étages du 7 avril 2015 **Pièce**  4

12. La demanderesse a reçu le procès-verbal de l’assemblée le 30 avril 2015. En consultant le règlement, elle a constaté que celui-ci autorisait une telle répartition des coûts, mais exigeait qu’elle soit adoptée à la majorité qualifiée, ce qui n’a pas été le cas en l’espèce.

**Preuve** : Procès-verbal de l’assemblée des copropriétaires par étages du 7 avril 2015 **Pièce**  4

**III. En droit**

13. Conformément à l’art. 712m, al. 2 en lien avec l’art. 75 CC, tout copropriétaire par étages est autorisé à attaquer en justice, dans le mois à compter du jour où il en a eu connaissance, les décisions qui violent la loi ou le règlement de la copropriété.

***Remarque 5*** *: pour que la légitimation active (qualité pour agir) soit donnée, le demandeur doit être membre de la communauté des copropriétaires par étages au moment de la demande. Le titulaire d’un droit réel (tel que le créancier ayant un droit de gage sur l’immeuble ou le bénéficiaire d’une servitude) n’est pas membre de la communauté des copropriétaires par étages. Dans la mesure où l’usufruitier et le titulaire d’un droit d’habitation sont autorisés à voter (ce qui est contesté pour le second), ils ont aussi la qualité pour agir (WERMELINGER, La propriété par étages, ch. 230 ss ad art. 712m). En revanche, l’administrateur de la copropriété n’a pas la légitimation active, pas plus que d’autres organes de la communauté des copropriétaires par étages tels que des comités ou des sous-communautés. Pour avoir la légitimation active, le demandeur doit ne pas avoir adhéré à la décision (WERMELINGER, La propriété par étages, ch. 226 ad art. 712m). C’est toujours la communauté des copropriétaires par étages qui a la légitimation passive.*

***Remarque 6*** *: les objets susceptibles d’être contestés sont les décisions de l’assemblée des copropriétaires par étages (Commentaire bernois ZGB-RIEMER, ch. 7 ss ad art. 75; WERMELINGER, La propriété par étages, ch 215 ss ad art. 712m). Dans la mesure où d’autres organes (délégués, sous-communautés ou comités) décident en dernière instance, leurs décisions peuvent aussi être contestées (ATF 118 II 12, cons. 3a).*

***Remarque 7*** *: au titre de motif de contestation, l’art. 712m, al. 2 en lien avec l’art. 75 CC citent la violation de la loi et des statuts (soit, pour la copropriété par étages, du règlement de la copropriété). Par la loi, il faut entendre toutes les dispositions relatives à la copropriété par étages, à savoir les art. 712a ss et 646 ss CC. Il y a toutefois aussi illicéité lorsque d’autres normes applicables dans le cadre de la copropriété par étages sont violées (WERMELINGER cite, par exemple, l’interdiction de l’abus de droit; WERMELINGER, La propriété par étages, ch. 203 ad art. 712m). En ce qui concerne la violation du règlement de la copropriété par étages, il s’agit du non-respect des dispositions de l’acte constitutif de la propriété par étages, du règlement, du règlement d’administration et d’utilisation et des décisions de l’assemblée des copropriétaires par étages. La décision viciée concerne le contenu, la procédure (y compris les actes préparatifs tels que l’ordre du jour et l’invitation) et les inexactitudes entachant le procès-verbal.*

***Remarque 8 :*** *le jugement peut uniquement annuler la décision, et non s’y substituer; il est de nature cassatoire. L’annulation de la décision a lieu ex tunc et déploie ses effets erga omnes (WERMELINGER, La propriété par étages, ch. 234 ad art. 712m).*

14. La demanderesse est membre de la communauté des copropriétaires par étages concernée et a donc qualité pour agir.

**Preuve** : Extrait relatif à la part de copropriété par étage RF Bâle section 3 xxx-1 **Pièce**  2

15. La décision attaquée du 7 avril 2015 est une décision de la communauté des copropriétaires par étages. Les critères relatifs à l’objet de la contestation sont donc réalisés.

**Preuve** : Procès-verbal de l’assemblée des copropriétaires par étages du 7 avril 2015 **Pièce**  4

16. L’assemblée a eu lieu le 7 avril 2015. La demanderesse y était représentée, elle a donc eu connaissance de la décision le 7 avril 2015. En ouvrant action le 6 mai 2015 par une requête de conciliation, la demanderesse a respecté le délai de contestation d’un mois.

**Preuve**: Procès-verbal de l’assemblée des copropriétaires par étages du 7 avril 2015 **Pièce**  4

**Preuve**: Demande et requête de conciliation du 6 mai 2015 **Pièce**  9

***Remarque 9*** *: le dépôt, dans les temps, d’une demande de conciliation sauvegarde le délai d’un mois (art. 202 CPC).*

17. Conformément à l’art. 4, al. 2 du règlement, les fenêtres appartiennent aux parties communes. Aux termes de l’art. 14, al. 1, la participation aux coûts et aux charges supportées par la communauté se calcule sur la base de la valeur des parts de copropriété (quotes-parts). Si certaines dépenses bénéficient tout particulièrement à certaines unités par étages, une répartition spéciale des coûts peut être décidée. Une telle décision doit être prise à la majorité qualifiée.

**Preuve** : Règlement de la copropriété par étages **Pièce**  5

18. Les nouvelles fenêtres relèvent incontestablement des parties communes. La demanderesse conteste intégralement que les fenêtres rénovées au rez-de-chaussée lui profitent tout particulièrement, comme l’allègue l’assemblée des copropriétaires par étages. Certes, il est possible que ces fenêtres permettent un meilleur éclairage de ses locaux. D’un autre côté, il faut tenir compte du fait qu’une rénovation ultérieure de la façade sera moins coûteuse précisément en raison de la présence de grandes baies vitrées au rez-de-chaussée. Or, cet avantage profite à tous les copropriétaires par étages. Pour cette raison déjà, la décision attaquée est illicite. Même si l’argument avancé par l’assemblée des copropriétaires et contesté par la demanderesse devait être retenu, la décision serait malgré tout illicite car elle n’a pas été prise à la majorité qualifiée, nécessaire dans un tel cas.

**Preuve**: Comptes annuels 2014 **Pièce**  6

**Preuve**: Inspection locale

19. Conformément à l’art. 25, al. 1 du règlement, la majorité qualifiée est atteinte lorsque la majorité de tous les copropriétaires par étages présents ou représentés représentent la majorité de toutes les participations (y compris celles des copropriétaires absents et non représentés).

20. Au début de l’assemblée, l’administrateur a constaté le quorum comme suit : sur les huit copropriétaires par étages, cinq étaient présents ou représentés et trois étaient absents. Les cinq copropriétaires présents ou représentés représentaient ensemble des quotes-parts de 500/1‘000. Une majorité qualifiée nécessitait l’adoption de la décision par trois copropriétaires par étages représentant au moins 501/1‘000.

**Preuve** : Procès-verbal de l’assemblée des copropriétaires par étages du 7 avril 2015 **Pièce**  4

21. Lors du vote relatif au point 7 de l’ordre du jour, quatre copropriétaires, ne représentant cependant que 500/1‘000, ont approuvé la sous-proposition de nouvelle répartition des coûts. Dès lors, la majorité qualifiée n’a pas été atteinte et l’administrateur, s’il avait eu conscience de la nécessité d’une telle majorité, aurait dû constater que la sous-proposition n’avait pas été adoptée. Au lieu de cela, il a considéré que la proposition avait été adoptée.

**Preuve** : Procès-verbal de l’assemblée des copropriétaires par étages du 7 avril 2015 **Pièce**  4

**IV. Résumé**

22. La décision prise en ce qui concerne le point 7 de l’ordre du jour est illicite et doit être annulée.

**V. Frais**

23. En cas d’issue de la procédure conforme aux conclusions de la demanderesse, les frais de procédure doivent intégralement être mis à la charge de la défenderesse, laquelle est tenue de verser des dépens à la demanderesse.

Veuillez agréer, [formule de politesse], l’expression de ma haute considération.

[Signature de l’avocat de la demanderesse]

En trois exemplaires

Annexe : bordereau de pièces en trois exemplaires avec pièces en deux exemplaires