

Droit civil – Propriété par étages – ATC (Cour civile II) du 5 avril 2024, Communauté des propriétaires d'étages X. contre Y. – TCV C1 23 183

Nullité d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages privatisant une partie commune

- La conversion d'une partie commune de l'immeuble en partie privative nécessite une décision unanime des propriétaires d'étages (art. 648 al. 2 CC) ; l'inverse vaut aussi, car l'augmentation des parties communes est de nature à accroître les charges pour chaque propriétaire d'étage (art. 712h CC) (consid. 5.1).
- Une partie impérativement commune ne peut en aucun cas être transformée en une partie exclusive, même à l'unanimité. Il en va notamment ainsi de fenêtres et lucarnes insérées dans la toiture et qui façonnent l'aspect extérieur du bâtiment ou de véritables façades vitrées qui ont la même fonction que des murs extérieurs (consid. 6).
- Application au cas d'espèce (consid. 7).

Nichtigkeit eines Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung zur Privatisierung eines gemeinschaftlichen Teils

- Die Umwandlung eines gemeinschaftlichen Teils des Gebäudes in einen solchen zur privaten Nutzung erfordert einen einstimmigen Beschluss der Stockwerkeigentümer (Art. 648 Abs. 2 ZGB); dies gilt auch umgekehrt, da die Vergrösserung des gemeinschaftlichen Teils die Lasten für jeden Stockwerkeigentümer erhöhen kann (Art. 712h ZGB) (E. 5.1).
- Ein zwingend gemeinschaftlicher Teil kann unter keinen Umständen zu Sonderrecht umgewandelt werden, auch nicht durch einstimmigen Beschluss. Dies gilt insbesondere für Fenster und Dachluken, die in das Dach eingefügt sind und das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes prägen, oder für echte Glasfassaden, die die gleiche Funktion wie Aussenwände haben (E. 6).
- Anwendung auf den vorliegenden Fall (E. 7).

Faits (résumé)

A. En 1994, P. a soumis la parcelle n° xxx au régime de la propriété par étages en vue de la construction d'un immeuble d'appartements résidentiels appelé X. P. a endossé le rôle d'administrateur.

Le règlement d'administration et d'utilisation de l'immeuble (ci-après : RAU) adopté concomitamment prévoit que les parties communes comprennent notamment les façades avec leur revêtement et leurs ornements ainsi que les fenêtres et vitrages des parties communes (art. 4), tandis que les parties privées, à savoir celles affectées à

l'usage exclusif des copropriétaires, comportent notamment les fenêtres, portes-fenêtres et volets à rouleaux (art. 5).

Toujours en 1994, P. a procédé à la réunion de deux unités d'étages dans le but de créer un appartement en duplex (appartement 12-15) dans les combles et au deuxième étage de l'immeuble X. P. a vendu, sur plans, cette nouvelle unité d'étage à Y.

B. L'appartement de Y. comporte notamment cinq parties vitrées (verrières avec un ou deux velux), intégrées dans le toit de l'immeuble. La toiture de l'immeuble comporte aussi 19 vitrages, sous forme de velux, relatifs aux autres appartements sis dans les combles.

Les parties vitrées de l'appartement de Y. ne figuraient pas sur les plans d'origine. Ce n'est que lorsque P., promoteur de la construction, lui a demandé son avis sur la taille des verrières/fenêtres/velux que Y. a indiqué préférer de grandes parties vitrées.

Lesdites parties vitrées, qui se présentent sous forme de longues bandes relativement étroites, ont les mêmes dimensions que les parties en bois qui composent le plafond de l'appartement. Elles participent à la résistance du toit et ne peuvent être modifiées ou supprimées sans compromettre la solidité de la toiture et sans modifier son aspect extérieur. Elles ne peuvent être ouvertes (si l'on excepte, peut-être, un ou deux velux sis en partie basse des vitrages) et Y. ne peut accéder à leur face externe, ni depuis l'intérieur, ni depuis l'extérieur. Les vitrages apportent de la luminosité à l'intérieur de l'appartement, mais n'ont en principe pas pour fonction d'éclairer celui-ci.

En 1995, la propriété par étages a payé divers travaux qu'elle avait commandés pour la réparation notamment d'une fenêtre en toiture et de velux de l'unité d'étage de Y.

C. La nécessité d'effectuer des travaux de remise en état de la toiture a été présentée lors de l'assemblée générale des propriétaires d'étages d'août 2018. Une semaine plus tard, lors d'une assemblée générale extraordinaire, les propriétaires d'étages ont décidé d'intervenir provisoirement sur plusieurs velux et de procéder à la réparation complète de la toiture au printemps 2019 pour un montant global d'environ 200'000 francs.

En septembre 2018, P. a fait remplacer l'une des verrières de l'appartement de Y. par la société V. pour un coût total de 27'695 fr. 10.

La question de la prise en charge de cette facture, ainsi que des frais de remise en état des autres verrières de l'appartement de Y., dont les travaux n'avaient pas encore été commandés, a été soumise à l'assemblée générale d'août 2019. Y. a alors fait valoir qu'il s'agissait de parties communes, dont il n'avait pas à supporter seul les frais.

La réfection de la toiture – en particulier les fenêtres en toiture et les velux des différentes unités d'étages, mais non les parties vitrées couvrant l'appartement de Y. – a été achevée en 2019 pour un coût total de 210'990 fr. 90.

A l'issue de l'assemblée générale des propriétaires d'étages d'août 2020, P. a accepté de s'acquitter, à bien plaisir, de la facture de 27'695 fr. 10 ; la modification du règlement de copropriété concernant les frais d'entretien des verrières de l'appartement de Y. n'a, quant à elle, pas été adoptée, faute d'« unanimité [...] obtenue ».

D. En assemblée des propriétaires d'étages d'août 2021 a été abordée la question de modifier le règlement d'administration et d'utilisation afin de compléter la liste des parties privatives en y rajoutant les « verrières, velux ».

Après discussion, il a été décidé, « à la double majorité » (soit neuf propriétaires d'étages sur dix représentant 894/1000es), de rajouter à la liste des parties communes (art. 4) les velux existants et à la liste des parties privatives (art. 5) les verrières de l'appartement de Y. Celui-ci s'est opposé à cette dernière modification.

Après avoir cité la communauté des propriétaires d'étages de X. en conciliation, Y. a déposé une action en contestation de la décision de l'assemblée générale d'août 2021.

Par jugement du 3 juillet 2023, le Juge de district a déclaré nulle la décision prise en assemblée générale des copropriétaires de modifier l'art. 5 du règlement d'administration et d'utilisation relatif aux parties privatives en y incluant les « verrières de l'appt 12-15 ».

La communauté des propriétaires d'étages de X. a interjeté appel.

Considérants (extraits)

5.1 En vertu de l'art. 648 al. 2 CC, le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard.

Un changement de destination doit donc être décidé à l'unanimité. Par ailleurs, même si la destination d'un immeuble n'en est pas affectée, la conversion d'une partie commune en partie privative nécessite une décision unanime (arrêt 5C.264/2006 du 30 mars 2007 consid. 3.2; STEINAUER, *Les droits réels*, T. I, 6^e éd., 2019, p. 494, n° 1777 *in fine*; cf. ég. art. 24 let. c RAU), car elle correspond à un acte de disposition (WERMELINGER, *La propriété par étages*, Commentaire des art. 712a à 712t CC, 4^e éd., 2021, n. 12 *ad* art. 712b CC et les réf.). La transformation d'une partie privative en partie commune exige, elle aussi, l'unanimité des propriétaires d'étages, au motif que l'augmentation des parties communes accroît en principe les charges pour chaque propriétaire d'étage en vertu de l'art. 712h CC (WERMELINGER, *op. cit.*, n. 13 *ad* art. 712b CC ; cf. ég. ATF 116 II 275 ; 112 II 308 consid. 3 et la réf. ; AMOOS PIGUET, *Commentaire romand*, Code civil II, 2016, n. 17 *ad* art. 712b CC).

Une partie qui est impérativement commune ne peut en aucun cas être transformée en une partie exclusive, même à l'unanimité des propriétaires d'étages (WERMELINGER, *op. cit.*, n. 14 *ad* art. 712b CC).

5.2 Dans son jugement, l'autorité de première instance considère que le changement d'affectation des « velux » et des « cinq verrières » en parties exclusives aurait nécessité l'unanimité des propriétaires d'étages. La décision de l'assemblée générale attaquée par le demandeur est ainsi annulable, puisque cette condition n'est manifestement pas réalisée.

La communauté des propriétaires d'étages n'entreprend pas cette argumentation qui justifie pourtant l'admission de la demande.

Selon l'appelante, la « motivation du Tribunal de N. sur cette question était superfétatoire » et il n'était dès lors pas nécessaire de l'entreprendre. Elle soutient en effet que, si les ouvrages litigieux constituent une partie exclusive, la simple majorité suffisait pour

modifier le RAU ; dans le cas contraire, la décision de l'assemblée générale « deviendra[it] caduque ».

Il ressort toutefois des actes de la cause que l'assemblée des propriétaires d'étages a décidé de compléter la liste des « parties privées » en y intégrant les « verrières de l'appt 12-15 ». Elle n'aurait pas pris une telle décision si les ouvrages en question constituaient des parties exclusives. En effet, si elle estimait que ceux-ci – qui ne figuraient pas dans la liste des « parties privées » de l'art. 5 RAU avant la décision entreprise – n'entraient pas dans la catégorie des parties communes, la présomption de l'art. 712b al. 3 CC réglait la situation, sans nécessité de prendre une décision. Si la communauté des propriétaires d'étages a mis ce point à l'ordre de jour de son assemblée générale d'août 2021, c'est qu'elle entendait que les « verrières de l'appt 12-15 » soient transformées de parties communes en parties exclusives. Dans le cas contraire, vu la règle de l'art. 712b al. 3 *in fine* CC, elle n'avait pas à statuer sur une modification du RAU. Le procès-verbal de l'assemblée générale d'août 2020 – en conformité avec la règle de l'art. 24 let. c RAU – spécifie d'ailleurs expressément qu'une modification du règlement de copropriété sur ce point nécessite l'unanimité, qui ne fut « pas obtenue ».

Quoi qu'il en soit, la défenderesse n'a pas entrepris le prononcé du juge de district en tant que celui-ci estimait que la décision litigieuse nécessitait qu'elle soit prise à l'unanimité. Il lui appartenait de contester cette argumentation, suffisante pour l'admission de la demande (conclusion – subsidiaire – du demandeur en annulation de la décision litigieuse), ce qu'elle a omis de faire, avec pour conséquence l'irrecevabilité de son recours.

Même recevable l'appel doit être rejeté pour les motifs développés ci-après.

6.1 En vertu de l'art. 712b al. 2 ch. 2 CC, un propriétaire d'étage ne peut pas acquérir de droit exclusif sur les parties importantes pour l'existence, la disposition ou la solidité du bâtiment, ni sur celles qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment (façades, côté extérieur d'un balcon, etc.), ni sur les ouvrages ou installations qui servent aussi aux autres propriétaires d'étages pour l'usage de leurs locaux (chauffage, ascenseur, etc.). Toutes ces parties de l'immeuble sont nécessairement communes et objets d'une gestion collective (STEINAUER, *op. cit.*, p. 439 sv., n° 1560 et les réf.).

Les propriétaires d'étages sont libres de définir, dans l'acte constitutif ou dans un règlement, d'autres parties communes. A défaut d'une telle convention, toutes les parties de l'immeuble qui ne répondent pas aux critères de l'art. 712b al. 2 CC sont présumées être l'objet du droit exclusif d'un propriétaire d'étage (art. 712b al. 3 *in fine* CC ; STEINAUER, *op. cit.*, p. 440, n° 1562).

6.2 Appartiennent notamment aux parties obligatoirement communes (art. 712b al. 2 ch. 2 CC) le conduit d'élimination de la fumée d'une cheminée, les fondations, les matériaux servant à l'étanchéité ou à l'isolation, les murs porteurs, le plafond et le plancher, en tant qu'élément de séparation entre deux unités d'étages ou entre une partie exclusive et une partie commune, les murs non porteurs marquant une telle séparation, la partie externe des balcons, loggias et vérandas, la façade, les murs extérieurs, les portes d'entrée des bâtiments ainsi que les terrasses (AMOOS PIGUET, *op. cit.*, n. 14 *ad* art. 712b CC et les réf.).

6.3 Il en va de même du toit des bâtiments (ATF 141 III 357 ; 130 III 450 ; arrêts 5A_521/2016 du 9 octobre 2017 consid. 3.1.4 et 5A_407/2015 du 27 août 2015 consid. 3.2 ; STEINAUER, *op. cit.*, p. 439, n° 1560 ; GÄUMANN/BÖSCH, Commentaire bâlois, Zivilgesetzbuch II, 7^e éd., 2023, n. 12 *ad* art. 712b CC ; THURNHERR, Kurzkommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 2^e éd., 2018, n. 11 *ad* art. 712b CC ; GIGER, Problemzone Stockwerkeigentum : Einfluss der Eigentums- und Nutzungsrechte von Dachterrassen auf die haftpflichtrechtliche Verantwortlichkeit, 2014, p. 26), quel que soit le type de construction (WERMELINGER, *op. cit.*, n. 160 *ad* art. 712b CC ; MEIER-HAYOZ/WEBER, Commentaire bernois, Das Stockwerkeigentum, 3^e éd., 1988, n. 15 *ad* art. 712b CC et les réf. ; WEBER, Die Stockeigentümergeinschaft: Praktische Möglichkeiten und Grenzen vertraglicher Gestaltung im schweizerischen und deutschen Recht, thèse Zurich 1979, p. 79 et ég. p. 76).

Cette classification vaut indépendamment de l'utilisation faite du toit. Si un droit d'usage particulier est concédé à un propriétaire d'étage sur un toit plat, celui-ci demeure nécessairement commun, ce qui entraîne des conséquences pour ce qui concerne les frais d'entretien (ATF 141 III 357 consid. 3.2 ; arrêt 5A_116/2011 du 14 mars 2011 consid. 2 et 5 ;

WERMELINGER, n. 161 *ad* art. 712b CC et les réf. ; cf. ég. GIGER, *op. cit.*, p. 31 ss).

Cette qualification de partie obligatoirement commune s'applique également aux fenêtres et lucarnes insérées dans la toiture (« Dachfenster »), façonnant l'aspect extérieur du bâtiment (ATF 130 III 450 consid. 1.2 ; AMOOS PIGUET, *op. cit.*, n. 9 et 14 *ad* art. 712b CC ; WERMELINGER, *op. cit.*, n. 160 *in fine ad* art. 712b CC ; cf. ég. MEIER-HAYOZ/WEBER, *op. cit.*, n. 23 *ad* art. 712b CC ; ZGRAGGEN, Kostenverteilung und Haftung für Beiträge im Stockwerkeigentum, thèse Lucerne 2020, p. 51, note de pied n° 317 ; WEBER, *op. cit.*, p. 89 sv.). Il en va de même pour les rebords et les grilles de fenêtres (« Fenstersimse » ; « Fenstergitter » ; cf. GÄUMANN/BÖSCH, *op. cit.*, n. 12 *ad* art. 712b CC et les réf. ; MEIER-HAYOZ/WEBER, *op. cit.*, n. 26 *ad* art. 712b CC et les réf.).

De véritables façades vitrées sont parfois construites; elles ont la même fonction que des murs extérieurs et forment une partie nécessairement commune (WERMELINGER, *op. cit.*, n. 97 *ad* art. 712b CC et la réf. ; cf. ég. ACJC/447/2021 consid. 4.1.3).

Certains auteurs qualifient les fenêtres ordinaires (situées, en principe, en façade) de parties privatives, notamment parce qu'elles offrent une source de lumière et d'air pour les propriétaires d'étages concernés. L'intérêt desdits propriétaires à exercer un droit exclusif sur celles-ci l'emporte alors, en principe, sur celui de la communauté (cf. not. GÄUMANN/BÖSCH ; MEIER-HAYOZ/WEBER, *op. cit.*, n. 24 *ad* art. 712b CC et les réf.).

7.1 Dans son jugement, l'autorité de première instance a estimé que « tant les velux que les cinq verrières du toit de la PPE X. participent à la forme extérieure et à l'aspect du bâtiment ». Même s'ils offrent une source naturelle de lumière et, sous cet angle, « ne se distinguent pas des autres fenêtres ordinaires de la PPE », ils « remplacent des parties, voire des pans de toit », et « assurent » à cet égard « les mêmes fonctions » (protection du bâtiment; maintien de la température, stabilisation de la structure). Ces ouvrages impliquent, « en terme d'isolation, d'étanchéité et de structure, une résistance particulière de vitrage (supporter [le] poids de la neige, isolation thermique, etc.), ainsi que des travaux spéciaux de ferblanterie et de couverture au niveau des encadrements (étanchéité), ce qui n'est pas le cas des fenêtres ordinaires en façade ». Le juge de district a dès lors considéré que les

velux et les cinq verrières litigieuses constituaient des parties obligatoirement communes au sens de l'art. 712b al. 2 ch. 2 CC.

7.2 Dans son appel, la communauté des propriétaires d'étages soutient que les verrières de l'appartement du demandeur « ne sont utilisées que par celui-ci » : il en bénéficie grâce à l'apport de lumière et d'aération qu'elles lui procurent. Il « est le seul à y avoir accès » et elles forment « une unité économique avec son appartement », le rendant « plus habitable ». L'appelante prétend dès lors qu'il s'agit d'une partie privative, aménagée uniquement pour l'intéressé.

7.3 A l'art. 4 RAU, il est prévu, de manière claire, que « les fenêtres et les vitrages des parties communes » sont aussi des parties communes.

Comme il n'est pas contesté et contestable que le toit appartient aux parties obligatoirement communes (art. 712b al. 2 ch. 2 CC ; cf., supra, consid. 6.3), les fenêtres et vitrages comprises dans le toit sont des parties communes de l'immeuble X., en vertu de cette disposition réglementaire déjà (cf. art. 712b al. 3 *in initio* CC).

Cette interprétation du règlement ne prête guère à discussion puisque le promoteur, à l'origine de ces dispositions et qui en a sollicité la mention au registre foncier, a pris en charge, en 2018, le coût de remplacement d'une verrière en toiture de l'appartement du demandeur en raison d'infiltrations d'eau. Par ailleurs, en 1995, la communauté des propriétaires d'étages avait payé des travaux en lien avec la réparation « d'une fenêtre en toiture et de velux de l'unité d'étage » de Y.

Si les fenêtres en toiture de l'appartement du demandeur constituaient des parties privatives, le promoteur et la propriété par étages n'auraient pas pris à leur charge le coût de ces travaux. C'est sans doute en raison du montant élevé desdits travaux (27'695 fr. 10 pour les travaux réalisés en 2018 en lien avec une « fenêtre en toiture de l'appt n° 15 ») que des propriétaires d'étages, en particulier S., ont sollicité une modification du RAU et la qualification des « verrières de l'appt 12-15 » en parties privatives. Cette modification aurait nécessité, le cas échéant, l'unanimité des propriétaires d'étages, condition non réalisée en l'espèce.

7.4 Quoi qu'il en soit, c'est de manière fondée que le juge de district a estimé que la décision de l'assemblée générale contestée est nulle, au motif que les parties vitrées litigieuses en question constituent des

parties obligatoirement communes au sens de l'art. 712b al. 2 ch. 2 CC (donc non susceptibles d'être transformées en parties privatives).

7.4.1 Les cinq vitrages en toiture de l'appartement du demandeur sont intégrés dans le toit, qui constitue une partie obligatoirement commune de l'immeuble. A cet égard, ils disposent de caractéristiques spécifiques afin d'assurer une fonction de couverture ; ils ont une importance essentielle pour la stabilité et la pérennité du bâtiment car ils doivent empêcher toute infiltration d'eau et supporter le poids de la neige qui s'accumule durant la période hivernale sur le toit des immeubles sis en région de montagne. Il y a donc une différence sensible entre ces parties vitrées, intégrées dans la toiture, et les fenêtres placées en façade de l'immeuble. L'importance déterminante des éléments vitrés (verrières et velux) intégrés dans la toiture de l'immeuble X. empêche que chaque propriétaire d'étage puisse les aménager à sa guise. La propriété par étages doit pouvoir exercer un contrôle sur ces éléments et éviter que, par des aménagements inadéquats, l'un ou l'autre propriétaire d'étage mette en péril la stabilité et la solidité du toit.

7.4.2 Les vitrages en toiture déterminent également la forme extérieure du bâtiment, raison pour laquelle un propriétaire d'étage ne doit pas pouvoir entreprendre de son propre chef des travaux sur ces ouvrages. Les propriétaires d'étages concernés n'ont d'ailleurs aucun intérêt prépondérant à exercer un droit exclusif sur ceux-ci, même s'ils peuvent servir de source d'éclairage naturel pour les unités d'étages qu'ils recouvrent (lorsqu'ils ne sont pas totalement encombrés de neige).

7.4.3 Les vitrages litigieux ne profitent pas uniquement au demandeur mais bien à tous les propriétaires d'étages, puisqu'ils participent à la solidité et à la fonction de couverture de l'immeuble. Ils remplacent des parties de toit et en assument les mêmes fonctions. A cet égard, ils doivent offrir une certaine résistance et ne pas porter atteinte à la solidité de l'ensemble de la toiture. Ils revêtent d'ailleurs des caractéristiques particulières. Il suffit, à cet égard, de se référer au courrier adressé le 12 février 2019 à l'agence immobilière T. dans lequel la société V. explique que le remplacement de la « fenêtre » défectueuse en « toiture de l'appt n° 15 » a nécessité la pose de « nouveaux verres plus isolants » et plus adaptés « à la charge de neige sur le toit ». Cette entreprise a également dû remplacer « les profils de serrage, les battues, les pièces de raccordement des jointures

et de liaison ainsi que les boutons d'isolation et les profils à visser ». La pose de nouveaux verres (d'une épaisseur de 54 mm), en lieu et place des anciens (d'une épaisseur de 26 mm), a nécessité de déplier et de « redresser la ferblanterie » du toit, de « dérouiller les parties » corrodées et de « souder les deux nouveaux appuis en acier » ; il a également fallu procéder à une « [i]solation du vide entre la ferblanterie et l'extérieur du châssis » et poser notamment « des capots de recouvrement sur les verres ». Toutes ces opérations, coûteuses, étaient essentielles pour garantir une bonne isolation et stabilité du toit en particulier, et de l'ensemble de l'immeuble en général.

7.4.4 Si Y. a pu se prononcer sur la taille des vitrages litigieux à la demande de P., il n'est pas établi qu'il ait pris (ou pu prendre) position sur d'autres caractéristiques de ces ouvrages. Ce ne fut vraisemblablement pas le cas, car il appartenait au promoteur de garantir la solidité et la résistance du toit de l'immeuble envers l'ensemble des futurs acquéreurs de parts d'étages.

Il sied encore de souligner que les vitrages litigieux sont fixes et il n'est pas possible d'accéder à leur face externe depuis l'intérieur de l'appartement du demandeur. Celui-ci ne peut pas non plus avoir accès à ces parties vitrées depuis l'extérieur. Toutes ces caractéristiques mettent clairement en évidence qu'il ne s'agit pas de parties vitrées comparables à des fenêtres en façade et que le demandeur n'a aucun intérêt prépondérant à exercer un droit exclusif sur ces vitrages.

7.4.5 Selon l'appelante, les verrières litigieuses doivent être taxées de parties exclusives compte tenu de leur caractère indépendant, de leur accès réservé au demandeur et de leur unité économique avec le seul appartement de celui-ci. Elle se réfère, à cet égard, à une décision judiciaire relative à un jardin d'hiver, objet d'un droit exclusif (cf. RVJ 2020, p. 258).

Toutefois, la situation du cas d'espèce n'est en rien comparable à celle d'un jardin d'hiver, qui ne profite (selon la décision publiée) qu'à l'unité d'étage à laquelle il est rattaché. En effet, les vitrages litigieux font partie intégrante du toit de l'immeuble X. et, à cet égard, doivent servir à la solidité et à la résistance de l'ensemble de la bâtisse. Leur accès n'est pas réservé au demandeur puisque celui-ci ne peut ni les ouvrir (à l'exception d'un ou deux velux), ni y accéder indépendamment depuis l'extérieur de l'immeuble, notamment. La comparaison effectuée par l'appelante est dès lors dénuée de pertinence.

7.4.6 La communauté des propriétaires d'étages se réfère encore, dans son écriture de recours, au point de vue de Zraggen (*op. cit.*, p. 51, n° 150), pour soutenir que des fenêtres peuvent constituer des parties privatives. Il ressort toutefois des considérations de cet auteur que celui-ci soutient la thèse selon laquelle les fenêtres, quel que soit leur type, appartiennent aux parties communes d'un immeuble (ZGRAGGEN, *op. cit.*, p. 52, n° 154 not. : « Die Gemeinschaftsinteressen überwiegen die Individualinteressen, insbesondere weil angesichts der vorangehenden Ausführungen die Gestalt der Stockwerkbaute unabhängig von der Funktion und der Grösse der Fenster beeinflusst wird. Folglich ist unter dem Aspekt von Art. 712a Abs. 2 ZGB eine einheitliche Zuteilung der Fenster zu den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen geboten. »).

Quoi qu'il en soit, les caractéristiques des vitrages en question (verres fixes, suffisamment épais pour être isolants et étanches, intégrés dans la structure du toit) justifient pleinement de considérer ces ouvrages comme des parties obligatoirement communes de l'immeuble au sens de l'art. 712b al. 2 ch. 2 CC, même s'ils apportent un supplément de lumière à l'intérieur de l'appartement du demandeur.

Dès lors, c'est de manière parfaitement fondée que le premier juge a constaté la nullité de la décision de l'assemblée générale des propriétaires d'étages de l'immeuble X. de modifier l'art. 5 RAU, puisqu'il est exclu, même à l'unanimité des propriétaires d'étages, de transformer une partie impérativement commune en partie exclusive.

L'appel est, partant, rejeté, dans la mesure où il est recevable, et le jugement de première instance, intégralement confirmé.