

Propriétés collectives

Amédéo Wermelinger

Université de Neuchâtel
Faculté de droit

Propriétés collectives

Amédéo Wermelinger

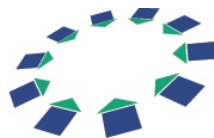


COLLECTION NEUCHÂTELOISE
Helbing Lichtenhahn



UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

FACULTÉ DE DROIT



CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE

Information bibliographique de la Deutsche Nationalbibliothek

La Deutsche Nationalbibliothek a répertorié cette publication dans la Deutsche Nationalbibliografie ; les données bibliographiques détaillées peuvent être consultées sur Internet à l'adresse <http://dnb.d-nb.de>.

Tous droits réservés pour tous pays. L'œuvre et ses parties sont protégées par la loi. Toute utilisation en dehors des limites de la loi est strictement interdite.

ISBN 978-3-7190-4454-1

© 2021 Helbing Lichtenhahn, Bâle, Faculté de droit de l'Université de Neuchâtel

www.helbing.ch

www.unine.ch/droit

Avant-propos

Rédiger un abrégé à l'Université de Neuchâtel est une activité qui, pour le soussigné, paraissait hors d'atteinte. Après une longue carrière professionnelle bien remplie, l'Université de Neuchâtel et, en particulier, les prof. Blaise Carron et François Bohnet, m'ont invité, pour assurer un remplacement durant le semestre de printemps 2019. L'accueil reçu en ces murs a été incroyable, en commençant par la responsable de la cafétéria qui a tout de suite reconnu le débutant en moi. De fil en aiguille, j'ai été nommé professeur ordinaire au 1^{er} février 2020, à l'âge biblique de 55 ans. Aussi, ce texte est – notamment – un signe de gratitude adressé à l'Université pour la confiance dont j'ai pu bénéficier.

Bien entendu, pour la rédaction du présent abrégé, le soussigné a pu s'appuyer sur de nombreuses publications qu'il a déjà pu rédiger durant les dernières décennies. Cela nonobstant, un ouvrage scientifique reste un travail d'équipe. Aussi, le soussigné tient à exprimer de sincères remerciements à Mme Naïri Sevhonkian, assistante, pour l'aide apportée dans le cadre de la rédaction du présent ouvrage. Que Mme Sylvia Stähli puisse trouver ici l'expression de ma reconnaissance pour le soutien constant dont j'ai pu bénéficier. De même, je tiens à remercier Mme Justine Aymon pour sa relecture attentive.

Enfin, le soussigné remercie la Chambre vaudoise immobilière du soutien pour le présent ouvrage et de l'excellente collaboration qui existe aussi dans le cadre des journées de la PPE à l'Université de Neuchâtel.

L'ouvrage que vous tenez dans vos mains n'a pas d'aspiration scientifique. Il constitue un support de cours pour mes étudiantes et mes étudiants. Que toute éventuelle autre lectrice ou tout éventuel autre lecteur tienne compte de cette contingence. Puissiez-vous toutes et tous trouver – dans cet ouvrage – un outil d'étude et de travail qui vous soit utile ! Donc merci à vous, chères lectrices, chers lecteurs, sans qui cette publication n'aurait aucun sens !

Neuchâtel, décembre 2020

Amédéo Wermelinger

Remarque liminaire

Le présent abrégé poursuit un but essentiellement didactique. Sa structure et son contenu sont issus du travail de Mme la professeure Maryse Pradervand-Kernen qui a monté le cours de droit de la propriété collective, qui l'a dispensé entre 2015 et 2018 à l'Université de Neuchâtel et qui est actuellement Professeure ordinaire à l'Université de Fribourg. L'ouvrage que vous tenez dans les mains lui doit donc beaucoup. Bien entendu, seul le soussigné assume la responsabilité des affirmations qui suivent, mais il tient à remercier tout particulièrement sa collègue pour le soutien et l'appui dont il a pu bénéficier lors de son entrée en fonction.

De larges parties du présent ouvrage sont consacrées à la propriété par étages. Le soussigné a publié plusieurs commentaires en la matière, dont un en français, paru en 2015 dans sa 3^e édition. Certains passages qui suivent ont été textuellement repris de cet ouvrage et actualisés en fonction de la doctrine et de la jurisprudence du Tribunal fédéral publiés depuis sa parution. La lectrice et le lecteur ne doivent ainsi pas être surpris de retrouver des formulations identiques, garantes de « *sécurité juridique* ».

Table des matières

Avant-propos V

Remarque liminaire..... VII

Table des matières 8

Bibliographie générale..... 13

Liste des abréviationsXXXVII

PARTIE I INTRODUCTION AUX PROPRIÉTÉS COLLECTIVES ... 1

Chapitre 1 Propriétés collectives..... 3

Chapitre 2 Copropriété en général 7

2.1. Notion..... 7

2.2. Objet 8

2.3. Structure 8

2.4. Constitution 10

2.5. Effets 11

2.6. Extinction 13

2.7. Renvois 15

Chapitre 3 Propriété commune 17

3.1. Notion..... 17

3.2. Communautés concernées 18

3.3. Constitution 18

3.4. Effets 19

3.5. Extinction 20

PARTIE II PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES 21

Chapitre 4 Introduction 23

4.1. Notion..... 23

4.2. Différences entre propriété par étages et copropriété ordinaire 23

4.3. Structure 25

4.4. Différentes formes 25

4.4.1.	Propriété par étages classique	26
4.4.2.	Propriété par étages et droit de superficie	26
4.4.3.	Propriété par étages verticale ou horizontale	26
4.4.4.	Propriété par étages combinée	27
4.4.5.	Propriété par étages jumelée	27
Chapitre 5	Domaine commun et domaine exclusif.....	29
5.1.	Notions.....	29
5.2.	Parties obligatoirement communes	31
5.3.	Particularité des propriétés par étages verticales.....	33
5.4.	Parties communes facultatives	33
5.5.	Parties exclusives	34
Chapitre 6	Constitution.....	37
6.1.	Opérations nécessaires	37
6.1.1.	Titre d'acquisition.....	37
6.1.2.	Opération d'acquisition	41
6.2.	Particularités de la constitution d'une propriété par étages avant la construction du bâtiment.....	42
6.2.1.	Admissibilité.....	43
6.2.2.	Titre d'acquisition.....	46
6.2.3.	Opération d'acquisition	47
6.2.4.	Situation après inscription	47
6.2.5.	Situation après l'achèvement du bâtiment	48
Chapitre 7	Règlements	49
7.1.	Règlement d'administration et d'utilisation	49
7.1.1.	Notion	49
7.1.2.	Forme.....	50
7.1.3.	Adoption	50
7.1.4.	Modification et suppression.....	51
7.1.5.	Contenu.....	52
7.1.6.	Effet juridique et interprétation.....	55
7.2.	Règlement de maison.....	56
7.2.1.	Notion	56
7.2.2.	Forme.....	57
7.2.3.	Adoption	57
7.2.4.	Modification et suppression.....	58
7.2.5.	Contenu.....	58
7.2.6.	Effet juridique.....	59
Chapitre 8	Fonctionnement.....	61
8.1.	Communauté des propriétaires d'étages et organes	61

Table des matières

8.1.1.	Communauté des propriétaires d'étages.....	61
8.1.1.1.	Notion et composition.....	62
8.1.1.2.	Attributions.....	63
8.1.1.3.	Représentation.....	64
8.1.2.	Assemblée des propriétaires d'étages.....	65
8.1.2.1.	Forme.....	65
8.1.2.2.	Convocation.....	68
8.1.2.3.	Présidence.....	71
8.1.2.4.	Procès-verbal.....	74
8.1.2.5.	Attributions.....	75
8.1.3.	Administrateur.....	79
8.1.3.1.	Nomination et contrat.....	80
8.1.3.2.	Attributions.....	85
8.1.3.3.	Révocation.....	87
8.1.4.	Comité ou délégué.....	92
8.2.	Prise de décision.....	94
8.2.1.	Règles générales.....	95
8.2.2.	Types de majorité.....	96
8.2.2.1.	Majorité simple.....	96
8.2.2.2.	Double majorité.....	98
8.2.2.3.	Unanimité.....	99
8.2.2.4.	Majorité absolue.....	100
8.2.3.	Exercice du droit de vote.....	100
8.2.4.	Annulation des décisions.....	102
8.2.4.1.	Décisions nulles de plein droit.....	102
8.2.4.2.	Décisions annulables.....	103

Chapitre 9 Droits et obligations des propriétaires d'étages..... 107

9.1.	Part d'étage (lot).....	107
9.1.1.	En général.....	107
9.1.2.	Quote-part.....	108
9.2.	Droits des propriétaires d'étages sur leur unité d'étage.....	110
9.2.1.	Notion de droit exclusif.....	110
9.2.2.	Utilisation.....	110
9.2.3.	Aménagement intérieur.....	111
9.2.4.	Administration.....	112
9.2.5.	Restrictions au droit exclusif.....	112
9.2.5.1.	Restrictions légales.....	113
9.2.5.2.	Restrictions conventionnelles.....	114
9.3.	Droits des propriétaires d'étages sur les parties communes.....	116
9.3.1.	Droit commun.....	116
9.3.2.	Droit d'effectuer certains actes d'administration.....	116
9.3.3.	Travaux de construction.....	119
9.3.4.	Droit d'usage et de jouissance.....	122
9.3.5.	Changement de destination.....	122
9.3.6.	Droit d'usage particulier.....	124
9.3.6.1.	Notion.....	124

9.3.6.2.	Constitution.....	124
9.3.6.3.	Effets.....	125
9.3.6.4.	Cession.....	126
9.3.6.5.	Extinction.....	126
9.3.7	Obligations.....	127
9.3.7.1.	Obligations de faire.....	127
9.3.7.2.	Obligations passives.....	127
9.4.	Droits des propriétaires d'étages lors de la vente d'une unité d'étage	128
9.4.1.	Droit de préemption.....	128
9.4.2.	Droit d'opposition.....	130
9.5.	Obligations financières des propriétaires d'étages.....	132
9.5.1.	Frais et charges communs.....	132
9.5.2.	Répartition.....	134
9.5.3.	Fonds de rénovation.....	136
9.5.4.	Garanties.....	138
9.5.4.1.	Hypothèque légale.....	138
9.5.4.2.	Droit de rétention.....	141
Chapitre 10	Droits et obligations de la communauté des propriétaires d'étages.....	145
10.1.	Principes.....	145
10.2.	Actes concernés.....	146
10.3.	Biens concernés.....	146
10.4.	Responsabilité financière.....	150
Chapitre 11	Droits des tiers.....	153
11.1.	Principes.....	153
11.2.	Usufruit.....	154
11.3.	Droit d'habitation.....	155
11.4.	Autres servitudes personnelles et servitudes foncières.....	155
11.5.	Droits de gage.....	156
11.6.	Charge foncière.....	161
Chapitre 12	Propriété par étages et litiges.....	163
12.1.	Communauté des propriétaires d'étages comme partie à un procès....	163
12.1.1.	Capacité d'ester en justice.....	163
12.1.2.	Qualité pour agir ou pour défendre.....	164
12.1.3	Représentation.....	167
12.2.	Propriétaires d'étages comme partie à un procès.....	168
12.3.	For et procédure.....	170
Chapitre 13	Extinction de la propriété par étages.....	173
13.1.	Extinction relative.....	173

Table des matières

13.1.1.	Aliénation de la part d'étage.....	173
13.1.2.	Vente de la part d'étage.....	174
13.1.3.	Renonciation à la part d'étage.....	176
13.1.4.	Réalisation forcée de la part d'étage.....	177
13.1.5.	Exclusion du propriétaire d'étages	178
13.1.5.1	Nature juridique	178
13.1.5.2	Conditions.....	179
13.1.5.3.	Procédure	180
13.1.5.4.	Action en exclusion.....	181
13.1.5.5.	Nature et effets du jugement	182
13.2.	Extinction absolue	183
13.2.1.	Perte totale du bien-fonds.....	183
13.2.2.	Extinction du droit de superficie	184
13.2.3.	Extinction par acte juridique	184
13.2.4.	Réunion de toutes les parts dans les mains d'un seul propriétaire	186
13.2.5.	Action en dissolution.....	186
13.2.6.	Transformation forcée en copropriété ordinaire	188
13.2.7.	Réalisation forcée de la chose	189
PARTIE III	COPROPRIÉTÉ À PLUSIEURS NIVEAUX.....	191
Chapitre 14	Introduction	193
Chapitre 15	Cas d'application.....	195
15.1.	Copropriété portant sur une part d'étage	195
15.2	Copropriété rattachée à une propriété par étages.....	197
Chapitre 16	Gestion quotidienne.....	199
16.1.	Gestion de la copropriété portant sur une part d'étage	199
16.1.1.	Généralités et délimitation.....	199
16.1.2.	Erreurs de gestion fréquentes	200
16.1.3.	Règles applicables à la gestion.....	202
16.2.	Gestion d'une copropriété rattachée à une propriété par étages	203
16.2.1.	Gestion interne à la propriété par étages	203
16.2.2.	Gestion interne à l'immeuble dépendant en copropriété	204
Index	207	

Bibliographie générale

La bibliographie comprend, en sus des ouvrages cités dans la présente contribution, d'autres références à de la doctrine pour le lecteur qui souhaite approfondir un thème.

AEBI-MÜLLER REGINA E., Minderheitsschutz in der Stockwerkeigentümer-gemeinschaft, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011, Aebi-Müller Regina E./Pfaffinger Monika/Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2011, p. 19.

AMOOS PIGUET MIHAELA, Commentaire des art. 712a – 712t, in Commentaire Romand, Pichonnaz Pascal/Foëx Bénédic/Piotet Denis (édit.), Bâle 2016.

ANSERMET JACQUES, L'administrateur de PPE en pratique, in PPE 2015, Bohnet François/Carron Blaise (édit.), Neuchâtel 2015, p. 63.

ARNET RUTH, Neuerungen beim Miteigentum bzw. Stockwerkeigentum, in Cartella ipotecaria registrata e altre modifiche sulla disciplina dei diritti reali, Commissione ticinese per la formazione permanente dei giuristi (éditrice), Lugano 2013, p. 27.

BAADER-SCHÜLE KEZIA, Die Nutzniessung an einem Stockwerkanteil, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, Wermelinger Amédéo/Fellmann Walter (édit.), Berne 2012, p. 53.

BAADER-SCHÜLE KEZIA, Praktische Probleme der Nutzniessung an Stockwerkeigentums-Anteilen, thèse Zurich 2006 (cité BAADER-SCHÜLE thèse).

BAUMANN MAX, Entscheidungen über notwendige, nützliche und luxuriöse Bauten in der Stockwerkeigentümergeinschaft eines Apparthotels, in Festschrift für Heinz Rey, Zurich 2003, p. 3.

BESSON CHARLES, Questions pratiques relatives à la propriété par étages, RNRF 47/1966 p. 348.

BIANCHI FRANÇOIS, Quelques questions relatives à la vente sur plans d'une part de propriété par étages avant construction, in Mélanges publiés par l'Association des notaires vaudois à l'occasion de son centenaire, Genève 2005, p. 211.

Bibliographie générale

BIERI URBAN, Die Abtretung von Mängelrechten an die Stockwerkeigentümergeinschaft und deren Durchsetzung, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2019, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2019, p. 1.

BLOCH PATRICK, Le fonds de rénovation dans la propriété par étages, thèse Tolochenaz 1988.

BOHNET FRANÇOIS/JÉQUIER GUILLAUME, Propriétaire d'étage contre propriétaire d'étage, in PPE 2017, Bohnet François/Carron Blaise (édit.), Neuchâtel 2017, p. 1.

BOHNET FRANÇOIS, PPE contre propriétaire d'étage, in PPE 2015, Bohnet François/Carron Blaise (édit.), Neuchâtel 2015, p. 1 (cité BOHNET PPE 2015).

BOHNET FRANÇOIS, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en procédure civile suisse, in Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, François Bohnet (édit.), Neuchâtel 2011, p. 45.

BÖSCH PETER, Die Mediation im Stockwerkeigentum, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2014, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2014, p. 69.

BRETSCHGER URS, Stockwerkeigentum im zürcherischen Zivilprozess-Ausgewählte Fragen, thèse Zurich 1988.

BRITSCHGI ANDRÉ, Das belastete Grundstück beim Bauhandwerkerpfandrecht, thèse Zurich 2008.

BROGLI EDUARD, Das intertemporale Stockwerkeigentumsrecht der Schweiz am Beispiel des Kantons Wallis, thèse Fribourg 1985.

BSK ZPO-AUTEUR, voir SPÜHLER KARL/TENCHIO LUCA/INFANGER DOMINIK.

CARONI PIO, Il riscatto della proprietà per piani originaria nel diritto Ticinese, REP 1972 p. 9.

CARRON BLAISE, Acquisition d'une part de propriété par étages (PPE) et garantie pour les défauts, contre propriétaire d'étage, in PPE 2019, Bohnet François/Carron Blaise (édit.), Neuchâtel 2019, p. 1 (cité CARRON PPE 2019).

CARRON BLAISE/FELLEY MAUD, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs : ce qui change et ce qui reste, in Le nouveau droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, François Bohnet (édit.), Neuchâtel 2011, p. 1.

Commentaire SVIT (édit.), Schweizerisches Mietrecht, Kommentar, 4^e édition, Zurich 2018.

DÉFAGO GAUDIN VALÉRIE, Propriété par étages et permis de construire, in PPE 2017, Bohnet François/Carron Blaise (édit.), Neuchâtel 2017, p. 47 (cité DÉFAGO GAUDIN permis de construire).

DÉFAGO GAUDIN VALÉRIE, La propriété par étages en droit public, in La propriété par étages aujourd'hui, Foëx Bénédicte (édit.), Genève 2016, p. 123 (cité DÉFAGO GAUDIN droit public).

DÉFAGO GAUDIN VALÉRIE, L'immeuble dans la LP : Indisponibilité et gérance légale, thèse Genève 2006.

DEILLON-SCHEGG BETTINA, Die gerichtliche Abberufung des Verwalters beim Stockwerkeigentum wegen « wichtiger Gründe », recht 2000, p. 238 (cité DEILLON-SCHEGG administrateur).

DESCHENAUX HENRI, Le registre foncier, in Traité de droit privé suisse, vol. V/II,2, Fribourg 1983 (cité DESCHENAUX traité).

DONAUER DANIEL, Der Verwalter im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht, thèse Lucerne 2018.

DONAUER DANIEL, Haftung des Verwalters im Stockwerkeigentumsrecht, in Jusletter 16 septembre 2018 (cité DONAUER jusletter).

DONZALLAZ YVES, La relation entre l'action en exclusion de la PPE et celles en cessation et prévention de trouble, PJA 1994 p. 548.

DROZ JOHAN, La substitution dans le contrat de mandat, thèse Genève 2008.

DUBOIS THIERRY/MARTIN SOPHIE, Le sort de la mention « constitution de PPE avant la construction du bâtiment », not@lex 2017, p. 217.

DÜRR DAVID, Stockwerkeigentum und Corporate Governance, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2018, p. 159.

DÜRR DAVID, Das Stockwerkeigentum und sein bornierter Gesetzgeber, NB 2016, p. 263.

DÜRR DAVID, Reglementsbestimmungen zur Entschärfung der immanenten Interessenskonflikte, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2014, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2014, p. 1 (cité DÜRR Reglement).

DÜRR DAVID, Stockwerkeigentum : Konzept des Gesetzgebers und Bewährung in der Praxis, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011,

Bibliographie générale

Aebi-Müller Regina E./Pfaffinger Monika/Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2011, p. 1.

EGGEL MARTIN, Mangelnde Vorhersehbarkeit, Bemerkungen zur Revisionsbedürftigkeit des Stockwerkeigentumsrechts aus Sicht der neueren Rechtsgeschichte, in 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, Stephan Wolf/Martin Eggel (édit.), Berne 2016, p. 1.

EIGENMANN ANTOINE, La rénovation et la PPE, in Journées suisses du droit de la construction, Fribourg 2005, p. 93.

ERNST WOLFGANG/OBERHOLZER SERAFIN, Fristen und Fristberechnung gemäss Zivilprozessordnung (ZPO), Zurich 2013.

ERNST WOLFGANG, Le vote en assemblée, Zurich 2016.

FASEL URS, Grundbuchverordnung (GBV), Kommentar, 2^e édition, Bâle 2013.

FELLMANN WALTER, Der Verwalter und seine zivilrechtliche Verantwortung, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, Wermelinger Amédéo/Fellmann Walter (édit.), Berne 2012, p. 135 (cité FELLMANN Verwalter).

FLATTET GUY, La propriété par étage, RDS II 1956 p. 591a.

FOËX BÉNÉDICT, La fin de la propriété par étages, in La propriété par étages aujourd'hui, Foëx Bénédicte (édit.), Genève 2016, p. 147 (cité FOËX fin).

FOËX BÉNÉDICT, Quelques questions pratiques relatives aux droits de préemption du CC/CO, RNRF 88/2007, p. 1 (cité FOËX préemption).

FOËX BÉNÉDICT, Quelques questions relatives à la promotion immobilière, SJ 2003 II 339 (cité FOËX promotion).

FORNI ROLANDO, La propriété par étages dans la jurisprudence du Tribunal fédéral, RSJB 1988 p. 449.

FREI HANSJÖRG, Zum Aussenverhältnis der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, thèse Zurich 1970.

FRIEDRICH HANS-PETER, Hat sich das Stockwerkeigentum bewährt ? RNRF 67/1986 p. 65 (cité FRIEDRICH RNRF 1986).

FRIEDRICH HANS-PETER, Rechtsprobleme bei Appart-Hotels auf der Basis von Stockwerkeigentum, NB 1983 p. 169 (cité FRIEDRICH NB 1983).

FRIEDRICH HANS-PETER, Wieweit können Stockwerke mit Nutzungsdienstbarkeiten belastet werden ?, NB 1980 p. 137 (cité FRIEDRICH NB 1980).

FRIEDRICH HANS-PETER, Erfahrungen mit Stockwerkeigentum, RNRF 54/1973 p. 129 (cité FRIEDRICH RNRF 1973).

FRIEDRICH HANS-PETER, Das Stockwerkeigentum, Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, 2^e édition, Berne 1972 (cité FRIEDRICH Reglement).

FRIEDRICH HANS-PETER, Praktische Fragen im Zusammenhang mit der Begründung von Stockwerkeigentum, RNRF 47/1966 p. 321 (cité FRIEDRICH RNRF 47/1966).

FRIEDRICH HANS-PETER, Stockwerkeigentum und Grundbuch, RNRF 45/1964 p. 321 (cité FRIEDRICH RNRF 45/1964).

GALLAND CYRIL, Le contenu des servitudes foncières, thèse Fribourg 2013.

GAUTHIER JEAN, Copropriété par étages et malfaçons, in Mélanges pour Guy Flattet, Lausanne 1985, p. 227.

GEMMA BOTANA GARCIA, Copropriété, propriété commune et multipropriété en droits espagnol et suisse, PJA 1995 p. 579.

GERSTER STEFAN/CZOK BENEDIKT W., Rechtsfragen bei der Renovation von Stockwerkeigentum, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011, Aebi-Müller Regina E./Pfaffinger Monika/Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2011, p. 87.

GIGER HANS, Problemzone Stockwerkeigentum, Berne 2014.

GILLIOZ VICTOR, L'autorisation d'ester en justice au nom de la communauté des copropriétaires par étage, RSJ 1984 p. 284.

GIOVANOLA PIERRE, Les obligations réciproques des propriétaires d'étages et leurs sanctions, thèse Lausanne 1986.

GOETTE URS NIKLAUS, Die Teilung von nichtlandwirtschaftlichen Liegenschaften im Erbgang, mit besonderer Berücksichtigung der Schaffung von Stockwerkeigentum, thèse Zurich 1977.

GRAHAM-SIEGENTHALER BARBARA, Grunddienstbarkeiten zugunsten und zulasten des Stammgrundstücks im Stockwerkeigentum, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2019, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2019, p. 43 (cité GRAHAM-SIEGENTHALER 2019).

Bibliographie générale

GRAHAM-SIEGENTHALER BARBARA, Verdichtung des Bodens und Sachenrecht, in : Jusletter 9 avril 2018.

GUIGNARD DANIEL, La garantie pour les défauts dans la PPE, CdDR 2013 p. 33.

HAAS NICOLA, Der Sonderrechtsgegenstand im System des Stockwerkeigentumsrechts, thèse Zurich 2015 (cité HAAS NICOLA).

HAAS RAPHAËL, Die Untergemeinschaft im Stockwerkeigentum, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2018, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2018, p. 23 (cité HAAS Untergemeinschaft).

HAAS RAPHAËL, Geltendmachung von Baumängeln : Die Aufgaben des Verwalters, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2016, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2016, p. 1 (cité HAAS Baumängel).

HAAS RAPHAËL, Fallstricke bei der Protokollierung der Stockwerkeigentümerversammlung, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2014, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2014, p. 23 (cité HAAS Protokoll).

HAAS RAPHAËL, Stockwerkeigentum und Nachbarrecht, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, Wermelinger Amédéo/Fellmann Walter (édit.), Berne 2012, p. 1.

HABS MARTIN, La propriété par étages sur des maisons familiales en habitat de groupe, thèse Lausanne 1989.

HAEFELI FULVIO, Die juristische Konstruktion des Miteigentums, thèse Bâle 1985.

HAEFELIN ULRICH/MÜLLER GEORG/UHLMANN FELIX, Allgemeines Verwaltungs-recht, 6^e édition, Zurich 2010.

HANDSCHIN LUKAS/TRUNIGER CHRISTOPH, Von der « kassatorischen Natur » der Anfechtungsklage nach Art. 75 ZGB, RSJ 2003, p. 142.

HANDSCHIN LUKAS/WYTENBACH MICHAEL, Der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung und seine Anfechtung, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011, Aebi-Müller Regina E./Pfaffinger Monika/Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2011, p. 45.

HAUGER MARIA, Schweizerisches Stockwerkeigentum und deutsches Wohnungseigentum im Rechtsvergleich, thèse Frankfurt am Main/Berne/Las Vegas 1977.

HÄUSERMANN DANIEL M., Bauliche Massnahmen an Miteigentum zwischen Subjektivität und Objektivierung, RSJ 2016 p. 141.

HINDERMANN WALTER, Leitfaden zu Baurecht und Stockwerkeigentum, 3^e édition, Glattburg 1975.

HITZ FLURINA, Das Baurecht als selbständiges und dauerndes Baurecht : Konstruktion aus dinglichen und obligatorischen Rechtspositionen, thèse Zurich 2017.

HRUBESCH-MILLAUER STEPHANIE/GRAHAM-SIEGENTHALER BARBARA/ROBERTO VITO, Sachenrecht, 5^e édition, Berne 2017.

HRUBESCH-MILLAUER STEPHANIE, Erbrechtliche Aspekte des Stockwerkeigentums, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2015, Amédéo Wermelinger (édit.), Berne 2015, p. 13.

HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Die Änderung von Dienstbarkeiten – ausgewählte Fragen, NB 2013 p. 103 (cité HÜRLIMANN-KAUP Änderung).

HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Die Verwaltungshandlungen beim Stockwerk-eigentum, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2013, p. 1 (cité HÜRLIMANN-KAUP Verwaltungshandlungen).

HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Neuerungen beim Miteigentum und beim Stockwerkeigentum, in Wolf Stephan (édit.), Revision des Immobiliarsachenrechts, Berne 2011, p. 71.

JAQUES MARTINE, La répartition des coûts de travaux, in PPE 2017, Bohnet François/Carron Blaise (édit.), Neuchâtel 2017, p. 169.

JEANDIN NICOLAS, La communauté et les copropriétaires en procédure, in La propriété par étages aujourd'hui, Foëx Bénédicte (édit.), Genève 2016, p. 81.

JUNKER MICHAEL, Stockwerkeigentum und Gesellschaftsrecht – Eine Einführung in die Dogmatik des Stockwerkeigentums, recht 1995 p. 177.

KAHMI JULIA, Le changement de destination d'un lot de PPE, CdDR 2014 p. 33.

KOHLER DANIELA, Stockwerkeigentum am Baurecht – ein komplexes sachenrechtliches Konstrukt, in Sachenrecht, Obligationenrecht und Mehr, Liber amicorum für Jörg Schmid zum 60. Geburtstag, Hürlimann-Kaup Bettina/Eitel Paul/Hartmann Stephan/Haas Raphaël (édit.), Zurich 2019, p. 89 (cité KOHLER Baurecht).

KOHLER DANIELA, Der Ausschluss aus dem Stockwerkeigentum und die Familienwohnung, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2018,

Bibliographie générale

Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2018, p. 59 (cité KOHLER Ausschluss).

KOHLER DANIELA, Nachbarrecht im Innenverhältnis der Stockwerkeigentümer, thèse Lucerne 2016.

KOLLER ALFRED, Auflösung von Miteigentum, dessen Anteile mit Nutznießungsrechten belastet sind, in Verband bernischer Notare (édit.), Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag, Berne 2014, p. 270 (cité KOLLER BN 2014).

KOLLER ALFRED, Wesen und Strukturen des schweizerischen Stockwerkeigentums, PJA 2004 p. 933.

Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz, VZG-Kurzkomentar, Wädenswil 2012 (cité VZG-Kurzkomentar).

KRAUSKOPF FRÉDÉRIC/MÄRKI RAPHAEL, Erwerb einer Stockwerkeinheit ab Plan, unter besonderer Berücksichtigung der Aufklärungs- und Informationspflichten der Notarinnen und Notare bei der Beurkundung des Wohnungskaufes, in Aktuelles zum Stockwerkeigentum – insbesondere aus Sicht des Notariats, Wolf Stephan (édit.), Berne 2017, p. 49.

KRAUSKOPF FRÉDÉRIC, Stockwerkeigentum und Mängelhaftung – immer noch umkämpft, Journées suisses du droit de la construction 2017, p. 149 (cité KRAUSKOPF Mängelhaftung).

KRAUSKOPF FRÉDÉRIC, Erwerb von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes – Klippen bei der vertraglichen Gestaltung, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2011, Aebi-Müller Regina E./Pfaffinger Monika/Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2011, p. 115 (cité KRAUSKOPF Erwerb).

KRAUSKOPF FRÉDÉRIC, Grundstückkauf mit angefangener Baute, in La vente immobilière, Schmid Jürg (édit.), Zurich 2010, p. 233.

KUNZ ROMANO, Über die Rechtsnatur der Gemeinschaft zur gesamten Hand, thèse Berne 1963.

KUONEN NICOLAS, Commentaire des art. 652-654 CC, in Commentaire Romand, Pichonnaz Pascal/Foëx Bénédicte/Piotet Denis (édit.), Bâle 2016.

Kurzkomentar (cité) : voir SPÜHLER KARL/DOLGE ANNETTE/VOCK DOMINI, Kurzkomentar zum Bundesgerichtsgesetz, Zurich 2006.

LAURENT JEAN-FRANÇOIS, Les gages grevant la propriété par étages, thèse Lausanne 1980.

LIVER PETER, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, Zürcher Kommentar, vol. IV/2a, 1, 2^e édition, Zurich 1980 (cité LIVER Dienstbarkeiten).

LIVER PETER, Das Eigentum, in Schweizerisches Privatrecht, vol. V/1, Bâle/Stuttgart 1977 (cité LIVER traité).

LIVER PETER, Fragen aus dem Gebiet des Stockwerkeigentums und des Baurechts, NB 1969 p. 321 (cité LIVER notaire).

LIVER PETER, Der Verzicht auf beschränkte dingliche Rechte und auf den Miteigentumsanteil, Festschrift für Walter Hug, Berne 1968, p. 353 (cité LIVER FS Hug).

LIVER PETER, Gemeinschaftliches Eigentum, RJB 1964, p. 221 (cité LIVER RJB).

LIVER PETER, Das Miteigentum als Grundlage des Stockwerkeigentums, in Gedächtnisschrift Ludwig Marxer, Zurich 1963, p. 143 (cité LIVER Marxer).

LÜSCHER CHRISTOPH, Voraussetzungen und Schranken der Angleichung von schlichtem Miteigentum an Stockwerkeigentum hinsichtlich Nutzung, Verwaltung und Innenausbau des gemeinschaftlichen Gebäudes, RNRF 80/1999 p. 73.

MAGNENAT HENRI, La propriété par étages, Lausanne 1965.

MARCHAND SYLVAIN, La propriété par étages face à ses créanciers, in Mélanges publiés par l'Association des notaires vaudois à l'occasion de son centenaire, Genève 2005, p. 191 (cité MARCHAND ANV).

MARCHAND SYLVAIN, Chacun chez soi, factures pour tous : la répartition des frais dans la propriété par étages, in La propriété par étages, fondements théoriques et questions pratiques, Genève 2003, p. 145.

MARTIN OLIVER, Das Stimmrecht im Wohnungseigentums- und Stockwerkeigentumsrecht, thèse Göttingen 2018.

MARTIN SOPHIE, L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages : organisation, prise de décisions et contestations judiciaires, thèse Lausanne 2019 (cité MARTIN SOPHIE).

MATHIS ARTHUR, Das Bauhandwerkerpfandrecht in der Gesamtüberbauung und im Stockwerkeigentum, thèse Berne/Stuttgart 1988.

MATHYS PETER, Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Verwaltung von Stockwerkeigentum, BJM 1972 p. 273.

Bibliographie générale

MEIER-HAYOZ ARTHUR/REY HEINZ, Das Stockwerkeigentum, Berner Kommentar zum Zivilgesetzbuch, Berne 1988.

MEIER-HAYOZ ARTHUR, Das Eigentum, Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen, Art. 641-654 ZGB, Berner Kommentar, vol. IV/1,1, 5^e édition, Berne 1981 (cité MEIER-HAYOZ Allgemeine Bestimmungen).

MEIER-HAYOZ ARTHUR, Das Grundeigentum II, Art. 680-701 ZGB, Berner Kommentar, vol. IV/1,3 3^e édition, Berne 1975 (cité MEIER-HAYOZ Grundeigentum II).

MEIER-HAYOZ ARTHUR, Das Grundeigentum, Berner Kommentar, vol. IV/1,2, 3^e édition, Berne 1974 (cité MEIER-HAYOZ Grundeigentum).

MENGIARDI RETO, Die Errichtung von beschränkten dinglichen Rechten zugunsten und zu Lasten von Miteigentumsanteilen und Stockwerkeigentumseinheiten, thèse Berne 1972.

MERLINI GIOVANNI, Un'illusione in frantumi, thèse, ASR 554, Berne 1993.

MERMOUD CHRISTINE, Le temps partagé dans la jouissance de la propriété par étages, thèse Zurich 2008.

MICHAUD PATRICE, L'organisation de la communauté des propriétaires par étages, thèse Vevey 1975.

MÖCKLI URS, Wenn der Pleitegeier über'm Stockwerk kreist – Stockwerkeigentum und SchKG, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2014, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2014, p. 53.

MONTCHAL MAX, La propriété par étages, Lausanne 1964.

MOOSER MICHEL, Les actes authentiques dans le domaine de la propriété par étages, in La propriété par étages aujourd'hui, Foëx Bénédicte (édit.), Genève 2016, p. 33 (cité MOOSER actes authentiques).

MOOSER MICHEL, Les locaux annexes distincts, in PPE 2015, Bohnet François/Carron Blaise (édit.), Neuchâtel 2015, p. 163 (cité MOOSER PPE 2015).

MOOSER MICHEL, Le notaire et le règlement conventionnel de la crise, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2014, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2014, p. 103 (cité MOOSER crise).

MOOSER MICHEL, Les actes de disposition, in La propriété par étages, fonde-ments théoriques et questions pratiques, Genève 2003, p. 101 (cité MOOSER disposition).

MÜLLER CHRISTOPH, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, thèse, ASR 422, Berne 1973 (cité CH. MÜLLER).

MÜLLER KARIN, Der einseitige Verzicht auf den Miteigentumsanteil mit Anwachsungsfolgen – Eine dogmatische Fehlkonstruktion von Lehre und Rechtsprechung ? in ZGB gestern – heute – morgen, Daniel Girsberger/Michele Luminati édit., Lucerne 2007, p. 203 ss (cité MÜLLER KARIN).

MÜLLER KURT, Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum, thèse (ASR 365), 3^e édition, Berne 1975 (cité K. MÜLLER).

MÜLLER ROLAND, Protokollführung und Protokollauswertung bei Sitzungen und Versammlungen, 2^e édition, Zurich 2015 (cité MÜLLER ROLAND).

NEF URS Ch., Die nachträgliche Änderung des Aufteilungsplans bei Stockwerkeigentum, RNRF 82/2001 p. 1.

OTTIKER MORITZ, Pfandrecht und Zwangsvollstreckung bei Miteigentum und Stockwerkeigentum, thèse Berne 1972.

PEREIRA SANDRA, Les propriétés par étages composées en « poupées russes », in PPE 2019, Bohnet François/Carron Blaise (édit.), Neuchâtel 2019, p. 79.

PERRUCHOUD EDMOND C., Commentaire des art. 646-651a CC, in Commentaire Romand, Pichonnaz Pascal/Foëx Bénédicte/Piotet Denis (édit.), Bâle 2016 (cité PERRUCHOUD CR).

PERRUCHOUD EDMOND C., La communauté dans la copropriété ordinaire, thèse Zurich/Saint-Gall, 2006.

PETER-RUETSCHI TINA, Das schweizerische Stockwerkeigentum, 6^e édition, Zurich 1987.

PFÄFFLI ROLAND/EGGERMANN KARINA, Änderungen beim Stockwerkeigentum, in jusletter du 27 mai 2013.

PFÄFFLI ROLAND/OSWALD MICHELLE, Reglementarisches Sondernutzungsrecht im Stockwerkeigentum, Pratique du barreau 2016 p. 480.

PFÄFFLI ROLAND/WERMELINGER AMÉDÉO, Le propriétaire d'étages et sa place de parc, not@lex 2015 p. 54.

PFÄFFLI ROLAND, Ausgewählte Fragen zum Reglement der Stockwerkeigentümer, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2017, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2017, p. 23 (cité PFÄFFLI Reglement).

Bibliographie générale

PFÄFFLI ROLAND, Einzelfragen zum Stockwerkeigentum aus Sicht der prak-tischen Grundbuchführung, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2013, p. 35 (cité PFÄFFLI Grundbuch).

PFÄFFLI ROLAND, Dienstbarkeiten beim Stockwerkeigentum, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, Wermelinger Amédéo/Fellmann Walter (édit.), p. 29 (cité PFÄFFLI Dienstbarkeiten).

PFÄFFLI ROLAND, Die Zuweisung von Autoabstellplätzen und deren Sicherstellung im Grundbuch, in Festschrift 100 Jahre Verband bernischer Notare, Langenthal 2003, p. 371.

PICCININ VALENTIN, Les décisions en lien avec le fonds de rénovation d'une propriété par étages, DC 2019 p. 177 (cité PICCININ rénovation).

PICCININ VALENTIN, La capacité et la qualité pour agir de la communauté des propriétaires d'étages en procédure de droit public, DC 2016 p. 317 (cité PICCININ droit public).

PICCININ VALENTIN, La propriété par étages en procès, thèse Fribourg 2015.

PIOTET DENIS/MARTIN SOPHIE, Annulation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages : les effets d'une règle de majorité irrégulièrement adoptée (art. 712g al. 2 CC), DC 2018 p. 169.

PIOTET DENIS, L'exercice de l'usufruit et de l'habitation dans la propriété collective, in L'usufruit immobilier, Guillaume Florence/Pradervand-Kernen Maryse (éditrices), Neuchâtel 2018, p. 39 (cité PIOTET usufruit).

PIOTET DENIS, Le droit d'usage privatif réglementaire sur des parties communes, in PPE 2017, Bohnet François/Carron Blaise (édit.), Neuchâtel 2017, p. 205 (cité PIOTET PPE 2017).

PIOTET DENIS, L'administrateur, la communauté et leur responsabilité, in La propriété par étages aujourd'hui, Foëx Bénédict (édit.), Genève 2016, p. 67 (cité PIOTET administrateur).

PIOTET DENIS, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, in Traité de droit privé suisse, vol. V/2, 2^e édition, Bâle 2012 (cité PIOTET servitudes).

PIOTET DENIS, Le droit transitoire de la révision du Code civil du 11 décembre 2009 et la pratique notariale, NB 2010 p. 225 (cité PIOTET NB).

PIOTET DENIS, Propriété collective, servitudes, droit de voisinage et restrictions de droit public : tour d'horizon du chapelet de perles entourant la révision du droit de gages immobiliers et de la tenue du registre foncier après 2005, RNRF 87/2006 p. 12 (cité PIOTET RNRF).

PIOTET DENIS, Part de copropriété dépendante d'un lot d'étages, admissibilité d'une servitude annihilant économiquement ce lien de dépendance, PJA 2004 p. 1423 (cité PIOTET PJA).

PIOTET DENIS, Sur le moment de la reconversion de propriétés par étages originaires qui avaient été transformées en application de l'ancien droit transitoire, JdT 1988 I 155.

PIOTET PAUL, Copropriétés et sous-communautés, RNRF 80/1999 p. 137 (cité PIOTET RNRF 80/1999).

PIOTET PAUL, Partage judiciaire et constitution de propriétés par étages, RDS 1994 I 207 (PIOTET constitution).

PIOTET PAUL, Nature et mutations des propriétés collectives, ASR 528, Berne 1991 (cité PIOTET mutations).

PLATTNER PLACIDUS, Vertragsgestaltung beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan, DC 2016 p. 14.

POHLMANN JÖRG, Mobilfunkantennen und Beschlussfassung der Stockwerk-eigentümer, zugleich eine Besprechung der Entscheidung des Bundesgerichts vom 2. Februar 2006, 5C.143/2005, PJA 2007 p. 451.

POSSA PHILIPP, Die Verwertung von Stockwerkanteilen im Insolvenzverfahren, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2017, p. 99.

PRADERVAND-KERNEN MARYSE, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs et la propriété par étages, in PPE 2019, Bohnet François/Carron Blaise (édit.), Neuchâtel 2019, p. 175 (cité PRADERVAND-KERNEN PPE 2019).

PRADERVAND-KERNEN MARYSE, Les droits de préemption légaux de droit privé, in Les droits d'emption, de préemption et de réméré, Guillaume Florence/Pradervand-Kernen Maryse (éditrices), Neuchâtel 2017, p. 37 (cité PRADERVAND-KERNEN préemption).

PRADERVAND-KERNEN MARYSE, Propriété par étages et droit de voisinage, in PPE 2017, Bohnet François/Carron Blaise (édit.), Neuchâtel 2017, p. 133 (cité PRADERVAND-KERNEN PPE 2017).

Bibliographie générale

PRADERVAND-KERNEN MARYSE, Droit de superficie soumis au régime de la propriété par étages : la prise de décisions, PJA 2016 p. 1290 (cité PRADERVAND-KERNEN AJP).

PRADERVAND-KERNEN MARYSE, La propriété par étages et le droit de superficie, in *Le droit de superficie*, Guillaume Florence/Pradervand-Kernen Maryse (éditrices), Neuchâtel 2016, p. 87 (cité PRADERVAND-KERNEN superficie).

PRADERVAND-KERNEN MARYSE, Les servitudes et la propriété par étages, in *PPE 2015*, Bohnet François/Carron Blaise (édit.), Neuchâtel 2015, p. 121.

PRAPLAN CHRISTIAN, L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs : mise en oeuvre judiciaire, JdT 2010 II 37.

RAMEL ERIC, Le régime des apparthôtels dans la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, thèse Lausanne 1990.

RASCHEIN URS, Die Rechtsausübung der Stockwerkeigentümergeinschaft mit besonderer Berücksichtigung von Gewährleistungsansprüchen und des Sonderfalles Aparthotel, thèse Zurich 1996.

REY HEINZ/MAETZKE LUKAS, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3^e édition, Zurich 2009.

REY HEINZ, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3^e édition, Berne 2007 (cité REY Sachenrecht I).

REY HEINZ, Baumängel bei Stockwerkeigentum, recht 1984 p. 64 (cité REY recht 1984).

REY HEINZ, Strukturen des Stockwerkeigentums, RDS 1980 I 249 (cité REY RDS 1980 I).

REY HEINZ, Zur Quotenänderung beim Stockwerkeigentum, RNRF 60/1979 p. 129 (cité REY RNRF 60/1979).

REY HEINZ, Dynamisiertes Eigentum, RDS 1977 I p. 65 (cité REY RDS 1977 I).

RIEMER HANS-MICHAEL, Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage im schweizerischen Gesellschaftsrecht, Berne 1998 (cité RIEMER Anfechtung).

RIEMER HANS-MICHAEL, Die Vereine, Berner Kommentar zum Zivilgesetzbuch, Berne 1990 (cité RIEMER BK).

RIEMER HANS MICHAEL, Die Anwendung des Vereinsrechtes auf die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, RNRF 56/1975 p. 257.

DE ROCHE MICHEL/BIRO NOÉMI, Die Décharge-Erteilung im Stockwerkeigentum, NB 2019 p. 32.

DE ROCHE MICHEL, Wenn der Stockwerkeigentümer nicht zahlt – Überlegungen zum Inkasso der Beitragsforderungen an die Gemeinschaft durch die Verwaltung, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2015, Amédéo Wermelinger (édit.), Berne 2015, p. 51.

RUBIDO JOSÉ-MIGUEL, L'exercice du droit de préemption immobilier au regard du droit privé, thèse Genève 2012.

RUEDIN JEAN, Fragen um Autoabstellplätze, in Aktuelles Stockwerkeigentum, Diggelmann Walter/Kunz Heinrich/Peter-Ruetschi Tina (édit.), Zurich 1984, p. 162.

RUEDIN JEAN, L'acte constitutif de propriété par étages, 10 années d'expérience, STWE 1976 I p. 5 (cité RUEDIN STWE).

RUEDIN ROLAND, Propriété par étages et poursuite pour dettes et faillite, RNRF 56/1975 p. 321 (cité RUEDIN RNRF 56/1975).

RÜEGG JONAS, Rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte an Grundstücken, thèse Zurich 2014.

RUSCH ARNOLD F., Sachenrechtliche Instrumente gegen Zweitwohnungen, RNRF 93/2012 p. 137.

SAVIAUX NICOLAS, Procès interne à la PPE : répartition des frais, DC 2017 p. 343 (cité SAVIAUX frais).

SAVIAUX NICOLAS, Bail et PPE, in PPE 2015, Bohnet François/Carron Blaise (édit.), Neuchâtel 2015, p. 93.

SCHALCH STEFAN, Time-Sharing an Ferienimmobilien, thèse Zurich 1990.

SCHMID FRITZ, Die Begründung von Stockwerkeigentum, thèse Zurich 1972.

SCHMID JÖRG/HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Sachenrecht, 5^e édition, Zurich 2019.

SCHMID JÖRG/WOLFER SIMON, Besondere Nutzungsrechte im Stockwerkeigentum, in ZGB gestern – heute – morgen, Daniel Girsberger/Michele Luminati (édit.), Lucerne 2007, p. 225.

Bibliographie générale

SCHMID JÖRG, Das im Baurecht errichtete Stockwerkeigentum, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2019, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2019, p. 143 (cité SCHMID Jörg 2019).

SCHMID JÖRG, Die Unterlassungsklage zur Durchsetzung des Reglements beim Stockwerkeigentum, in Verband bernischer Notare (édit.), Festgabe für Professor Dr. iur. Roland Pfäffli zum 65. Geburtstag, Berne 2014, p. 307 (cité SCHMID JÖRG BN 2014).

SCHMID JÖRG, Renovation von Stockwerkeigentum – Konfliktpunkte und Lösungen, in Journées suisses du droit de la construction, Fribourg 2005, p. 33 (cité SCHMID JÖRG DC II).

SCHMID JÖRG, Stockwerkeigentum – Der Einzelne und die Gemeinschaft, in Journées suisses du droit de la construction, Fribourg 2001, p. 29 (cité SCHMID JÖRG DC).

SCHMID JÜRIG, Neuerungen beim Miteigentum und Stockwerkeigentum – neue Anmerkungen, RNRF 91/2010, p. 372 (cité SCHMID JÜRIG Neuerungen).

SCHMID JÜRIG, Formelle Aspekte der Willensäusserungen bei Miteigentum und Stockwerkeigentum, RNRF 88/2007, p. 439 (cité SCHMID JÜRIG RNRF II).

SCHMID JÜRIG, Das unselbständige Miteigentum in Theorie und Praxis, RNRF 86/2005, p. 277 (cité SCHMID JÜRIG).

SCHMID MEYER DIEL TATJANA, Der Reservationsvertrag, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2017, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2017, p. 1 (cité SCHMID MEYER Reservation).

SCHMID MEYER DIEL TATIANA, Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan, thèse Lucerne 2015.

SCHMID-TSCHIRREN CHRISTINA, Der Ausschluss aus privatrechtlichen Personenvereinigungen, insbesondere aus dem Verein und aus der Stockwerkeigentümergemeinschaft, recht 2006 p. 130.

SCHNEIDER BENNO, Ausgewählte Fragen zum Beurkundungsrecht im Grundstücksrecht, in La procédure d'instrumentation des actes authentiques, Schmid Jörg (édit.), Zurich 2007, p. 119 (cité SCHNEIDER Fragen).

SCHNEIDER BENNO, Probleme des subjektiv-dinglichen Miteigentums, RNRF 57/1976 p. 7 (cité SCHNEIDER RNRF).

SCHNEIDER BENNO, Das schweizerische Miteigentumsrecht, thèse Berne 1973.

SCHRADER MATTHIAS, Der Bau des Stockwerkeigentums – Ein rechtliches Abenteuer, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2016, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2016, p. 59.

SCHUMACHER RAINER, Bauhandwerkerpfandrecht und Stockwerkeigentum : eine besondere Herausforderung an den Grundbuchverwalter, RNRF 95/2014 p. 1 (cité SCHUMACHER Verwalter).

SCHUMACHER RAINER, Stockwerkeigentum und Bauhandwerkerpfandrecht : Komplexitätsfallen, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2013, p. 65 (cité SCHUMACHER Fallen).

SCHUMACHER RAINER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, Ergänzungsband 3^e édition, Zurich 2011 (cité SCHUMACHER BHPR II).

SCHUMACHER RAINER, Das Bauhandwerkerpfandrecht, 3^e édition, Zurich 2008 (cité SCHUMACHER BHPR I).

SCHUMACHER RAINER, Die Mängelrechte des Käufers von Stockwerkeigentum – gesteigerte Komplexität, DC 1/94 p. 3.

SCHWERY NADJA, Wie gewonnen, so zerronnen ? – Zur Verteilung der Prozesskosten innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft, DC 2018 p. 171 (cité SCHWERY Prozesskosten).

SCHWERY NADJA, Zur Vermeidung der Kollision von Gewährleistungsrechten im Stockwerkeigentum, DC 2018, p. 348 (cité SCHWERY Kollision).

SCHWERY NADJA, Frist für die Einberufung einer ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung, DC 2017 p. 365 (cité SCHWERY Frist).

SCHWERY NADJA, Das Partikularinteresse bei baulichen Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen im Stockwerkeigentum, DC 2016 p. 151 (cité SCHWERY 2016).

SCHWERY NADJA, Zeitlicher Umfang der Pfandsicherung nach Art. 712i ZGB, DC 2016 p. 342 (cité SCHWERY Pfandsicherung).

SCHWERY NADJA, Der quotenbezogene Nachbesserungsanspruch des Stockwerkeigentümers, DC 2015 p. 153.

VON SEGESSER ADRIAN, Stockwerkeigentum an Baurechtspartzellen, thèse Bâle 1997.

Bibliographie générale

SIMONIUS PASCAL/SUTTER THOMAS, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, vol. I, Bâle 1995.

SIMONIUS PASCAL/SUTTER THOMAS, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, vol. II : Die beschränkten dinglichen Rechte, Bâle/Frankfurt am Main 1990.

SPÜHLER KARL/TENCHIO LUCA/INFANGER DOMINIK, Schweizerische Zivilprozessordnung, Commentaire bâlois, 2^e édition, Bâle 2013 (cité BSK ZPO-AUTEUR).

STADLIN W. MARKUS, Nachträgliche Änderung der Stockwerkeigentums-Wertquote (Art. 712e Abs. 2 ZGB), in Jusletter 12. März 2018 (cité STADLIN Änderung).

STADLIN W. MARKUS, Die Festlegung der Wertquoten (Art. 712e Abs. 1 ZGB) : Fragestellungen aus der Praxis, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2017, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2017, p. 81 (cité STADLIN Wertquoten).

STADLIN W. MARKUS, Gebäudesanierungen an STWE-Liegenschaften das Institut des Stockwerkeigentums stösst an seine Grenzen, Jusletter 4 mai 2015.

STADLIN W. MARKUS/OLANO OSCAR, Stockwerkeigentum am Baurecht – Regelung der Heimfallentschädigung im Allgemeinen und im Speziellen bezüglich « gemischt » genutzter Sonderrechtseinheiten, PJA 2006 p. 542.

STEINAUER PAUL-HENRI, Fin et prolongation du droit de superficie, in Le droit de superficie, Guillaume Florence/Pradervand-Kernen Maryse (éditrices), Neuchâtel 2016, p. 121 (cité STEINAUER superficie).

STEINAUER PAUL-HENRI, Les droits réels, tome 1-3, 4^e à 6^e édition, Berne 2012 à 2020 (cité STEINAUER droits réels I, II ou III).

STEINAUER PAUL-HENRI, Les pluralités de copropriétés sur un même immeuble, RNRF 79/1998 p. 217 (cité STEINAUER RNRF 79/1998).

STEINAUER PAUL-HENRI, Questions choisies en rapport avec la propriété par étages, RVJ 1991 p. 285 (cité STEINAUER RVJ).

STEINAUER PAUL-HENRI, La propriété privée aujourd'hui, RDS 1981 II 117 (cité STEINAUER propriété privée).

STEINER HUGO, Festsetzung der Wertquoten in Liegenschaften mit verschiedener Benützung, in Aktuelles Stockwerkeigentum, Diggelman Walter, Kunz Heinrich, Peter-Ruetschi Tina (édit.), Zurich 1984, p. 109.

STOCKER DAMIAN P., Die Rechtsfähigkeit der Stockwerkeigentümergemeinschaft (StWEG), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2016, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2016, p. 135.

STÖCKLI HUBERT, Nachbesserungsrecht unabhängig von Wertquoten, DC 2018 p. 368 (cité STÖCKLI Nachbesserung).

STÖCKLI HUBERT, Stockwerkeigentum ab Plan, in Schweizerische Baurechts-tagung, Fribourg 2009, p. 1.

STRITTMATTER RETO, Der Ausschluss des Stockwerkeigentümers : Fallstricke unter Beachtung der neuen ZPO, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, Wermelinger Amédéo/Fellmann Walter (édit.), Berne 2012, p. 117 (cité STRITTMATTER Luzern).

STRITTMATTER RETO, Ausschluss aus Rechtsgemeinschaften, Mit- und Stockwerkeigentümergeinschaft, Kollektiv-, Kommandit- und einfache Gesellschaft, Erbengemeinschaft und Gemeinderschaft, thèse Zurich 2002.

STUDER PETER, Zur Willensbildung in der Gemeinschaft der Mit- und Stockwerkeigentümer, thèse Winterthur 1964.

SUTTER-SOMM THOMAS, Eigentum und Besitz, Schweizerisches Privatrecht, vol. V/1, 2^e édition, Bâle 2014.

TANNER BRIGITTE, Die Generalversammlung, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Zurich 2003.

TENCHIO LUCA, Die Anfechtung von Versammlungsbeschlüssen : Prozessuale Fragen für den Stockwerkeigentümer, die Gemeinschaft und den Verwalter, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2015, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2015, p. 131.

THURNHERR CHRISTOPH, Bauliche Massnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, thèse Zurich 2010.

TOH-STADELMANN EVELYNE, Stockwerkeigentum und Zweitwohnungsgesetzgebung : Wurde das Kind mit dem Bad ausgeschüttet ?, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2018, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2018, p. 121.

TRAUFFER BERNHARD, Aufhebung des Stockwerkeigentums, in mélanges 100 Jahre Verband bernischer Notare, Langenthal 2003, p. 461.

UNTERNÄHRER JÜRG, Die rechtliche Ausgestaltung der Einstellhalle in einer Gesamtüberbauung, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2019, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2019, p. 81.

Bibliographie générale

VAN DE SANDT CAROLE, L'acte de disposition, thèse Fribourg 2000.

VENTURA DAMIEN, L'abandon d'un droit réel, thèse Lausanne 2008.

VENTURI-ZEN-RUFFINEN MARIE-NOËLLE, La résiliation pour justes motifs des contrats de durée, thèse Fribourg 2007.

VISCHER MARKUS, Zivilrechtliche Schranken der Wohnungsvermietung über Airbnb, PJA 2017 p. 2017 (cité VISCHER Airbnb).

VISCHER MARKUS, Mängelrechte beim Kauf eines Stockwerkanteils, RNRF 96/2015 p. 217 (cité VISCHER Markus).

VOUILLOZ FRANÇOIS, Les attributions respectives des organes de la PPE, in La propriété par étages, fondements théoriques et questions pratiques, Genève 2003, p. 45.

VOUILLOZ FRANÇOIS, La révocation de l'administrateur de la PPE (note en relation avec l'ATF du 20 juillet 2001), RVJ 2002 p. 183 (cité VOUILLOZ RVJ).

VZG-Kurzkomentar, Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz (édit.), Wädenswil 2012.

WALDER HANS ULRICH, Zum Retentionsrecht der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, RSJ 1991 p. 357.

WEBER ROLF H., Gewährleistungsansprüche beim Stockwerkeigentum, DC 1985 p. 67 (cité WEBER DC).

WEBER ROLF H., Rechtsprobleme bei etappenweiser und fehlender Bauvollendung von Eigentumswohnungen, STWE 1980 I p. 3 (cité WEBER STWE III).

WEBER ROLF H., Die Stockwerkeigentümergemeinschaft, thèse Zurich 1979.

WEBER ROLF H., Minderheitenschutz beim Stockwerkeigentum, RNRF 60/1979 p. 144 (cité WEBER RNRF 60/1979).

WEBER ROLF H., Zur Prozessfähigkeit der Stockwerkeigentümergemeinschaft, SJZ 1979 p. 117 (cité WEBER SJZ).

WEBER ROLF H., Eigentum als Rechtsinstitut, RDS 1978 I 161 (cité WEBER RDS 1978 I).

WERMELINGER AMÉDÉO/PFÄFFLI ROLAND, Baurechtsdienstbarkeit und Stockwerkeigentum, eine Grenzwanderung, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2019, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2019, p. 143 (cité WERMELINGER/PFÄFFLI 2019).

WERMELINGER AMÉDÉO/PFÄFFLI ROLAND, Geltungsbereich der Schiedsklausel beim Mit- und Stockwerkeigentum, NB 2018 p. 289.

WERMELINGER AMÉDÉO, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a – Art. 712t ZGB, Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, 2^e édition, Zurich 2019 (cité WERMELINGER ZK).

WERMELINGER AMÉDÉO, Quel règlement pour quelle PPE ?, in PPE 2019, Bohnet François/Carron Blaise (édit.), Neuchâtel 2019, p. 129 (cité WERMELINGER PPE 2019).

WERMELINGER AMÉDÉO, Aktuelle Fragen und Probleme aus dem Stockwerkeigentum – eine Übersicht, in Aktuelles zum Stockwerkeigentum – insbesondere aus Sicht des Notariats, Wolf Stephan (édit.), Berne 2017, p. 125 (cité WERMELINGER aktuelle Fragen).

WERMELINGER AMÉDÉO, Querelleurs dans la PPE, in PPE 2017, Bohnet François/Carron Blaise (édit.), Neuchâtel 2017, p. 77 (cité WERMELINGER PPE 2017).

WERMELINGER AMÉDÉO, Stockwerkeigentum und Sharing Economy : Eine Hassliebe ?, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2017, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2017, p. 135 (cité WERMELINGER Sharing Economy).

WERMELINGER AMÉDÉO, L'intérêt particulier et la propriété par étages, CdDR 2016 p. 49 (cité WERMELINGER CdDR 2016).

WERMELINGER AMÉDÉO, Partikularinteresse und Stockwerkeigentum, in : Jusletter 29 février 2016 (cité WERMELINGER Jusletter 2016).

WERMELINGER AMÉDÉO, Réflexions de lege ferenda – La propriété par étages a-t-elle développé des maladies d'enfance, in La propriété par étages aujourd'hui, Foëx Bénédicte (édit.), Genève 2016, p. 163 (cité WERMELINGER réflexions).

WERMELINGER AMÉDÉO, Der Querulant im Stockwerkeigentum : Wie geht man mit ihm um ? Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2015, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2015, p. 79 (cité WERMELINGER Querulant).

WERMELINGER AMÉDÉO, Le fonds de rénovation dans la PPE : principes et pièges, in PPE 2015, Bohnet François/Carron Blaise (édit.), Neuchâtel 2015, p. 37 (cité WERMELINGER PPE 2015).

WERMELINGER AMÉDÉO, Die Überwachung im Stockwerkeigentum, in Verband bernischer Notare (édit.), Festgabe für Professor Dr. iur. Roland

Bibliographie générale

Pfäffli zum 65. Geburtstag, Berne 2014, p. 374 (cité WERMELINGER Überwachung).

WERMELINGER AMÉDÉO, Der Erneuerungsfonds: Fallstricke bei Einrichtung, Äufnung und Verwendung, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, Wermelinger Amédéo (édit.), Berne 2013, p. 147 (cité WERMELINGER Erneuerungsfonds).

WERMELINGER AMÉDÉO, Die Verlängerung des Baurechts bei Stockwerkeigentum, in Une empreinte sur le Code civil, Mélanges en l'honneur de Paul-Henri Steinauer, Alexandra Rumo-Jungo/Bettina Hürlimann-Kaup/Christiana Fountoulakis Mäsch (éditrices), Fribourg 2013, p. 663 (cité WERMELINGER Mélanges).

WERMELINGER AMÉDÉO, Das Stockwerkeigentum de lege ferenda, Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, Amédéo Wermelinger/Walter Fellmann (édit.), Berne 2012, p. 187 (cité WERMELINGER lege ferenda).

WERMELINGER AMÉDÉO, Neues und Altes zum Baurecht, in Les servitudes et les cédulas hypothécaires, Jürg Schmid (édit.), Zurich 2012, p. 139 (cité WERMELINGER Baurecht).

WERMELINGER AMÉDÉO, Les écueils d'une propriété par étages à construire en plusieurs étapes, CdDR 2011 p. 1 (cité WERMELINGER cahiers).

WERMELINGER AMÉDÉO, Questions actuelles sur la propriété par étages, CFPG 14, Bellinzona 2011, p. 1 (cité WERMELINGER questions).

WERMELINGER AMÉDÉO, La vente d'une part-terrain – état des lieux, not@lex 2010 p. 39 (cité WERMELINGER not@lex).

WERMELINGER AMÉDÉO/STOLL HANSJÖRG, Sonderfragen beim Erwerb von Stockwerkeigentum, in La vente immobilière, Jürg Schmid (édit.), Zurich 2010, p. 313.

WERMELINGER AMÉDÉO, Vorgeschlagene Änderungen des Mit- und Stockwerkeigentums, RNRF 88/2007 p. 321 (cité WERMELINGER RNRF II).

WERMELINGER AMÉDÉO, La propriété par étages « jumelée » : créativité admissible de la pratique, RNRF 87/2006 p. 369 (cité WERMELINGER RNRF).

WERMELINGER AMÉDÉO, La propriété par étages – l'individu et la communauté, in Journées suisses du droit de la construction, Fribourg 2001, p. 91 (cité WERMELINGER DC).

WERMELINGER AMÉDÉO, L'utilisation de l'unité d'étage dans un immeuble en propriété par étages, thèse Fribourg 1992.

WERRO FRANZ, La PPE sur plan, in Journées suisses du droit de la construction, Fribourg 2011, p. 64.

WIRZ CHIARA IMELDA, Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergemeinschaft, NB 2016 p. 215 (cité WIRZ CHIARA).

WIRZ PASCAL, Das Sondernutzungsrecht im Stockwerkeigentums – inhaltliche Unterschiede zum Sonderrecht, recht 2015 p. 32 (cité WIRZ recht).

WIRZ PASCAL, Schranken der Sonderrechtsausübung im Stockwerkeigentum, thèse Zurich 2008.

WOHLMANN HERBERT, Zur Auslegung des Stockwerkeigentumsrechtes, in Jusletter 8. August 2016.

WOLF STEPHAN/KERNEN ALEXANDER, Begründung von Stockwerkeigentum und nachträgliche Änderungen – insbesondere aus Sicht des Notars, in Aktuelles zum Stockwerkeigentum – insbesondere aus Sicht des Notariats, Wolf Stephan (édit.), Berne 2017, p. 1.

WOLF STEPHAN/MANGISCH JONAS, Stockwerkeigentum in der Schweiz, in 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, Wolf Stephan/Eggel Martin (édit.), Berne 2016, p. 29.

ZOBL DIETER, Rechtsfragen zur Sondernutzung von Autoabstellplätzen bei Stockwerkeigentum, in Mélanges Jacques-Michel Grossen, Bâle 1992, p. 285.

Liste des abréviations

AGVE	Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide
al.	alinéa
art.	article
ASR	Abhandlungen zum schweizerischen Recht
ATF	Recueil officiel des arrêts du Tribunal fédéral suisse
BJM	Basler juristische Mitteilungen
BO	Bulletin officiel
BSK-ZPO	voir bibliographie sous : Spühler Karl/Tenchio Luca/ Infanger Dominik
bzw.	beziehungsweise
c.-à-d.	c'est-à-dire
CC	Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS 210)
CdDR	Cahiers des droits réels et de la propriété
CE	Conseil aux États
CEDIDAC	Centre du droit de l'entreprise (Lausanne)
cf.	confer
CFPG	Commissione ticinese per la formazione permanente dei giuristi
ch.	chiffre
chap.	chapitre
CN	Conseil national
CO	Code des obligations du 30 mars 1911 (RS 220)
cons.	considérant
CPC	Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (RS 272)
cpr	comparer
CPS	Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (RS 311.0)

Liste des abréviations

Cst.	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (RS 101)
DC	Droit de la construction
DEP	Le droit de l'environnement dans la pratique
EGVSZ	Entscheide der Gerichts- und Verwaltungsbehörden des Kantons Schwyz
éd.	édition
édit.	éditeur(s)
etc.	et caetera
FF	Feuille fédérale
FG	Festgabe
GE	République et canton de Genève
GR	canton des Grisons
JAAC	Jurisprudence des autorités administratives de la Confédération
JAB	Jurisprudence administrative bernoise
JdT	Journal des Tribunaux
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (RS 700)
LBFA	Loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 (RS 221.213.2)
LDFR	Loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (RS 211.412.11)
LF	loi fédérale
LFAIE	Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 16 décembre 1983 (RS 211.412.41)
LIFD	Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct du 14 décembre 1990 (RS 642.11)
lit.	littera (lettre)
LGVE	Luzerner Gerichts- und Verwaltungsentscheide
loc. cit.	loco citato
XXXVIII	

LP	Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 (RS 281.1)
LPart	Loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes de même sexe du 18 juin 2004 (RS 221.231)
LPD	Loi fédérale sur la protection des données du 19 juin 1992 (RS 235.1)
LPE	Loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (RS 814.01)
LRS	Loi fédérale sur les résidences secondaires du 20 mars 2015 (RS 702)
LRTV	Loi fédérale sur la radio et la télévision du 24 mars 2006 (RS 784.40)
LTF	Loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (RS 173.110)
N	note(s)
N.B.	nota bene
NB	Le notaire bernois
no(s)	numéro(s)
OAIE	Ordonnance du Conseil fédéral sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger du 1 ^{er} octobre 1984 (RS 211.412.411)
OAOF	Ordonnance sur l'administration des offices de faillite, du 13 juillet 1911 (RS 281.32)
op. cit.	opere citato
OR	Bundesgesetz über das Obligationenrecht vom 30. März 1911 (RS 220)
ORC	Ordonnance sur le registre du commerce du 17 octobre 2007 (RS 221.411)
ORF	Ordonnance du Conseil fédéral sur le registre foncier du 23 septembre 2011 (RS 211.432.1)
ORFI	Ordonnance du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles du 23 avril 1920 (RS 281.42)
p.	page(s)

Liste des abréviations

p. ex.	par exemple
PJA	Pratique juridique actuelle
PKG	Praxis des Kantonsgerichts Graubünden
PPE	propriété par étages
Pra.	Praxis des Bundesgerichts
RBOG	Rechenschaftsbericht des Obergerichts des Kanton Thurgau
RDAF	Revue de droit administratif et de droit fiscal
RDS	Revue de droit suisse
réf.	références
REP	Repertorio di giurisprudenzia patria (prédécesseur de RtiD)
RJB	Revue de la Société des juristes bernois
RJN	Recueil de jurisprudence neuchâteloise
RNRF	Revue suisse du notariat et du registre foncier
RS	Recueil systématique de lois fédérales
RSJ	Revue suisse de jurisprudence
RSJB	voir RJB
RtiD	Rivista ticinese di diritto
RVJ	Revue valaisanne de jurisprudence
Rz.	Randziffer
s.	suivant(e)
SchKG	Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs vom 11. April 1889 (RS 281.1)
SIA	Société suisse des ingénieurs et architectes
SJ	La Semaine judiciaire
SJZ	= RSJ
SOG	Solothurnische Gerichtspraxis
ss	suivant(e)s
S.T.	Systematischer Teil
XL	

STWE	Stockwerk Eigentum (revue suisse éditée de 1973 à 1987)
TC	Tribunal cantonal
T.f.	Titre final du Code civil suisse
TF	Tribunal fédéral
vgl.	vergleiche
vol.	volume
VZG	Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken vom 23. April 1920 (RS 281.42)
USPI	Union suisse des professionnels de l'immobilier
ZBl	Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (RS 210)
ZGGVP	Gerichts- und Verwaltungspraxis des Kantons Zug
ZGRG	Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden
ZR	Blätter für Zürcherische Rechtsprechung

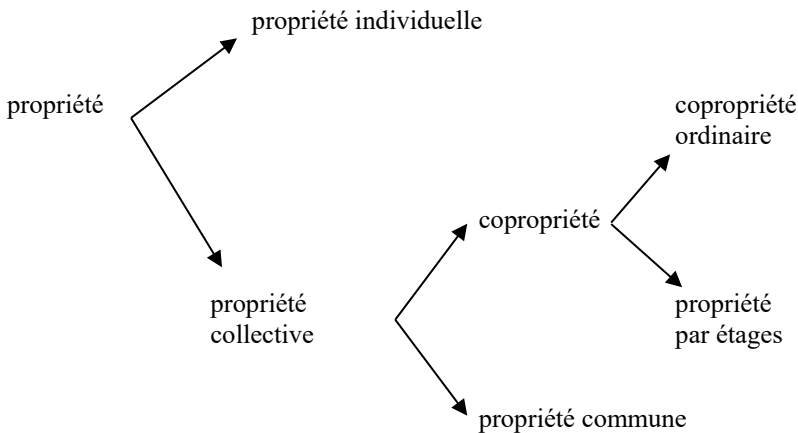
Partie I Introduction aux propriétés collectives

Deux choses sont infinies : l'Univers et la bêtise humaine. Mais, en ce qui concerne l'Univers, je n'en ai pas encore acquis la certitude absolue.

Albert Einstein

Chapitre 1 Propriétés collectives

1. **Structures.** Les droits réels sont notamment dominés par le principe du *numerus clausus* (MEIER-HAYOZ Allgemeine Bestimmungen, nos 77 ss ad Systematischer Teil ; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, nos 71 ss ; REY Sachenrecht I, nos 315 ss ainsi que no 607 ; STEINAUER droits réels I, nos 125 ss). Cela signifie non seulement qu'il existe un nombre limité de droits réels, mais aussi que leur contenu est déterminé par le législateur. Pour ce qui est de la propriété, le tableau suivant donne un aperçu de la structure légale :



2. **Formes.** La propriété collective est, dès lors, une forme de propriété qui existe principalement sous deux formes : la copropriété et la propriété commune. La copropriété, à son tour, connaît deux formes principales, la copropriété ordinaire et la (co-)propriété par étages.

La copropriété ordinaire peut être constituée dans une forme indépendante, dès lors son transfert est libre, sous réserve d'éventuelles restrictions légales (p.ex. art. 201 al. 2 CC, art. 681 ss CC). Elle peut aussi prendre la forme d'une copropriété dépendante, dans laquelle l'aliénation d'une part de copropriété (comme immeuble dépendant) est soumise à la vente d'un immeuble principal (voir art. 655a CC et ci-dessous partie III).

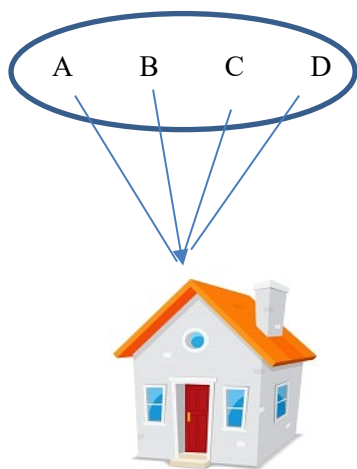
3. **Notion.** La propriété collective est un droit de propriété exercé par plusieurs personnes (STEINAUER droits réels I, no 1533). Le droit de propriété des divers propriétaires ne porte pas sur des portions distinctes de la chose (« *condominium pro diviso* »), mais sur la chose dans son entier

(« *condominum pro indiviso* » ; MEIER-HAYOZ Allgemeine Bestimmungen, nos 11 ad Vorbemerkungen zu den Art. 646-654 ZGB). Le droit de chaque propriétaire collectif s'étend donc à la chose dans son entier (SUTTER-SOMM, no 150 ; STEINAUER droits réels I, no 1536), même si son exercice concret peut être limité ou partagé (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, no 723).

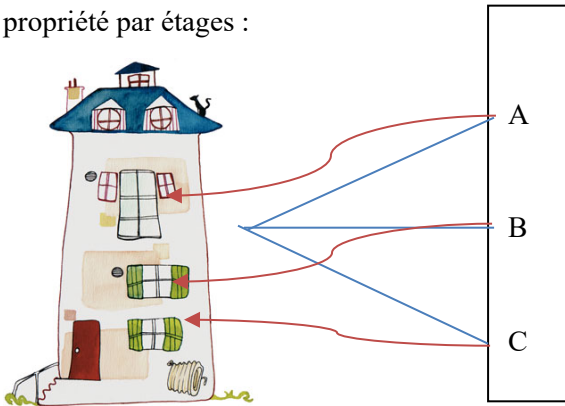
Bien entendu, il existe de nombreuses théories qui approfondissent et relativisent les réflexions relatives à la construction juridique du droit de la copropriété collective. Un aperçu approfondi et récent se trouve dans MARTIN SOPHIE, § 12 ss ; SUTTER-SOMM, nos 140 ss. Pour des analyses plus anciennes, voire classiques, voir notamment KUNZ, p. 7 ss ; LIVER MARXER, p. 143 ss ; LIVER RJB, p. 221 ss ; PIOTET mutations, p. 20 ss.

4. **Schémas.** Si on devait représenter les diverses formes de propriétés collectives de manière graphique, on pourrait utiliser les représentations suivantes :

copropriété ordinaire :



propriété par étages :



propriété commune :



5. **Bases légales.** Les bases légales liées aux propriétés collectives se situent, à première vue, principalement aux art. 646 à 654 CC (copropriété et propriété commune) ainsi qu'aux art. 712a à 712t CC (propriété par étages). Toutefois, beaucoup d'autres normes trouvent application en matière de propriétés collectives. En premier lieu, il convient de préciser que la propriété commune (art. 652-654 CC) ne comporte que les principales normes subsidiaires à cet endroit (voir notamment art. 653 al. 1 CC). Cette forme de propriétés collectives est donc surtout régie par les communautés qui donnent lieu à la propriété commune : la communauté de biens entre époux (art. 221 ss CC), l'indivision de famille (art. 336 ss CC), la communauté héréditaire (art. 602 ss CC), la société simple (art. 530 ss CO), la société en nom collectif (art. 552 ss CO) ou la société

en commandite (art. 594 ss CO). Pour ce qui est de la propriété par étages, en vertu du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC, on y applique aussi les normes légales relatives à l'association (art. 64-69c respectivement art. 75 CC). L'art. 712i CC contient un renvoi à l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 737 et 739-741 CC). L'art. 712k CC rend applicable les normes du droit du bail relatives au droit de rétention du bailleur (art. 268-268b CO). Enfin, bien entendu, l'ORF comporte un certain nombre de dispositions consacrées à la propriété collective (p.ex. art. 23, 31 al. 4 lit. c, 51 al. 3, 54 al. 1, 69 al. 4, 94 al. 1 lit. e, 95 ss, 116 ORF).

6. **Contenu de l'ouvrage.** Le présent ouvrage veut présenter la propriété collective aux étudiantes et aux étudiants qui ont choisi d'approfondir leur étude par rapport à l'enseignement de niveau Bachelor. Comme le cours éponyme de l'Université de Neuchâtel, cet abrégé présente d'abord la copropriété ordinaire et la propriété commune. Ensuite, le contenu principal de l'ouvrage est consacré à la propriété par étages qui, par son importance économique et sociétale, mérite que l'on s'y consacre de façon plus approfondie. Enfin, l'ouvrage se termine par une étude consacrée à la copropriété à plusieurs niveaux. C'est une forme d'organisation particulière de la copropriété qui soulève nombre de questions importantes et qui est largement répandue comme instrument de la gestion foncière urbaine. Le présent ouvrage n'est qu'une partie du cours dispensé à l'Université de Neuchâtel. Il est complété par une présentation orale et la résolution d'exercices pratiques. Tous ces éléments réunis constituent un tout pédagogique indissociable pour les examens universitaires.

Chapitre 2 Copropriété en général

2.1. Notion

7. **Définition.** *« La copropriété est la forme de propriété collective qui n'exige pas l'existence d'une communauté antérieure entre les propriétaires collectifs et dans laquelle chaque titulaire a une part idéale de la chose ou de l'animal »* (STEINAUER droits réels I, no 1541).

8. **Éléments.** Les éléments suivants peuvent être tirés de la définition indiquée ci-dessus :

- La copropriété est une forme de propriété. À ce titre et dans les limites de la loi, elle confère aux copropriétaires la maîtrise totale de la chose en copropriété, et donc, même le droit d'en disposer (art. 641 al. 1 CC). En outre, les copropriétaires disposent des moyens de défense de la propriété (art. 641 al. 2 CC) ainsi que des moyens de défense possessoires (art. 926 ss CO).
- La copropriété ne suppose pas l'existence d'une communauté antérieure. En revanche, elle donne toujours lieu à une communauté des copropriétaires dont l'organisation est quasiment laissée à la libre appréciation des copropriétaires. Les art. 647 ss CC ne donnent que très peu d'indications, de telle sorte que – dans ce contexte – des auteurs qualifient la législation de lacunaire (voir notamment PERRUCHOU, nos 50 ss pour une étude approfondie).
- Les copropriétaires détiennent un droit de propriété unique dont ils sont tous titulaires. En revanche, ils détiennent individuellement une quote-part qui ne représente pas une partie matérielle de la chose, mais une part idéale de celle-ci. La quote-part exprime mathématiquement l'importance de la participation d'un copropriétaire aux droits et aux obligations.
- L'objet de la copropriété est une chose ou un animal (voir ci-dessous 2.2).

2.2. Objet

9. **Toute chose.** La copropriété peut porter sur toute chose de droit privé au sens juridique du terme. Cela signifie qu'elle peut concerner une portion délimitée et impersonnelle de l'univers matériel, susceptible de maîtrise humaine (STEINAUER droits réels I, no 62). Elle peut être constituée sur une chose mobilière ou sur un immeuble, mais toujours sur une chose individualisée et non sur un patrimoine (SUTTER-SOMM, no 149). La part de copropriété de cet immeuble représente alors elle-même un immeuble au sens juridique du terme (art. 655 al. 2 ch. 4 CC). Il n'y a pas de chose qui soit trop petite pour être détenue en copropriété, pas même un crayon ou une aiguille.

La copropriété peut aussi porter sur un animal qui n'est pas considéré comme chose par le législateur (art. 641a al. 1 CC). Les règles applicables aux choses doivent, cependant, aussi trouver application pour un animal (art. 641a al. 2 CC), à moins que le législateur ne prévoie des normes spécifiques (notamment art. 651a CC).

En règle générale, la copropriété concerne une chose indépendante. En matière immobilière, le législateur prévoit toutefois expressément qu'un immeuble détenu en copropriété peut constituer un immeuble dépendant au sens de l'art. 655a CC (voir en particulier l'art. 655a al. 2 CC), avec quelques conséquences juridiques sur la gestion de la chose.

2.3. Structure

10. **Un droit exercé par plusieurs personnes.** La copropriété est donc constituée par un droit de propriété unique exercé par plusieurs personnes (SUTTER-SOMM, no 149). Chaque propriétaire exerce ce droit en concurrence avec les autres copropriétaires. Il ne s'agit donc pas de plusieurs droits de propriété partiels, mais d'un droit de propriété simultanément en mains de plusieurs.

11. **Société légale nécessaire.** La copropriété donne toujours lieu à une communauté. Il s'agit d'une sorte de société légale (STEINAUER droits réels, no 1543) qui prend naissance avec la copropriété et qui s'éteint avec celle-ci. Tant qu'une personne est copropriétaire, elle est toujours et nécessairement membre de la communauté. Le statut de membre de la

communauté ne peut se perdre qu'avec le droit de copropriété lui-même. Même en cas d'exclusion d'un copropriétaire (art. 649b CC), le statut de membre de la copropriété ne se perd pas avec le jugement, mais avec l'aliénation de la chose.

12. **Superposition d'immeubles.** En principe, la part de copropriété n'est qu'un droit représentant une quote-part idéale de la chose. Lorsque la copropriété porte sur un immeuble, la part de copropriété revêt toutefois aussi un autre statut. Par l'effet de l'art. 655 al. 2 ch. 4 CC, la part de copropriété devient à son tour un immeuble. Ainsi, par rapport au même objet de copropriété (p.ex. un bien-fonds), se créent deux niveaux, le niveau de l'immeuble de base (art. 655 al. 2 ch. 1 CC) et le niveau des parts de copropriété (art. 655 al. 2 ch. 4 CC). Si la part de copropriété est à son tour détenue par plusieurs personnes (p.ex. des époux), on ajoute encore un 3^e niveau, etc. Ces différents niveaux représentent des immeubles distincts au sens de l'art. 655 al. 2 ch. 1 et 4 CC. Ainsi, on a l'impression d'assister à la matérialisation d'une part idéale. Cela reste toutefois une impression, car il y a plus de types d'immeubles immatériels (droit distinct et permanent, art. 655 al. 2 ch. 2 CC, mine, art. 655 al. 2 ch. 3 CC ou part de copropriété sur un immeuble, art. 655 al. 2 ch. 4 CC) que d'immeubles matériels (bien-fonds, art. 655 al. 2 ch. 1 CC).

13. **Deux formes de copropriété.** Le Code civil distingue deux formes de copropriété, à savoir la copropriété ordinaire (art. 646 ss CC) de la copropriété par étages (art. 712a ss CC). La propriété par étages n'est qu'une forme de copropriété spécialement aménagée par le législateur. Le rédacteur des art. 712a ss CC décrivait la situation juridique comme suit : « *Das Miteigentum bildet den Stamm und die Äste, woraus das Stockwerkeigentum hervorwächst* » (Liver Marxer, p. 149).

À côté de cette distinction principale, on peut aussi distinguer la copropriété ordinaire de la copropriété dépendante (art. 655a al. 2 CC). Du point de vue de la constitution, on peut différencier la copropriété conventionnelle de la copropriété légale (voir art. 200 al. 2 respectivement 248 al. 2 CC, art. 19 LPart, art. 670 et 727 al. 1 CC).

2.4. Constitution

14. **Plusieurs formes de constitution.** La copropriété ordinaire peut être constituée de diverses manières :

- La copropriété est constituée par la loi, notamment lorsque des époux (soumis au régime ordinaire ou à la séparation des biens) ou des partenaires enregistrés ne parviennent pas à prouver à qui appartient un bien qui a été acquis dans le passé (art. 200 al. 2 CC, art. 248 al. 2 CC et art. 19 LPart). En vertu de l’art. 670 CC, les démarcations communes délimitant des biens-fonds voisins sont détenues en copropriété, sauf preuve du contraire. Enfin, l’adjonction ou le mélange peut donner lieu à la constitution légale d’une copropriété (art. 727 CC).
- Une chose peut être attribuée en copropriété à plusieurs personnes par un jugement ou par la décision d’une autorité. Cela peut notamment intervenir dans le cadre d’une action en partage successoral ou dans les cas où un immeuble est attribué à plusieurs enchérisseurs (art. 59 ORFI).
- Le mode de constitution le plus fréquent est celui de l’acte juridique entre plusieurs personnes.

15. **Par acte juridique.** En règle générale, plusieurs personnes constituent une copropriété par acte juridique, soit par voie contractuelle (cas le plus fréquent), soit par le biais d’un acte unilatéral du propriétaire individuel (voir notamment la constitution d’une propriété par étages, art. 712d al. 2 ch. 2 CC). Dans un tel cas, la constitution de la copropriété suppose :

- Un titre d’acquisition : il peut s’agir d’un contrat de vente, d’une donation ou d’un contrat de partage successoral. En fonction du bien concerné par la copropriété, le contrat est valable sans forme (art. 11 CO ; chose mobilière) ou nécessite le respect de la forme authentique (immeuble).
- Une opération d’acquisition : soit le transfert de possession (chose mobilière), soit l’inscription au registre foncier (immeuble) supposant elle-même une réquisition (acte de disposition) émanant du propriétaire inscrit (art. 963 al. 1 CC).

2.5. Effets

16. **Parts de copropriété.** La copropriété ordinaire donne lieu, dès sa constitution, à une propriété collective. La position des copropriétaires est exprimée par des parts de copropriété représentant le droit de chaque copropriétaire sur la chose en copropriété (STEINAUER droits réels I, nos 168 ss). Si rien de particulier n'a été convenu, ces parts sont présumées égales (art. 646 al. 2 CC ; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, no 733).

17. **Gestion.** La gestion de la copropriété ordinaire se fait, en règle générale, en fonction du droit dispositif de la loi (art. 646 ss CC). Cela étant, les copropriétaires peuvent convenir (à l'unanimité) d'un règlement d'utilisation et d'administration allant au-delà de la loi ou modifiant certaines solutions légales. Ce règlement ne peut être modifié qu'à l'unanimité, à moins qu'il prévoie lui-même la possibilité d'une modification avec une décision majoritaire (art. 647 al. 1 CC).

Contrairement à la propriété par étages (art. 712l ss CC), l'organisation de la gestion de la copropriété ordinaire n'est réglée par le législateur que de manière très ponctuelle. Ainsi, lorsque l'objet de la copropriété revêt une certaine importance, il appartient aux copropriétaires de combler les insuffisances législatives (voir, à ce propos, PERRUCHOUD, nos 48 ss). Un des sujets ponctuels, réglé de manière plus approfondie par le législateur, réside dans les travaux de construction relatifs à l'objet de la copropriété (art. 647c ss CC). Pour une analyse approfondie de ce sujet, voir ci-dessous 9.3.3.

18. **Frais et charges.** Les copropriétaires participent aux frais et charges de la chose de manière proportionnelle à leurs parts de copropriété, à moins qu'ils n'en aient décidé autrement. Si un des copropriétaires est amené à payer une partie supérieure à ce qu'il doit, il peut se retourner contre les autres afin de récupérer ce qu'il a payé en trop (art. 649 CC ; PERRUCHOUD, nos 228 ss ; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, nos 762 ss ; SUTTER-SOMM, nos 214 ss).

19. **Utilisation, jouissance.** La copropriété ordinaire donne le droit à chaque copropriétaire de jouir et d'user de la chose dans la mesure compatible avec le droit des autres (art. 648 al. 1 CC). Ces droits sont, en principe, indissociables de la part d'étage et relatifs à la part de copropriété. Néanmoins, les copropriétaires peuvent s'organiser différemment,

notamment par le biais d'un règlement (art. 647 al. 1 CC), pouvant attribuer à certains d'entre eux des droits d'usage particulier sur des parties de l'objet (p.ex. place de parc dans un garage) ou sur la chose dans son entier, durant des périodes déterminées (time-sharing). S'ils figurent au règlement, de tels droits d'usage particulier ne peuvent pas être supprimés ou modifiés sans l'accord de leur bénéficiaire (art. 647 al. 1^{bis} CC).

20. **Défense des intérêts.** Au vu du début de l'art. 648 al. 1 CC (chaque copropriétaire peut veiller aux intérêts communs), le copropriétaire peut aussi faire valoir individuellement certains moyens de protection de la propriété (p.ex. art. 641 al. 2 ou art. 679 CC), surtout lorsqu'il s'agit de prétentions indivisibles (STEINAUER droits réels I, nos 1762 ss). À ce droit individuel, il faut ajouter les prérogatives découlant de l'art. 647 al. 2 CC qui permettent à chaque propriétaire de s'adresser au juge, respectivement d'agir tout seul afin de protéger l'objet de la copropriété contre une perte de valeur.

21. **Disposition.** Les copropriétaires peuvent en principe librement disposer de leur part de copropriété (art. 646 al. 3 CC). Ils peuvent donc en tout temps l'aliéner, sous réserve de restrictions légales et conventionnelles (voir notamment le droit de préemption légal, selon l'art. 682 CC ou le lien de dépendance, selon l'art. 655a CC qui lie un immeuble pouvant être détenu en copropriété ordinaire à des immeubles principaux et qui crée, de ce fait, un lien entre les deux objets ; voir aussi art. 201 al. 2 CC ; SUTTER-SOMM, no 172). Le copropriétaire peut aussi constituer des droits réels limités sur sa part de copropriété (notamment un droit de gage, art. 646 al. 3 CC) dans la mesure où une part de copropriété, de par sa nature, se prête au droit réel limité en question (ce n'est pas toujours le cas, notamment pour une servitude de passage ou pour une restriction de construction ; SUTTER-SOMM, no 178).

Si la part de copropriété se rapporte à un immeuble, elle doit être immatriculée pour faire l'objet d'un droit réel limité (art. 23 ORF ; SUTTER-SOMM, nos 174 s.). Lorsque les copropriétaires veulent disposer de la chose elle-même, il leur faut, en règle générale, une convention unanime (art. 648 al. 2 CC) et ils doivent respecter l'art. 648 al. 3 CC (STEINAUER droits réels I, nos 1771 ss). Chaque copropriétaire peut renoncer à sa part de copropriété (déréliction). Sa part vient alors augmenter, de manière proportionnelle aux quotes-parts, les autres parts de copropriété (on parle d'accroissement de la copropriété ; voir PERRUCHOUD, nos 393 ss ; SUTTER-SOMM, nos 184 ss).

22. **Changement de destination de la chose.** La destination de la chose décrit la manière dont l'utilisent les copropriétaires. Il s'agit de son affectation économique. Cette destination est spécialement protégée par le législateur. Dès lors, sa modification est, en principe, soumise à une convention unanime (art. 648 al. 2 CC). Toutefois, chaque modification d'utilisation n'est pas soumise à l'unanimité (art. 647b CC ; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, no 761). Le changement de destination ne doit être admis que dans des situations restrictives. Il y a changement de destination lorsque, soit par des mesures de fait, soit par des mesures juridiques, l'usage et l'affectation économique de l'objet en propriété par étages sont modifiés de façon profonde et significative.

2.6. Extinction

23. **Distinctions.** Habituellement on distingue l'extinction relative de la copropriété de son extinction absolue. L'extinction relative intervient pour l'un des membres de la copropriété qui perd cette qualité (aliénation, renonciation ou réalisation forcée de la part, voire exclusion de ce copropriétaire en fonction de l'art. 649b CC ; voir SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, no 781 ; STEINAUER droits réels I, nos 1611 ss ; PERRUCHOUD, nos 393 ss). Ces formes d'extinction relative seront étudiées en relation avec la propriété par étages, raison pour laquelle il est renvoyé à l'étude de la propriété par étages, applicable *mutatis mutandis* (ci-dessous chapitre 13). L'extinction absolue met fin à la communauté de copropriété comme telle (PERRUCHOUD, no 398). Elle concerne donc tous les copropriétaires et intervient de diverses manières : extinction par acte juridique, réunion de toutes les parts en une main, réalisation forcée de la chose ou action en partage. Ci-après, nous n'analyserons que les modes d'extinction absolue propre à la copropriété ordinaire, en renvoyant, pour le reste, à l'étude de la propriété par étages (ci-dessous chapitre 13).

24. **Réunion de toutes les parts en une main.** Contrairement à la propriété par étages, où la réunion de toutes les parts d'étages en mains d'une seule personne fait subsister la propriété collective, en matière de copropriété ordinaire elle met, en règle générale, fin de plein droit à la propriété collective (PERRUCHOUD, no 399 ; SCHMID-HÜRLIMANN/KAUP, no 782 ; STEINAUER droits réels I, nos 1637 s. ; SUTTER-SOMM, no 247). Le législateur a dès lors introduit un droit de préemption légal pour la copropriété ordinaire (art. 682 CC) afin de favoriser une telle réunion des

parts de copropriété avec l'aboutissement, en fin de compte, à une propriété individuelle.

25. **Action tendant au partage.** L'action tendant au partage est un instrument juridique constitué exclusivement pour la copropriété ordinaire. Cette action ne s'applique pas à la propriété par étages. En principe, chaque copropriétaire peut exiger le partage, respectivement la dissolution de la copropriété ordinaire. Il s'agit d'un droit qui peut être exercé sans indiquer de motifs et intervenant par une simple déclaration de volonté sujette à réception (PERRUCHOUD-CR, no 1 ad art. 650 CC ; SUTTER-SOMM, no 253). Si les autres copropriétaires ne se plient pas à cette volonté, le copropriétaire en question peut intenter une action tendant au partage. L'action peut, toutefois, être limitée par convention (au besoin annotée) des copropriétaires ordinaires (art. 650 al. 2 CC ; exclusion du partage pour, au maximum, 50 ans ; SUTTER-SOMM, nos 276 ss), par une affectation durable, respectivement par la soumission d'un immeuble à un autre (art. 650 al. 1 CC respectivement copropriété dépendante, art. 655a al. 2 CC ; SUTTER SOMM, nos 273 ss) et ne peut pas être exercée en temps inopportun (art. 650 al. 3 CC). L'action tendant au partage est constatatoire (art. 88 CPC ; PERRUCHOUD-CR, no 3 ad art. 650 CC) et son for est celui de l'art. 29 al. 2 et 30 CPC (STEINAUER droits réels I, no 1661).

26. **Mode de partage.** Les copropriétaires peuvent choisir librement le mode de partage de la chose (art. 651 al. 1 CC ne fournit que quelques pistes ; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, no 788 ; STEINAUER droits réels I, no 1662 ; SUTTER-SOMM, nos 256 s.). Si les copropriétaires ne s'entendent pas sur le mode de partage, chacun d'entre eux peut intenter une action en partage selon les modalités de l'art. 651 al. 2 et 3 CC, voire selon les modalités de l'art. 651a CC s'il s'agit d'un animal vivant en milieu domestique (application des critères appliqués en matière de protection des animaux, pour le « *bien de l'animal* » ; voir STEINAUER droits réels I, nos 1676 ss ; SUTTER-SOMM, nos 285 ss). Le juge ordonnera en principe un partage en nature, une vente aux enchères publiques ou limitée aux copropriétaires. C'est donc au juge qu'il appartiendra de décider selon les instructions qu'il reçoit du législateur (sur le tout, SUTTER-SOMM, nos 264 ss). Sont réservés les entreprises et les immeubles agricoles, pour lesquels la LDFR s'applique (art. 654a CC).

2.7. Renvois

27. **Renvoi général à la propriété par étages.** L'étude de la copropriété ordinaire comporte encore un grand nombre de sujets qu'il convient de traiter et d'analyser. Ainsi, divers points devraient encore être exposés. Les droits et les obligations des copropriétaires, le fonctionnement de la communauté, la réglementation liée à la copropriété ordinaire ainsi que les droits et les obligations de la communauté en font partie. Toutefois, le présent abrégé n'a pas pour objectif de fournir au lecteur un ouvrage doctrinal répondant à toutes les questions pouvant se poser dans ce contexte. En outre, la propriété par étages ne constituant qu'une forme de copropriété spécialement aménagée, beaucoup de normes de la copropriété ordinaire seront étudiées dans l'étude de la propriété par étages (voir notamment ci-dessous 9.3). Souvent, on serait donc obligé de procéder à de lourdes répétitions. C'est la raison pour laquelle la lectrice et le lecteur se reporteront à ces exposés et les transposeront, *mutatis mutandis*, au droit de la copropriété ordinaire. Cette manière de faire se justifie d'autant plus que la copropriété ordinaire peut aussi bien porter sur un crayon que sur un bateau de plaisance ou une centrale nucléaire. Il est évident que les modes d'organisation peuvent être aussi hétéroclites que les objets soumis à ce type de propriété collective. Bien que la propriété par étages ne soit pas non plus un domaine économique monolithique, au moins, elle ne porte que sur des immeubles, ce qui restreint un peu le champ des investigations.

28. **Copropriété à plusieurs niveaux.** La partie III du présent ouvrage est consacrée à l'étude de la copropriété à plusieurs niveaux. Il s'agit d'un sujet qui, à première vue, peut paraître bien exotique pour une étude un peu approfondie. En vérité, surtout en situation urbaine, il arrive très souvent que de telles constructions juridiques soient choisies pour résoudre des problèmes complexes. Or, à ce jour, il n'y a que peu d'études de la doctrine qui ont été consacrées à ce sujet et il convient de donner un petit aperçu de la complexité pouvant découler de ce genre de situations.

Chapitre 3 Propriété commune

3.1. Notion

29. **Définition.** Selon l'art. 652 al. 1 CC, la propriété commune suppose l'existence préalable, entre les communistes, d'un lien personnel. L'exercice du droit de propriété ne peut, en principe, être exercé qu'au travers de la communauté formée par les communistes (principe de la main commune ; en allemand « *gesamthändersich* » ; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, no 791 ; STEINAUER droits réels I, no 1926 ; SUTTER-SOMM, no 405).

30. **Pas de quote-part idéale.** Contrairement à la copropriété, cette forme de propriété collective n'attribue pas à chaque membre de la communauté une part dont il pourrait disposer séparément. Cela n'empêche pas qu'à un moment donné (notamment lors de la liquidation de la communauté), il soit nécessaire de définir l'ensemble des droits et des devoirs de chaque communiste sur le patrimoine commun (notamment par la conclusion d'une convention de partage, art. 634 CC). Toutefois, jusqu'à ce moment-là, les parts des communistes ne leur permettent pas d'acquérir une position individuelle vis-à-vis des objets de la propriété commune.

31. **Communauté à composition en principe fixe.** Les communistes ne pouvant pas disposer séparément de leur part à la propriété commune, ils ne peuvent donc pas non plus procéder, sans autre, à la modification personnelle de la composition de la communauté. Cette composition est donc, en principe, fixe. La possibilité de modifier cette composition de la communauté varie en fonction de la communauté concernée. Ainsi, pour la communauté des époux une telle modification est d'emblée exclue, pour la communauté héréditaire elle suppose, en principe, le décès de l'un des héritiers et pour les sociétés concernées par la propriété commune, elle peut intervenir selon les normes légales ou conventionnelles applicables (voir notamment les art. 542 et 569 CO).

3.2. Communautés concernées

32. **Numerus clausus.** La propriété commune n'existe qu'au travers d'un nombre limité de communautés prévues par le législateur (STEINAUER droits réels I, nos 1931 s. ; SUTTER-SOMM, no 403) :

- la communauté de biens entre époux (art. 221 ss CC) ;
- l'indivision (art. 336 ss CC) ;
- la communauté héréditaire (art. 602 ss CC) ;
- la société simple (art. 530 ss CO), sous réserve du contrat de société ;
- la société en nom collectif (art. 552 ss CO) ;
- la société en commandite (art. 594 ss CO) ;
- les communautés auxquelles le droit cantonal attribuerait ce type de propriété collective (MEIER-HAYOZ Allgemeine Bestimmungen, nos 41 s. ad art. 652).

3.3. Constitution

33. **Naissance de la communauté.** Contrairement à la copropriété, pour laquelle la constitution intervient directement en lien avec une chose déterminée, la constitution de la propriété commune intervient lors de la naissance de la communauté en question. L'objet de la propriété commune est, néanmoins, non pas le patrimoine de la communauté comme tel, mais, chaque objet du patrimoine acquis individuellement par la communauté (principe de la spécialité des droits réels ; voir aussi STEINAUER droits réels I, no 1930 ; SUTTER-SOMM, no 411).

3.4. Effets

34. **En général.** La propriété commune existe en relation avec des communautés très disparates. Dès lors, le législateur a décidé de privilégier les règles des communautés individuelles par rapport à d'éventuelles règles uniformes liées à cette forme de propriété collective (art. 653 al. 1 CC). Il n'a, dès lors, édicté que deux normes explicites, l'art. 653 al. 1 et al. 2 CC, dont la première ne s'applique que de manière subsidiaire et dispositive. Vu l'objectif du présent abrégé, il va de soi que nous n'étudierons pas ici les diverses normes des communautés concernées. La lectrice et le lecteur intéressés se rapporteront aux ouvrages qui en traitent.

35. **Principe de l'unanimité.** La propriété commune n'attribue pas une position individuelle à chaque communiste par rapport à l'objet de la propriété collective. Les droits et les obligations s'exercent au travers de la communauté. Pour cette raison, il paraît logique que le législateur institue, comme règle supplétive, le principe de la décision unanime en relation avec la propriété commune (art. 653 al. 2 CC). Cela vaut pour tout type d'acte, même s'il s'agit uniquement d'une administration courante (p.ex. changement de l'ampoule d'une voiture). Il s'applique aussi dans le contexte des procédures judiciaires. Bien entendu, vis-à-vis de tiers, ce principe rend les relations très compliquées, car il suppose toujours une unité de vue des communistes, ce qui peut être plus facilement atteint, lorsqu'on est en face d'une communauté librement choisie et ayant un objectif commun (société commerciale) que lorsqu'on est en face d'une communauté imposée par la loi (p.ex. une communauté héréditaire).

36. **Représentation de la communauté.** Le fait de devoir décider à l'unanimité impose souvent aussi la nécessité d'agir ensemble (en main commune). Dans certaines communautés, le législateur a voulu faciliter les contacts avec les tiers en permettant de nommer un des communistes comme représentant de la communauté (art. 602 al. 3 CC ; voir aussi les art. 517 et 518 CC pour ce qui est des exécuteurs testamentaires institués par le de cujus).

37. **Responsabilité des communistes.** Pour la majorité des communautés et au vu des exigences de la protection des tiers, les normes régissant les communautés individuelles ont institué le principe de la responsabilité solidaire des communistes (voir notamment art. 342 al. 2 et

603 al. 1 CC, art. 544 al. 3 et 568 al. 1 CO) pour des dettes relatives à des biens en propriété commune (STEINAUER droits réels I, no 1952 ; SUTTER-SOMM, nos 413 ss).

3.5. Extinction

38. **Cas.** L'extinction de la propriété commune peut intervenir dans deux cas (art. 654 al. 1 CC) : en premier lieu, avec l'aliénation de la chose concernée par celle-ci. Bien entendu, s'il s'agit d'une aliénation à titre onéreux, la propriété commune se reporte en principe sur la chose acquise en échange (subrogation patrimoniale). En second lieu, l'extinction de la propriété commune intervient aussi avec la fin de la communauté, mais elle subsiste jusqu'au moment de la liquidation de celle-ci, lorsqu'une telle liquidation intervient après la fin de la communauté (STEINAUER droits réels I, nos 1938 ss). Sauf disposition ou convention contraire, la liquidation intervient selon les règles du partage de la copropriété (voir art. 654 al. 2 CC et ci-dessus 2.6). Si l'objet de la propriété commune est constitué par une entreprise ou un immeuble agricole, la LDFR s'applique (art. 654a CC).

Partie II Propriété par étages

L'expérience est le nom que chacun donne à ses erreurs.

Oscar Wilde

Chapitre 4 Introduction

4.1. Notion

39. **Notion classique.** La doctrine dominante définit la propriété par étages comme suit : « *la propriété par étages est une copropriété sur un immeuble qui confère à chaque titulaire un droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment* » (MEIER-HAYOZ/REY, no 7 ad art. 712a ; STEINAUER droits réels I, no 1548).

40. **Notion affinée.** Si on va un peu plus loin dans l'analyse, on peut affiner cette notion classique de la façon suivante : « *la propriété par étages est une copropriété de type particulier, constituée sur un bien-fonds ou un droit de superficie distinct et permanent, pour laquelle les prérogatives du propriétaire d'étages et l'aspect corporatif ont été spécialement aménagés par le législateur* ».

4.2. Différences entre propriété par étages et copropriété ordinaire

41. **Différences principales.** Plusieurs éléments distinguent la propriété par étages d'une copropriété ordinaire. Principalement, on peut citer les différences suivantes :

- La copropriété ordinaire est régie par les art. 646 ss CC et la propriété par étages par les art. 712a ss CC. Il convient toutefois de relativiser cette affirmation. S'il est correct que les art. 712a ss CC ne s'appliquent pas (au moins de façon directe) à la copropriété ordinaire (PERRUCHOU, no 73), les art. 646 ss CC s'appliquent à la propriété par étages dans tous les domaines où le législateur n'a pas prévu de disposition spéciale (voir par exemple l'art. 712h par rapport à l'art. 649 CC).

- La propriété par étages ne peut porter que sur un certain type d'immeubles, alors que la copropriété peut concerner toute chose.
- L'art. 712a CC confère au propriétaire d'étages un droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement certaines parties délimitées d'un bâtiment. Contrairement à la copropriété ordinaire, la propriété par étages délimite l'objet du droit en plusieurs unités distinctes (voir REY RDS 1980 I 255 et LÜSCHER, p. 74 qui parlent de « *partiell-reale Dimension* »). Dans le cadre d'une copropriété ordinaire, on ne saurait conférer de semblables prérogatives qu'au moyen d'un règlement d'utilisation et d'administration.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, le Code civil a introduit, sur un point, un rapprochement entre la copropriété ordinaire et la propriété par étages. Pour les deux types de copropriété, le législateur reconnaît expressément les droits d'usage particulier, qui ne peuvent être modifiés qu'avec l'approbation des copropriétaires directement concernés (art. 647 al. 1^{bis} et 712g al. 4 CC). Néanmoins, un droit réglementaire d'utilisation de la chose en copropriété n'a pas le même effet que le droit exclusif en propriété par étages, car ce dernier est indissolublement lié à la part d'étage (pour le tout, sous l'ancien droit, voir aussi LÜSCHER, p. 88 ss).

- La copropriété sur un immeuble confère aux copropriétaires un droit de préemption légal (art. 682 CC), alors que les propriétaires d'étages doivent constituer un tel droit dans l'acte constitutif ou par convention ultérieure. Une fois constitué, le droit de préemption des propriétaires d'étages produit, pour la durée du droit, l'effet d'un droit de préemption légal (RNRF 74/1993 p. 293 = PKG 1990 p. 20).
- Les art. 712l ss CC règlent de façon détaillée l'organisation de la propriété par étages alors que pour la copropriété ordinaire, les normes légales liées à son organisation sont très succinctes (PERRUCHOUD, nos 50 ss ; voir aussi RNRF 69/1988 p. 159).
- En vertu de l'art. 23 al. 1 lit. a, respectivement al. 2 ORF, le registre foncier ouvre un feuillet pour les parts de copropriété ordinaire que dans des situations particulières. En revanche, pour les parts d'étages, l'ouverture d'un feuillet est obligatoire (voir art. 23 al. 1 lit. b ORF ; ATF 126 III 462 = JdT 2001 I 178, cons. 2.a ; pour plus de détails, voir aussi FASEL, nos 9 ss ad art. 23 ORF).

4.3. Structure

42. **Nature juridique.** La propriété par étages est une copropriété de type particulier. Elle n'en reste pas moins une copropriété. Cela signifie que l'on est en présence d'une propriété collective qui confère à chaque membre de celle-ci un droit portant sur la chose en son entier (ATF 125 III 113 = JdT 2000 I 22, cons. 3). Le principe d'accession (art. 667 CC) – qui veut que la « *propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous* » – s'applique donc aussi à la propriété par étages, ce qui signifie que le droit de chaque propriétaire d'étages s'étend à l'immeuble dans son entier (aussi bien sur le plan physique que juridique).

43. **Propriété par étages au sens impropre.** Ainsi, la construction juridique choisie par le législateur helvétique implique que chaque propriétaire d'étages est copropriétaire de tous les locaux de la propriété par étages, même ceux attribués en droit exclusif à un autre propriétaire d'étages ! Finalement, il faut admettre que la notion de « *propriété* » par « *étages* » est trompeuse. On doit plutôt admettre que le législateur a introduit une propriété par étages dans un sens impropre du terme (« *unechtes Stockwerkeigentum* » ; MEIER-HAYOZ/REY, no 32 ad art. 712a ; SUTTER-SOMM, no 296 ; WERMELINGER ZK, nos 10 ss ad Vorbemerkungen ad art. 712a-712t) :

- d'une part, la propriété par étages ne confère pas de droit de propriété individuelle aux titulaires, mais un droit de propriété collective (copropriété) ;
- d'autre part, le droit de copropriété ne s'étend pas à une partie de l'immeuble constitué en propriété par étages (« *étage* »), mais à l'immeuble en son entier.

4.4. Différentes formes

44. **Grande hétérogénéité.** En tant qu'institution juridique, la propriété par étages apparaît sous différentes formes, ce qui est admissible, dès lors que le législateur de droit privé a laissé une grande liberté d'organisation aux communautés des propriétaires d'étages. Ainsi, l'énumération qui suit

indique les principales formes de la propriété par étages, étant entendu qu'il ne s'agit pas d'un exposé exhaustif.

4.4.1. Propriété par étages classique

45. **Un bâtiment et plusieurs étages.** Dans la forme typique prévue par le législateur, la propriété par étages porte sur un bien-fonds et concerne un bâtiment unique subdivisé de façon horizontale en plusieurs unités d'étages (REY/MAETZKE, no 17).

4.4.2. Propriété par étages et droit de superficie

46. **Forme donnant lieu à une complication.** Une propriété par étages a très souvent un bien-fonds (art. 655 al. 2 ch. 1 CC) pour immeuble de base. Cela signifie que la propriété par étages est constituée sur un bien-fonds, lui-même organisé et subdivisé en fonction de la loi. En vertu de l'art. 712d al. 2 ch. 2 CC, il est toutefois possible de constituer une propriété par étages sur un droit de superficie immatriculé au registre foncier comme droit distinct et permanent (voir art. 655 al. 2 ch. 2, 779a ss CC et art. 7 ORF). Dans une telle situation, la propriété par étages porte sur un immeuble au sens technique du terme et ne confère aux propriétaires d'étages qu'une propriété collective sur les constructions, objets du droit de superficie. Le bien-fonds reste, quant à lui, en mains du superficiel. L'étendue des droits des propriétaires d'étages est délimitée par le droit de superficie. Cette forme de propriété par étages complique la gestion immobilière car elle donne lieu à deux niveaux d'immeubles de base : d'une part, le bien-fonds (immeuble de base sur lequel porte le droit de superficie), d'autre part, le droit de superficie (immeuble de base sur lequel porte la propriété par étages).

4.4.3. Propriété par étages verticale ou horizontale

47. **Confusion terminologique.** La propriété par étages verticale se caractérise par le fait que les unités d'étages sont séparées par des limites verticales. Si l'on prenait la disposition des unités d'étages comme critère de distinction, on appellerait alors ce type de propriété par étages une

« *propriété par étages horizontale* ». Il faut admettre que la pratique et la doctrine ont adopté la séparation verticale comme critère de distinction (REY/MAETZKE, no 18 ; STEINAUER RVJ, p. 290). Nous nous rallions donc à cette optique et parlerons de propriété par étages verticale. Le cas d'application typique d'une propriété par étages verticale est constitué par un lotissement en habitats groupés (maisons jumelées, par exemple).

4.4.4. Propriété par étages combinée

48. **Combinaison entre la forme classique et la forme verticale.** Une propriété par étages est combinée, lorsqu'elle intègre la propriété par étages dite classique (ou typique) et la propriété par étages verticale. Cette propriété par étages comprend donc plusieurs bâtiments qui, à leur tour, comprennent – chacun – plusieurs unités d'étages. Une telle propriété par étages peut se doter de sous-communautés ayant une certaine autonomie dans la gestion de leur bâtiment respectif.

4.4.5. Propriété par étages jumelée

49. **Liaisons (dangereuses ?) entre plusieurs propriétés par étages.** On entend par propriété par étages « *jumelée* » la réunion de deux ou de plusieurs propriétés par étages adjacentes soumises à une réglementation identique. En général, ces propriétés par étages ont aussi un administrateur commun et ne peuvent l'élire ou le révoquer qu'en commun. Une autre caractéristique peut être la tenue d'assemblées des propriétaires d'étages communes, du moins pour certains sujets à traiter (voir WERMELINGER RNRF, p. 371). La propriété par étages « *jumelée* » est un instrument destiné à maîtriser une situation immobilière complexe. Or, malheureusement, l'aménagement concret de ce type de propriété par étages est parfois illicite. C'est le cas, lorsqu'on prive les propriétaires d'étages de leurs libertés légales et on viole leur autonomie (nomination libre d'un administrateur, modification individuelle de l'ordre communautaire ou tenue indépendante d'une assemblée). Cela conduit souvent à une violation du principe de la limitation et de la fixation des types de droits réels (voir WERMELINGER RNRF, p. 372 ss). Une telle construction juridique exige, par voie de conséquence, une analyse préalable et détaillée.

Chapitre 5 **Domaine commun et domaine exclusif**

5.1. **Notions**

50. **Droit commun.** Les parties communes sont une composante nécessaire d'une propriété par étages. La loi prévoit certaines catégories de parties obligatoirement communes (voir ci-dessous 5.2). En outre, les propriétaires d'étages sont libres de définir des parties communes conventionnelles (voir ci-dessous 5.4). Les droits relatifs aux parties communes ne relèvent pas du droit exclusif. Au contraire, de par la construction légale, les parties communes ne peuvent être entièrement soustraites au contrôle de la communauté des propriétaires d'étages, même si des droits d'usage particulier sont constitués. Cela n'exclut toutefois pas que certaines prérogatives individuelles puissent être exercées par un propriétaire d'étages individuel (art. 647 al. 2 ch. 2 CC, droit d'usage particulier, art. 712g al. 4 CC) ou par plusieurs propriétaires d'étages, dans le cas d'une sous-communauté. Dans la suite de cet ouvrage, les droits des propriétaires d'étages sur les parties communes seront appelés « *droit commun* », par opposition au droit exclusif. Il convient de préciser qu'il s'agit là d'une création terminologique personnelle qui n'a pas de fondement dans la loi. Pour ce qui est du contenu du droit commun, voir ci-dessous 9.3.

51. **Droit exclusif.** Le droit exclusif est un élément légal et nécessaire de la propriété par étages. Il n'existe pas de propriété par étages, et même pas de part d'étage, sans droit exclusif. Ce dernier est, en quelque sorte, un attribut de la part d'étage (STEINAUER droits réels I, no 1553). Si l'acte constitutif d'une propriété par étages devait prévoir une part d'étage démunie de tout droit exclusif, le conservateur du registre foncier serait dans l'obligation de rejeter la réquisition de constitution de la propriété par étages. En effet, une telle propriété par étages contreviendrait au principe de la limitation des types de droits réels (*numerus clausus* ; voir STEINAUER droits réels I, no 129). Le droit exclusif est clairement délimité dans l'espace (art. 68 al. 1 ORF). Le droit exclusif est indissociable de la part d'étage (ATF 116 II 275/278 = JdT 1993 I 189 = SJ 1991 p. 10). Il

s'agit d'un droit dépendant qui n'a pas d'existence propre et qui ne peut être aliéné sans la part d'étage. Le droit exclusif n'est, de ce fait, ni un droit de propriété (voir, entre autres, SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, no 1011) ni une servitude, ni un quelconque droit réel limité « *sui generis* ». En revanche, il n'est pas faux d'affirmer que le droit exclusif est une prérogative clé du propriétaire d'étages qui lui confère une position, en ce qui concerne ses parties exclusives, proche de celle d'un véritable propriétaire (WERMELINGER DC, p. 112). Pour ce qui est du contenu du droit exclusif, voir ci-dessous 9.2.

52. **Parties communes.** Les parties communes sont des éléments matériels du bâtiment qui fait l'objet d'une propriété par étages. Elles sont soustraites au droit exclusif des propriétaires d'étages individuels. Comme pour les parties exclusives, tous les propriétaires d'étages ont un droit de copropriété sur les parties communes. Sur le plan pratique, les propriétaires d'étages exercent leur droit de copropriété au moyen d'un « *droit commun* » sur les parties communes. Il est toutefois possible de conférer un droit d'usage particulier sur des parties communes déterminées à certains propriétaires d'étages. Pour les diverses distinctions des parties communes voir ci-dessous 5.2 ss.

53. **Parties exclusives.** Les parties exclusives sont les éléments matériels de la propriété par étages (ouvrages, installations, etc.) sur lesquelles porte le droit exclusif. L'ensemble des parties exclusives d'un propriétaire d'étages constitue son unité d'étage (ATF 132 III 9 = rés. JdT 2006 I 256, cons. 3.1.1 ; pour plus de détails, voir aussi WERMELINGER ZK, no 33 ad art. 712b). Les parties exclusives doivent impérativement répondre à certaines exigences imposées par la loi (art. 712b al. 1 CC) : unité indépendante avec un accès propre et constituant un local. Il s'agit, en premier lieu, de l'appartement ou du local commercial ainsi que des locaux annexes et des parties qui y sont intégrées (armoires murales, revêtements, installations sanitaires, etc.).

54. **Unité d'étage.** L'ensemble des parties exclusives attribué à un seul propriétaire d'étages constitue son unité d'étage. En règle générale, il s'agit de locaux divers regroupés en une unité économique, tels un appartement et des locaux commerciaux. Il peut néanmoins y avoir des locaux distincts qui sont subordonnés à ces locaux principaux en tant que locaux annexes (cave, galetas, garage, etc. ; art. 712b al. 1 CC).

5.2. Parties obligatoirement communes

55. **Objectif légal.** L'art. 712b al. 2 CC désigne les éléments matériels de la propriété par étages – les sol, des parties du bâtiment, des ouvrages, des installations – qui ne peuvent être soustraits à la maîtrise de la communauté des propriétaires d'étages (TF 5C.183/2005, cons. 3.1.2). Toute convention contraire est nulle et le conservateur du registre foncier doit rejeter une requête qui ne respecterait pas la classification légale impérative. Par ce biais, le législateur tend à éviter qu'un membre de la communauté de la propriété par étages n'acquière une position dominante par rapport aux autres membres et qu'il puisse, par la maîtrise d'une partie importante de la propriété par étages, abuser d'une telle position dominante.

56. **Catégories légales.** Les parties obligatoirement communes sont énumérées à l'art. 712b al. 2 CC. Cette disposition légale comprend trois chiffres qui désignent les parties impérativement communes. En fait, l'art. 712b al. 2 ch. 2 CC distingue deux types de parties communes différentes de sorte qu'il existe au total les quatre types suivants :

- l'immeuble de base (le bien-fonds ou le droit de superficie) ;
- les parties élémentaires du bâtiment ;
- les parties déterminant l'aspect ou la forme extérieure du bâtiment ;
- les parties servant plusieurs propriétaires d'étages.

57. **Immeuble de base.** Le bien-fonds est toujours commun. Son étendue géographique et juridique est régie par l'immatriculation au registre foncier ainsi que par les règles générales de la propriété foncière (art. 642 et 667 CC). Toutefois, cette étendue n'est pas décisive pour distinguer les parties communes des parties exclusives. Si tel était le cas, toutes les parties de la propriété par étages seraient communes. Tout ce qui est rattaché au sol et qui ne constitue pas un local est impérativement commun. Il s'agit en particulier des plantes, des constructions (place de jeu, terrasse, piscine, murs ou haies, places de parc, chemins, cour intérieure, etc.) et du terrain naturel (voir aussi LIVER traité, p. 92, note 7 ; REY/MAETZKE, nos 32 ss ; THURNHERR, no 66). Dès lors qu'il est immatriculé au registre foncier, le droit de superficie remplit les mêmes

fonctions qu'un bien-fonds. Il sert de base juridique à la propriété par étages.

58. **Parties élémentaires du bâtiment.** Conformément à l'art. 712b al. 2 ch. 2 CC, les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres propriétaires d'étages sont impérativement communes. Il s'agit notamment des parties communes suivantes : les fondations, les matériaux d'isolation du bâtiment, les murs porteurs, les dalles de plafond et de sol (gros œuvre) ou le toit.

59. **Parties déterminant la forme extérieure et l'aspect du bâtiment.** La loi vise à préserver une certaine unité esthétique du bâtiment (MEIER-HAYOZ/REY, no 19 ad art. 712b). Est donc impérativement commune toute partie du bâtiment ayant une influence importante sur celle-ci. Tous les détails visibles du bâtiment ne sont pas visés par l'art. 712b al. 2 ch. 2 CC (WERMELINGER, p. 210 ss). En effet, la communauté n'a besoin de protection légale qu'aux endroits bien précis où l'esthétique du bâtiment risque d'être mise en jeu. Il s'agit notamment des parties communes suivantes : les parties extérieures du balcon, de la véranda ou de la loggia, la façade, les murs extérieurs, la terrasse sur un toit ou la porte d'entrée du bâtiment. Pour ce qui est des fenêtres et de la partie intérieure du bâtiment, voir ci-dessous 5.5.

60. **Parties servant plusieurs propriétaires d'étages.** Afin d'éviter qu'un membre de la communauté de la propriété par étages n'acquière une position dominante par rapport aux autres membres, l'art. 712b al. 2 ch. 3 CC précise que les « *ouvrages et installations qui servent aussi aux autres propriétaires d'étages pour l'usage de leurs locaux* » sont obligatoirement communs. Pour cela, il n'est pas nécessaire que l'installation serve à l'ensemble des propriétaires d'étages (voir WERMELINGER ZK, no 150 ad art. 712b ; contra MEIER-HAYOZ/REY, no 32 ad art. 712b ; WEBER, p. 92). Une buanderie, par hypothèse inutile aux surfaces commerciales d'une propriété par étages mixte, n'en conserve pas moins son caractère commun pour les appartements. Les parties communes suivantes sont notamment visées par cette disposition : un abri de protection (sur lequel on peut constituer un droit d'usage particulier en temps de paix), l'aération, l'ascenseur, la buanderie, le hall d'entrée, la cage d'escalier, les conduites, les locaux de dépôt, les locaux techniques, etc.

5.3. Particularité des propriétés par étages verticales

61. **Problème.** Dans sa forme classique, la propriété par étages a été conçue pour permettre à des personnes d'acquérir « *leur appartement* » ou « *leur commerce* » à l'intérieur d'un bâtiment qui comporte plusieurs unités d'étages. Il s'agissait de « *démocratiser* » l'accès à la propriété foncière en la morcelant. Or, comme cela arrive parfois, la pratique a utilisé cette institution sous une forme qui ne correspond pas à sa conception initiale. Des propriétés par étages verticales, comportant plusieurs bâtiments identiques ont ainsi vu le jour, conférant à un seul propriétaire d'étages un droit exclusif sur l'entier du bâtiment. On parle aussi de lotissements ou d'habitats groupés. Pour ces propriétés par étages verticales, les besoins en indépendance (ou l'interdépendance) se présentent de façon très différente que pour une propriété par étages classique. En effet, chaque propriétaire d'étages occupe un bâtiment, sans le partager avec aucun autre propriétaire d'étages. Il bénéficie souvent d'un droit d'usage particulier sur une portion de terrain et il est, assez clairement, séparé des autres propriétaires d'étages. Les parties élémentaires de bâtiments distincts (propriété par étages verticale) n'ont dès lors pas de signification vitale pour la communauté. Même si de telles parties s'effondraient, cela n'empêcherait pas la communauté de perdurer. En outre, le besoin psychologique d'indépendance est d'autant plus important que les unités d'étages se situent dans des bâtiments distincts (p.ex. des villas séparées). Malheureusement, lors de sa dernière révision partielle du Code civil, le législateur n'a pas tenu compte de ce besoin d'indépendance propre à la structure particulière des propriétés par étages verticales. Cette problématique est délicate et il semble, au vu de ce qui précède, qu'une intervention « *de lege ferenda* » s'impose.

5.4. Parties communes facultatives

62. **Principe et mise en œuvre.** En vertu de l'art. 712b al. 3 CC, les propriétaires d'étages peuvent déclarer communes des parties remplissant les conditions instituées pour les parties exclusives. Mais, il n'est pas possible de considérer l'immeuble entier soumis à la propriété par étages comme une partie commune (FRIEDRICH Reglement, §5 no 5 ; MEIER-

HAYOZ/REY, no 42 ad art. 712b ; WEBER, p. 110). D'une part, il n'y aurait plus de parts d'étages, faute d'unités d'étages sur lesquelles pourrait porter un quelconque droit exclusif. D'autre part, un tel aménagement réduirait la propriété par étages à une copropriété ordinaire, ce qui est contraire à la limitation des types de droits réels (STEINAUER droits réels I, no 129). Les exemples de parties communément désignées communes au sein de la propriété par étages sont :

- l'appartement du concierge pour une propriété par étages de grande dimension ;
- des locaux de jeu ou de bricolage ;
- des piscines couvertes, saunas, locaux de fitness.

Une partie commune facultative initialement prévue au sein de la propriété par étages doit figurer comme telle dans l'acte constitutif (art. 712b al. 3 CC). Les propriétaires d'étages peuvent, cependant, par une convention ultérieure, transformer une partie exclusive en une partie commune (art. 712b al. 3 CC). Dans un tel cas, la convention exige une décision unanime des propriétaires d'étages (car l'extension de parties communes ne comporte pas seulement des droits, mais aussi des obligations ; ATF 116 II 275 = JdT 1993 I 189). En outre, il convient de vérifier la nécessité d'une modification des quotes-parts. Dans tous les cas, une telle « *conversion* » exige un acte authentique (ATF 132 III 9) et une inscription au registre foncier.

5.5. Parties exclusives

63. **Conditions légales.** Selon l'art. 712b al. 1 CC, les parties exclusives doivent répondre aux exigences légales suivantes :

- l'unité d'étage doit comprendre au moins un local ;
- celui-ci doit constituer un tout indépendant ;
- il doit être au bénéfice d'un accès propre.

64. **Local fermé.** Le local fermé est une réalité matérielle tridimensionnelle que l'on peut fermer de toutes parts de murs, respectivement d'un plancher et d'un plafond (WIRZ, p. 45). Les matériaux

qui servent à constituer le local sont secondaires tout comme les moyens utilisés pour en assurer la fermeture. Il peut s'agir de portes, de murs, de vitres, de métaux ou de matériaux synthétiques (REY/MAETZKE, no 74 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 48 ad art. 712b ; FRIEDRICH RNRF 47/1966, p. 333). Par le biais de la fermeture des locaux, le législateur veut obtenir des espaces clairement délimités et distincts pour l'exercice des divers droits exclusifs. Le local en question doit pouvoir être fermé à l'aide d'un dispositif matériel. Une porte coulissante qui permet d'ouvrir tout un flanc du bâtiment est conforme aux exigences légales pour autant que, fermée, elle permette d'interdire l'accès au local. Ainsi, un kiosque situé dans un centre commercial peut constituer une unité d'étage, dès lors qu'une fermeture à l'aide de portes vitrées ou de grillages est possible.

65. **Indépendant.** Le local soumis au droit exclusif doit constituer un tout indépendant. Cela signifie qu'il doit avoir un certain degré d'autonomie économique, ce qui correspond à une autonomie fonctionnelle (MEYER-HAYOZ/REY, no 46 ad art. 712b ; WEBER, p. 113 ; WIRZ, p. 48). Par ce biais, le législateur veut éviter que des unités n'ayant pas l'indépendance nécessaire puissent créer des problèmes entre les propriétaires d'étages. En outre, il s'agit d'éviter une trop grande atomisation de la propriété par étages (possible dans certaines anciennes formes de propriété par étages ; voir LIVER traité, p. 92 ; voir aussi HAAS NICOLA, no 255). Afin de répondre aux exigences légales d'indépendance, l'unité d'étage doit pouvoir être utilisée selon sa destination, sans devoir mettre à contribution une autre unité d'étage (voir WERMELINGER, p. 40 ; RSJ 68/1972 p. 13).

66. **Accès propre.** L'art. 712b al. 1 CC exige un accès propre pour toute unité d'étage. Cette exigence ne fait que préciser celle de l'indépendance. En effet, sans accès propre, une unité d'étage doit mettre à contribution un autre immeuble (ou une autre unité d'étage) afin de pouvoir être utilisée (voir aussi KOLLER, p. 937 ; WIRZ, p. 49 s.). L'accès propre est un accès direct sur une partie commune ou sur l'extérieur (BESSON, p. 351 ; RUEDIN STWE, p. 8 ; voir, en outre, FRIEDRICH RNRF 67/1986, p. 73 s.). Le propriétaire d'étages doit pouvoir accéder à son unité d'étage, sans avoir besoin de mettre une autre unité d'étage à contribution. Si la façade du bâtiment donne directement sur une voie publique (construction en limite de propriété), un accès sur cette voie publique est suffisant (accès d'un local commercial, par exemple).

67. **Exemples.** L'énumération suivante ne constitue qu'une énumération alphabétique des parties exclusives les plus courantes, sans tenir compte de leur emplacement dans l'immeuble ou de leur importance concrète pour l'unité d'étage (pour plus de détails voir MEIER-HAYOZ/REY, nos 68 ss ad art. 712b ; WERMELINGER, p. 44 ss ; WEBER, p. 138 ss et, pour une analyse encore plus approfondie, WERMELINGER ZK, nos 56 ss ad art. 712b) :

- aménagements intérieurs ;
- appartement ;
- armoire murale ;
- balcon, loggia et véranda (uniquement la partie intérieure, controversé) ;
- cave ;
- chauffage individuel (parties comprises dans l'unité d'étage) ;
- conduites, depuis l'endroit où elles ne concernent plus que l'unité d'étage ;
- fenêtres (la doctrine dominante et certaines jurisprudences cantonales considèrent que l'intérêt du propriétaire d'étages prime, dans un tel cas, celui de la communauté et elle classe donc la fenêtre parmi les parties exclusives malgré le fait qu'elles déterminent l'aspect extérieur du bâtiment ; voir LGVE 2011 I, no 10, cons. 2.2.1 ; HAAS NICOLA, no 293 ; WERMELINGER, p. 55 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 24 ad art. 712b) ;
- garage (mais non la place de parc uniquement marquée au sol) ;
- grenier ;
- local commercial ;
- mansarde ;
- murs de séparation intérieurs non porteurs ;
- portes intérieures ;
- etc.

Chapitre 6 Constitution

6.1. Opérations nécessaires

68. **Inscription constitutive au registre foncier.** En vertu de l'art. 712d al. 1 CC, la propriété par étages est constituée par inscription au registre foncier. En règle générale, l'inscription produit donc un effet constitutif. Contrairement à la copropriété ordinaire (voir notamment art. 200, 670 ou 727 CC), la propriété par étages n'est pas constituée de par la loi (STEINAUER droits réels I, no 1565 ; REY/MAETZKE, no 115 ; WOLF/KERNEN, p. 15). Cette inscription est toutefois nécessairement précédée par un certain nombre d'opérations.

6.1.1. Titre d'acquisition

69. **Acte constitutif.** L'inscription de la propriété par étages suppose un titre d'acquisition (voir art. 965 al. 3 CC) contenant notamment la déclaration de volonté du ou des propriétaires et indiquant leur intention de constituer une propriété par étages. Ce titre d'acquisition est aussi appelé acte constitutif (voir le libellé des art. 712c et 712e CC). En fait, cet acte constitutif peut prendre la forme d'un contrat constitutif adopté par les propriétaires d'étages, d'une déclaration unilatérale du propriétaire de l'immeuble constitué en propriété par étages ou d'une disposition pour cause de mort, respectivement d'un contrat de partage successoral.

70. **Contrat constitutif.** Dans la plupart des cas, le contrat constitutif est bilatéral ou multilatéral. Toutes les parties réunies par le contrat constitutif indiquent, par leur participation, être d'accord avec le contenu du contrat conclu (le contrat est une manifestation de volonté réciproque et concordante ; art. 1 CO ; HAAS NICOLA, no 69). On peut, dès lors, parler d'acte adopté à l'unanimité. Le contenu du contrat constitutif est notamment régi par l'art. 712e al. 1 CC, selon lequel il doit indiquer la délimitation des parts d'étages et les quotes-parts. Ce sont là deux éléments légaux obligatoires et essentiels du contrat constitutif. Le contrat constitutif doit aussi comprendre la désignation de l'immeuble de base constitué en

propriété par étages. Il comprend, en outre, la désignation des parts d'étages (numéros d'immeuble). Cela suppose une prise de contact antérieure entre les parties au contrat et le registre foncier (voir, dans ce sens, BESSON, p. 349). Ce contact est, en principe, assuré par la personne qui instrumente l'acte authentique. La subdivision des unités d'étages se retrouve, en règle générale, dans un descriptif (formulé comme suit : « *Immeuble no 367-8 avec une quote-part de 125/1000 : appartement 3 pièces no 21 au 2^e étage, avec cave no 7 au sous-sol* »). Cette description renvoie souvent (mais pas obligatoirement) au plan de répartition (voir art. 68 ORF). Ensuite, le contrat constitutif doit comporter la déclaration de volonté, selon laquelle une propriété par étages doit être constituée (FRIEDRICH RNRF 47/1966, p. 323). Si les propriétaires d'étages envisagent simultanément la constitution de droits réels limités grevant l'immeuble de base, il peut être utile de les intégrer dans l'acte constitutif. À la fin de l'acte constitutif, les parties énoncent une à une toutes les réquisitions adressées au conservateur du registre foncier (art. 47 al. 2 ORF). Enfin, le contrat constitutif peut être accompagné de documents annexes adoptés par les propriétaires d'étages tels que le plan de répartition, le règlement d'administration et d'utilisation, la formule de calcul des quotes-parts (pour plus de détails, voir notamment WERMELINGER ZK, nos 57 ss ad art. 712d).

71. Déclaration unilatérale du propriétaire de l'immeuble. Souvent ce type de constitution de propriété par étages concerne un promoteur ayant acquis le terrain ou le droit de superficie nécessaire et qui façonne la propriété par étages selon les besoins de sa commercialisation. Vu qu'il peut décider seul de la structure de la future propriété par étages, ce promoteur dispose d'une grande marge de manœuvre. En pratique, il s'agit du mode de constitution le plus fréquent pour la propriété par étages. Comme son nom l'indique, la déclaration du propriétaire est une manifestation de volonté unilatérale. Pour valoir d'acte constitutif, elle doit être formulée par un propriétaire pouvant valablement disposer de son immeuble. En règle générale, la déclaration unilatérale doit comporter les mêmes éléments que le contrat constitutif. Cela vaut en particulier pour les éléments exigés par la loi. Par nature, certains éléments du contrat constitutif ne figurent pas dans la déclaration unilatérale. Ainsi, si l'aliénation simultanée d'une part d'étage n'est pas prévue, il n'est pas nécessaire d'indiquer le nom des propriétaires d'étages (le requérant sera seul propriétaire d'étages) ou la répartition des parts d'étages entre les propriétaires d'étages.

72. **Dispositions pour cause de mort.** L'art. 712d al. 3 CC prévoit indirectement la possibilité de constituer une propriété par étages par testament. En fait, toutes les formes de dispositions pour cause de mort sont visées par cette norme (pour une analyse approfondie, voir WOLF/KERNEN, p. 33 ss) : le pacte successoral (art. 494 ss et 512 ss CC), le testament public (art. 499 ss CC), le testament olographe (art. 505 CC) et même (bien que plus improbable) le testament oral (art. 506 CC). Une disposition pour cause de mort est surtout utile lorsqu'un seul immeuble doit être partagé entre plusieurs héritiers ou légataires. Toutefois, dans un premier temps, les héritiers acquièrent la succession en propriété commune (art. 560, 602 et 656 al. 2 CC). Ensuite, ils doivent procéder au partage de la succession (art. 607 ss CC). Cela suppose un acte de partage successoral (art. 634 s. CC). La constitution directe de la propriété par étages au moyen d'une disposition pour cause de mort est, par conséquent, impossible. Si la disposition pour cause de mort ne comprend que la volonté de constituer une propriété par étages, elle n'est pas d'une très grande utilité dans la procédure de constitution (voir aussi SCHMID, p. 143 s.). L'acte de partage successoral doit, dans un tel cas, suppléer aux lacunes matérielles de la disposition pour cause de mort et comprendre tous les éléments exigés par la loi. Si la disposition pour cause de mort comporte les éléments d'un contrat constitutif ou d'une déclaration unilatérale, l'acte de partage successoral peut se contenter de requérir la constitution de la propriété par étages selon la disposition pour cause de mort.

73. **Contrat de partage successoral.** Un contrat de partage successoral peut-il, dans tous les cas, servir de titre d'acquisition ? On peut répondre par l'affirmative, lorsque les parts d'étages sont réparties entre plusieurs héritiers. À notre sens, il faut en revanche exclure l'hypothèse dans laquelle un immeuble est attribué à un seul héritier. Si celui-ci veut constituer une propriété par étages, il ne s'agit plus d'un acte de partage successoral. La voie de la déclaration unilatérale doit alors être privilégiée. Cette question revêt une importance pratique au niveau de la forme de l'acte constitutif (pour le tout, voir aussi HRUBESCH-MILLAUER, p. 28 s.). Afin de pouvoir servir de titre d'acquisition, le contrat de partage successoral doit comporter tous les éléments exigés par la loi. Il peut, en outre, comprendre les éléments facultatifs d'un contrat constitutif.

74. **Plan de répartition.** Le plan de répartition est une représentation graphique et géométrique de la répartition des locaux au sein de la propriété par étages (FASEL, no 4 ad art. 68 ORF ; NEF, p. 4). Le plan de répartition comprend, en règle générale, plusieurs documents (par exemple, un plan

par niveau du bâtiment). Il peut aussi comprendre des coupes (ATF 132 III 9, cons. 3.2 = rés. JdT 2006 I 256). Afin de permettre l'individualisation des différentes unités d'étages, celles-ci sont désignées à l'aide d'une couleur ou d'un autre procédé graphique (SCHMID, p. 171). Selon la doctrine dominante et la jurisprudence du Tribunal fédéral, le plan de répartition est dépourvu de portée juridique, technique ou cadastrale (BESSON, p. 351 ; voir aussi MEIER-HAYOZ/REY, no 55 ad art. 712d). Il ne s'agit ni d'un plan cadastral, ni d'un titre public au sens de l'art. 9 CC (ATF 132 III 9 = rés. JdT 2006 I 256, cons. 3.2.2 ; MOOSER actes authentiques, no 35 ; NEF, p. 3 et 6 ; DESCHENAUX Traité, p. 53). Ainsi, le plan de répartition ne constitue qu'un moyen complémentaire ne participant pas à la foi publique du registre foncier, même s'il est attesté par une autorité (NEF, p. 4 ; DESCHENAUX Traité, p. 619 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 55 ad art. 712d). L'acquéreur d'une part d'étage n'est pas protégé dans sa croyance à l'exactitude figurant sur le plan (BIANCHI, p. 215 ; STEINAUER droits réels I, no 1595 ; TF 5A_851/2010, cons. 4.1). Toutefois, le plan de répartition peut servir d'instrument aidant à interpréter un acte constitutif qui serait formulé de façon peu claire (ATF 132 III 9 = rés. JdT 2006 I 256, cons. 3.3 ; WOLF/KERNEN, p. 20 ; déjà dans ce sens FRIEDRICH RNRF 47/1966, p. 336).

Conformément à l'art. 712e al. 1 CC ainsi qu'à l'art. 68 ORF, les propriétaires d'étages peuvent se contenter de ne désigner que les unités d'étages (p.ex. par coloration des unités d'étages). Il n'est pas nécessaire que le plan de répartition comprenne toutes les subdivisions internes et la fonction des installations situées à l'intérieur des unités d'étages (HAAS NICOLA, no 354). La liberté d'aménagement intérieur rend superflue une telle description, pouvant être rapidement dépassée au gré des aménagements intérieurs effectués (voir FRIEDRICH RNRF 47/1966, p. 338 ; HAAS NICOLA, no 358 ; WOLF/KERNEN, p. 17). À l'intérieur d'une unité d'étage, il suffit de distinguer les parties exclusives d'éventuelles parties communes qui se situeraient dans l'unité d'étage (p. ex. murs porteurs, conduite centrale). Des précisions supplémentaires sur le plan de répartition peuvent avoir des conséquences inattendues. Ainsi, on pourrait se demander si une modification d'un local pourrait constituer un changement de destination ou si elle exige une modification de l'acte constitutif (voir aussi TF 5C.264/2006, cons. 4). Par un ajout inconsidéré d'informations sur le plan de répartition, on peut donc prêter la flexibilité future de la propriété par étages. Lorsque le bâtiment est déjà construit, le plan de répartition en constate la dimension, la situation et la forme. Il s'agit donc de la représentation graphique d'un bâtiment existant. Il est joint librement à l'acte constitutif. Mais, dans certaines circonstances, sa production peut être exigée par le conservateur du registre foncier (art. 68 al. 2 ORF). En vertu de l'art. 69 ORF, une propriété par étages peut être constituée avant l'achèvement du bâtiment. Une telle constitution

entraîne l'obligation de produire un plan de répartition. Par la force des choses, il s'agit cependant du plan relatif à un projet, le bâtiment n'étant pas achevé, ni même peut-être commencé (en cas de vente de parts d'étages sur plan). Le plan de répartition ainsi que la description des unités d'étages correspondent à la volonté ou à un projet des propriétaires d'étages, ni plus ni moins (FASEL, no 7 ad art. 69 ORF). Seule la construction effective peut apporter la preuve du respect du plan (SCHMID MEYER, p. 48 ; HAAS NICOLA, no 365). Toutefois, le fait de construire un bâtiment qui ne se tiendrait pas au plan de répartition déposé peut entraîner des conséquences juridiques (contractuelles et de droits réels). L'art. 69 al. 3 ORF prévoit que le plan de répartition doit, éventuellement, être rectifié à la fin des travaux.

6.1.2. Opération d'acquisition

75. **Composantes.** L'opération d'acquisition est constituée de l'acte de disposition et d'un acte matériel : l'inscription de la propriété par étages au registre foncier.

76. **Acte de disposition.** En matière immobilière, l'acte de disposition est constitué par la réquisition de l'inscription du droit au registre foncier (voir STEINAUER droits réels I, nos 139 ss). La réquisition d'inscription doit être adressée au registre foncier du lieu de situation de l'immeuble. Il s'agit d'une manifestation de volonté émanant du ou des constituants, selon laquelle la propriété par étages doit être constituée en conformité avec l'acte constitutif. Le(s) requérant(s) doi(ven)t avoir le pouvoir de disposer en relation avec l'inscription requise (ils sont propriétaires de l'immeuble en question, leur pouvoir de disposer n'est pas restreint par un blocage du registre foncier ou par une mesure d'exécution forcée). Le superficiaire peut constituer une propriété par étages, sans que la réquisition ne doive être signée par le superficiant (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 12 ad art. 712d).

Dans la pratique, la réquisition est régulièrement rédigée et adressée au registre foncier par l'officier ayant instrumenté l'acte authentique. Le(s) requérant(s) doi(ven)t produire un titre d'acquisition valable (voir aussi l'art. 965 al. 3 CC). Le(s) requérant(s) doi(ven)t se légitimer (art. 965 al. 1 et 2 CC), ce qui signifie qu'ils doivent prouver leur identité, leur qualité pour requérir et leur capacité civile (voir art. 83 ss ORF).

77. **Acte matériel.** En application des principes liés à la propriété par étages, l'acte de disposition doit être suivi d'un acte matériel visant à

parfaire la constitution de la propriété par étages (STEINAUER droits réels I, nos 139 ss) : en matière immobilière, il s'agit de l'inscription de la propriété par étages au registre foncier. L'inscription au grand livre doit intervenir selon les principes énoncés aux art. 89 ss ORF.

Avant de procéder à l'inscription au grand livre, le conservateur doit vérifier plusieurs points, notamment si la réquisition émane de la personne légitimée par la loi (art. 84 ORF). Il doit aussi vérifier si la forme de l'acte constitutif répond aux exigences légales (art. 965 al. 3 CC et art. 64 ss ORF). En outre, il doit vérifier si les exigences légales de l'art. 712b CC sont respectées par l'acte constitutif (parties exclusives qui constituent un local avec accès propre et indépendance économique, ainsi que parties obligatoirement communes). Si aucun plan de répartition n'est joint à l'acte constitutif et que la description n'est pas claire et précise, le conservateur du registre foncier exige la production d'un plan de répartition signé par tous les propriétaires d'étages et, cas échéant, la production d'une attestation cantonale officielle (art. 68 ORF). Lorsque la constitution de la propriété par étages a lieu avant la construction du bâtiment, il exige d'office la production d'un plan de répartition (art. 69 al. 1 ORF). En revanche, le conservateur du registre foncier n'a pas l'obligation (mais le droit) de vérifier la conformité du règlement d'administration et d'utilisation avec les exigences légales. Il n'a pas non plus à vérifier la validité matérielle de l'acte constitutif (voir MEIER-HAYOZ/REY, nos 63 s. ad art. 712a).

6.2. Particularités de la constitution d'une propriété par étages avant la construction du bâtiment

78. **Problème.** Aujourd'hui, une grande majorité des propriétés par étages est constituée avant la construction du bâtiment. Le propriétaire de l'immeuble sur lequel la propriété par étages a été inscrite est simultanément promoteur et vendeur des parts d'étages. La forme de « *vente d'appartements sur plan* » est devenue très populaire, car elle permet à l'investisseur de récupérer sa mise de fonds, avant d'avoir effectué l'entier de son investissement. Pour le propriétaire d'étages, une telle acquisition peut aussi être intéressante, puisqu'elle lui permet très souvent d'influencer certaines solutions architecturales ou certains aménagements à l'intérieur de son unité d'étage (BIANCHI, p. 212 ; FOËX promotion, p. 343). Ce sont donc des motifs avant tout économiques qui ont conduit le Conseil fédéral à rendre possible la constitution d'une propriété par étages, même lorsqu'un bâtiment n'a pas encore été construit

(art. 69 ORF). STÖCKLI utilise l'expression de « *objektlosen Stockwerkeigentum* » (propriété par étages sans objet ; STÖCKLI, p. 10). FOËX parle d'un « *appartement virtuel* » (FOËX promotion, p. 346). FASEL considère que l'on mobilise la valeur du sol (FASEL, no 7 ad art. 68 ORF).

La doctrine dominante néglige en revanche de poser la question fondamentale : la constitution d'une telle propriété par étages, sans existence d'un bâtiment, est-elle licite ? On peut affirmer que si une telle constitution doit être considérée comme licite, la situation ne peut être que passagère. La construction d'un bâtiment doit intervenir de façon impérative (SUTTER-SOMM, no 355 ; voir, de façon plus critique, WERMELINGER not@lex, nos 5 ss ; voir aussi WERMELINGER cahiers, p. 2 ss dans un cas où le bâtiment n'était pas terminé en conformité avec l'inscription au registre foncier des décennies après la constitution de la propriété par étages). La constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment n'est pas prévue dans le Code civil. Les normes très rudimentaires de l'ORF sont totalement insuffisantes, raison pour laquelle le législateur devrait se saisir de façon plus approfondie de la question (WERMELINGER lege ferenda, p. 202 s.), comme cela semble être le cas dans d'autres pays (WERRO, p. 64).

6.2.1. Admissibilité

79. **Absence de base légale formelle.** Dans la mesure où les art. 712d et 712e CC régissent la constitution de la propriété par étages, il aurait été préférable d'y prévoir expressément ce mode de constitution. En effet, au vu de sa nature, le droit exclusif exige l'existence de locaux, sur lesquels il peut s'exercer. Si l'on admet l'existence, du moins provisoire, d'une propriété par étages sans matérialisation concrète, il aurait été utile, pour le législateur, de le dire expressément. Au vu de la foule de questions soulevées par la vente sur plan, on peut par ailleurs s'étonner de la légèreté de la réglementation légale. Ainsi, le législateur ne prévoit pas une durée limite pour cette « *phase transitoire* » de la propriété par étages. Or, le soussigné connaît des exemples où, plus de 30 ans après sa constitution, la construction – par étapes – de la propriété par étages n'est pas encore terminée, avec tous les problèmes que cela implique. La constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment est un « *nid à problèmes* », comportant des risques importants pour l'acquéreur.

80. **Quelques écueils.** Les propriétaires d'étages peuvent être confrontés à de nombreuses questions depuis le moment de l'acquisition

de la part d'étage jusqu'au moment de l'achèvement de la construction du bâtiment, voire même par après. Ci-après quelques exemples :

- Au vu de l'art. 712a al. 1 CC, le propriétaire d'étages peut aménager intérieurement l'unité d'étage. En soi, rien ne s'oppose à l'exercice de ce droit, déjà avant la fin de la construction. Cela permet au propriétaire d'étages de choisir le revêtement du sol ou des murs, la disposition intérieure des pièces ou les installations sanitaires. Sans accord du propriétaire d'étages touché, une modification de son unité d'étage n'est pas licite. Le vendeur voire un tiers (l'entrepreneur) ne peut pas, après la vente, modifier unilatéralement l'objet de la vente.

Dans la pratique, le vendeur ou l'entrepreneur se réservent parfois contractuellement le droit d'entreprendre, même après l'inscription de la vente au registre foncier, des modifications « *nécessaires et de moindre importance* », notamment par le biais de pouvoirs de représentation qu'ils se font octroyer. De tels pouvoirs de représentation contractuels leur permettraient de procéder à l'inscription de la modification envisagée, même sans l'accord des propriétaires d'étages. Or, dans la mesure où elle concerne une unité d'étage, la mise en œuvre d'une telle modification est critiquée et soulève du moins la question d'une éventuelle révocation du pouvoir de représentation – possible en tout temps (art. 34 al. 1 et al. 2 CO) – ainsi que la question d'une éventuelle violation de l'art. 27 al. 2 CC. Si des parties communes doivent être modifiées dans le cadre de la construction, alors il faut distinguer deux cas. Les modifications peuvent être considérées comme de simples travaux de construction au sens des art. 647c ss CC. Elles exigent alors une prise de décision de l'assemblée des propriétaires d'étages, en application des majorités ancrées dans ces dispositions. En revanche, si les modifications envisagées réduisent les parties communes, en changeant la destination ou la disposition, changent leur statut de partie commune en partie exclusive, une décision unanime des propriétaires d'étages est nécessaire. Parfois, il faut aussi prévoir la modification du plan de répartition ainsi que la modification des quotes-parts. Un acte authentique sera alors requis. Toutefois, en pratique, il est rare que les conditions indiquées ci-dessus soient réalisées.

- La faillite de l'entrepreneur conduit, parfois de façon abrupte, à l'interruption des travaux. Une telle interruption soulève de nombreuses questions financières. En outre, se pose aussi la question de l'achèvement des travaux. En principe, la reprise des travaux doit être décidée à la majorité des propriétaires d'étages, car il s'agit de travaux de construction nécessaires au sens de l'art. 647c CC (ATF 107 II 211 = JdT 1982 I 598, cons. 4 : « *Lorsqu'un immeuble est aménagé en propriété par étages avant*

l'achèvement du bâtiment, les copropriétaires exécutent ou font exécuter en commun les travaux de construction nécessaires »). En effet, les parties doivent mettre la propriété par étages en conformité avec l'inscription au registre foncier, ce qui n'est pas facultatif. Si une telle décision n'est pas adoptée par la communauté, chaque propriétaire d'étages doit pouvoir en appeler au juge, afin qu'il ordonne la reprise des travaux en application de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC.

Malgré d'éventuelles précautions, une faillite donne très souvent lieu à des frais supplémentaires, dans la mesure où certains paiements n'ont pas été matérialisés avant la construction. Sous réserve d'une entente unanime différente, la répartition de ces frais supplémentaires a lieu en fonction des quotes-parts. Cela ne vaut pas uniquement pour les frais supplémentaires liés aux parties communes, mais aussi pour ceux concernant des unités d'étages, car c'est le hasard du calendrier du chantier qui dicte les travaux qui ont effectivement été entrepris et les paiements qui n'ont pas abouti à une matérialisation. Si la faillite est intervenue en début de construction et que les propriétaires d'étages ont versé la majeure partie du prix de vente global, ils pourraient être amenés à quasiment payer à double leur part d'étage. Dans ce contexte se pose la question de l'application (du moins par analogie) de l'art. 712f al. 3 CC, selon lequel chaque propriétaire d'étages peut demander la dissolution de la propriété par étages lorsque le bâtiment est détruit pour plus de la moitié de sa valeur et que la reconstruction serait pour lui une charge difficile à supporter. Dans le cas d'espèce, on ne peut certes pas parler de destruction du bâtiment pour plus de la moitié de la valeur. Néanmoins, au vu de l'objectif visé par l'art. 712f al. 3 CC, son application dans une faillite de l'entrepreneur ne devrait pas d'emblée être exclue.

- Chaque propriétaire d'étages paie le prix convenu avec le vendeur (et/ou l'entrepreneur). Peu importe la manière de convenir les modalités de paiement, ce prix comprend la part-terrain ainsi que le prix de la construction. Très rarement, le prix est entièrement payé lors de la conclusion du contrat de vente. Se pose donc la question d'une défaillance financière de l'acheteur durant la construction du bâtiment et de son influence sur la construction en cours. Or, en premier lieu, il convient de préciser que l'entrepreneur dispose de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 839 ss CC) pour se faire payer son dû. Dans la mesure où les travaux non payés portent clairement sur des unités d'étages, celles-ci devront être directement grevées. Par ailleurs, toutes les parts d'étages sont grevées proportionnellement aux quotes-parts pour des travaux non payés portant sur des parties

communes, dès le moment où les parts d'étages sont grevées de droits de gages immobiliers (art. 648 al. 3 CC).

- Après la constitution de la propriété par étages, il est possible que la construction du bâtiment projeté ne puisse pas avoir lieu comme prévu. Ce cas peut notamment se présenter lorsque la construction a lieu par étapes et que le permis de construire échoit avant que la dernière étape ne soit construite. Il peut aussi y avoir une impossibilité matérielle subséquente qui conduit à ce résultat. Or, dans une telle situation, ou bien tous les propriétaires d'étages s'entendent pour modifier la propriété par étages selon ce qui a déjà pu être construit, ou bien la propriété par étages doit être transformée en une copropriété simple selon la procédure de l'art. 33c al. 4 ORF. Il n'est, en effet, pas tolérable de conserver définitivement une propriété par étages qui ne correspond et ne peut pas correspondre à l'inscription figurant au registre foncier. Vu l'effet de publicité du registre foncier, celui-ci se doit d'être conforme à la réalité.

6.2.2. Titre d'acquisition

81. **Nécessité d'un plan de répartition.** Comme lors de la constitution de toute propriété par étages, celles intervenant avant la construction de l'immeuble exigent un acte constitutif. En outre, en vertu de l'art. 69 ORF, la réquisition d'inscription de propriétés par étages avant la construction du bâtiment entraîne l'obligation de produire un plan de répartition. Il s'agit, cependant, du plan de projet, le bâtiment n'étant pas construit. Le plan de répartition ainsi que la description des unités d'étages correspondent à la volonté ou à un projet des propriétaires d'étages, ni plus ni moins (FASEL, no 7 ad art. 69 ORF). Seule la construction effective peut apporter la preuve du respect du plan (SCHMID MEYER, p. 48 ; HAAS NICOLA, no 365). C'est donc finalement un pari sur le futur que les propriétaires par étages font, en acquérant une part d'étage dans une telle situation. Cela n'est finalement que très peu compatible avec la sécurité juridique habituellement liée aux droits réels en général et au droit foncier en particulier.

6.2.3. Opération d'acquisition

82. **Fonction du conservateur du registre foncier.** Comme dans le cadre de tout autre type de constitution de propriétés par étages, le conservateur du registre foncier n'a pas de mission de contrôle approfondi sur un plan matériel. Il ne doit ni analyser les plans de construction, ni les autres documents constitutifs de telle manière à essayer de déceler tout problème matériel pouvant se poser. Il n'est pas autorisé d'approbation des plans et ne décerne pas le permis de construire. La question se pose de savoir s'il doit exiger la production d'un permis de construire. En l'absence d'une exigence légale claire, on doit du moins en douter. Cela étant, il n'est pas très pertinent de vouloir demander l'inscription d'une propriété par étages, si les conditions de droit public font défaut.

6.2.4. Situation après inscription

83. **Situation juridique après l'inscription de la propriété par étages.** Avec l'inscription de la propriété par étages au registre foncier, celle-ci prend naissance, même si toutes les parts d'étages sont détenues par un seul propriétaire. Sur le plan des effets juridiques, l'inscription donne naissance à part entière à la propriété par étages et il ne s'agit pas d'une inscription provisoire ou conditionnelle (TF 5A_79/2017, cons. 4.3.1 ; RTiD I 2015 p. 898). Par conséquent, il est possible de prendre des décisions ou d'édicter un règlement qui auront une portée juridique renforcée pour les acquéreurs ultérieurs (art. 649a al. 1 CC). La communauté des propriétaires d'étages naît donc avec la propriété par étages, même si le bâtiment n'est pas encore construit. Sous réserve de contrats spécifiques, les art. 647c-e CC sont applicables à des travaux de construction (ou des modifications de plans) relatifs aux parties communes (PICCININ, no 342 ; WERMELINGER not@lex, nos 11 ss). Lorsque de tels travaux occasionnent des frais supplémentaires, leur répartition s'opère, faute de convention contraire, selon le règlement ou sur la base des quotes-parts (art. 712h al. 1 CC).

84. **Situation du propriétaire d'étages.** Tant que le bâtiment n'est pas construit, le propriétaire d'étages ne peut pas utiliser son unité, alors que c'est justement le motif de l'acquisition de la part d'étage. Une part d'étage n'est pas achetée en vue de sa construction, mais de son utilisation. En revanche, le propriétaire d'étages dont l'unité d'étage n'a pas encore été

construite, alors que d'autres unités sont déjà bâties (construction par étages), pourra participer aux votes de l'assemblée (PIOTET/MARTIN, p. 170). Les parts d'étages peuvent, en outre, déjà faire l'objet de droits réels limités ou d'actes d'aliénation (voir ATF 107 II 221 = JdT 1982 I 598 ; voir aussi ATF 114 II 127 = JdT 1988 I 630 ; HAAS NICOLA, no 87). En ce sens, la déclaration du Tribunal fédéral selon laquelle le droit de propriété ne peut être exercé avant l'achèvement du bâtiment (ATF 119 II 211 cons. 2.c ; dans ce sens, voir aussi NEF, p. 16) va trop loin.

6.2.5. Situation après l'achèvement du bâtiment

85. **Exercice du droit exclusif.** Sur un plan structurel et théorique, tous les propriétaires d'étages acquièrent leur droit exclusif dès l'inscription de la propriété par étages. Le droit d'administrer la part d'étage peut déjà s'exercer bien avant l'achèvement du bâtiment (par exemple, par la conclusion d'un contrat de bail futur). Il n'est pas non plus exclu que les propriétaires d'étages puissent exercer leur droit d'aménagement intérieur, par exemple, par le choix des revêtements du sol ou par le choix des sanitaires. L'exercice concret de ce droit dépend très souvent des relations contractuelles entre les propriétaires d'étages et le constructeur. L'exercice du droit d'aménagement intérieur peut, en outre, avoir des répercussions financières pour le propriétaire d'étages. En revanche, le droit d'utilisation ne peut, très souvent, pas encore s'exercer ou du moins que très partiellement (voir HAAS NICOLA, no 87 ; SCHMID, p. 189 ; WERMELINGER, p. 134).

Le droit d'utiliser l'unité d'étage n'est acquis qu'au moment de l'achèvement du bâtiment ou, du moins, de l'unité d'étage elle-même. Sauf convention contraire, le propriétaire d'étages n'a pas à attendre l'autorisation d'utiliser, ce droit prenant effet dès qu'il peut être exercé (voir WERMELINGER, p. 135 s.). Il faut, toutefois, réserver d'éventuelles autorisations publiques nécessaires à l'utilisation de l'unité d'étage (selon les cantons, une telle autorisation peut exister sous la forme de la constatation de l'habitabilité de l'appartement, de l'autorisation de l'assurance bâtiment ou de la police des constructions, etc.).

Chapitre 7 Règlements

7.1. Règlement d'administration et d'utilisation

86. **Question importante.** Le règlement d'administration et d'utilisation est l'un des sujets privilégiés de la pratique et de la doctrine. Ainsi, certaines associations ou organisations actives dans le domaine immobilier ont rédigé leur propre modèle de règlement d'administration et d'utilisation (voir par exemple, le règlement type de la Chambre vaudoise immobilière, WERMELINGER PPE 2019, p. 129 ss). Des auteurs ont devancé ce pas, en proposant, depuis très longtemps, des règlements commentés (FRIEDRICH Règlement) ou non (K. MÜLLER, p. 153 ss ; MAGNENAT, p. 153 ss). Il n'existe quasiment pas un notaire, en Suisse, qui n'applique pas l'un ou l'autre de ces modèles adaptés aux exigences locales ou aux besoins de la propriété par étages. Pour une étude intéressante et originale sur la possibilité d'éviter des conflits par le biais d'une formulation réglementaire opportune, voir DÜRR Règlement, p. 12 ss.

7.1.1. Notion

87. **Définition.** Le règlement d'administration et d'utilisation est un ensemble de normes adoptées par la communauté des propriétaires d'étages. Il régit les droits et les obligations des propriétaires d'étages, de la communauté des propriétaires d'étages, de l'administrateur et d'autres éléments composant la communauté des propriétaires d'étages (comité, délégué, etc.).

Le règlement d'administration et d'utilisation complète les normes légales sur la gestion de la propriété par étages (en particulier les art. 712a ss, les art. 646 ss et les art. 64 ss CC) et sert à décrire la position juridique du propriétaire d'étages individuel au sein de la communauté des propriétaires d'étages (MEIER-HAYOZ/REY, no 80 ad art. 712g ; REY/MAETZKE, no 463 ; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, no 1043) ainsi qu'à régler le fonctionnement de cette même communauté (voir aussi STEINAUER RVJ, p. 306). Il comporte donc un certain nombre de règles juridiques conventionnelles. La doctrine affirme que le règlement d'administration et d'utilisation remplit

une fonction similaire aux statuts d'une association ou d'une société anonyme (voir notamment K. MÜLLER, p. 58 ; FRIEDRICH Reglement Vorbemerkungen, no 2 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 83 ad art. 712g).

7.1.2. **Forme**

88. **Document écrit.** Le règlement d'administration et d'utilisation est un document écrit. Il est souvent signé par les propriétaires d'étages, mais il ne s'agit là ni d'une nécessité, ni d'une forme légale (art. 11 CO) qui devrait être impérativement respectée. Même pour la mention du règlement au registre foncier, aucune signature des propriétaires d'étages sur le document n'est requise (art. 80 al. 3, 2^e phrase ORF).

7.1.3. **Adoption**

89. **Nécessité de l'adoption.** Le règlement d'administration et d'utilisation n'est pas, en soi, un élément impératif de l'ordre communautaire de la propriété par étages (STEINAUER RVJ, p. 306). Toutefois, chaque propriétaire d'étages peut en exiger l'adoption (art. 712g al. 3 CC). Pour cela, il n'y a pas besoin de faire valoir des intérêts légitimes ou de justes motifs.

90. **Moment de l'adoption.** Nous l'avons vu, le règlement d'administration et d'utilisation n'est ni un élément nécessaire de l'acte constitutif, ni de l'ordre communautaire. Il peut donc être édicté lors de la constitution de la propriété par étages, mais aussi ultérieurement. Enfin, il est aussi possible d'exiger son adoption par la voie judiciaire. La rédaction du règlement d'administration et d'utilisation intervient régulièrement avant la constitution de la propriété par étages et il est adopté au moment de la constitution de celle-ci.

91. **Compétence de l'adoption.** Lors de l'adoption simultanée du règlement d'administration et d'utilisation et de l'acte constitutif, les propriétaires d'étages donnent leur accord en signant l'acte constitutif. Ainsi, la question de la compétence pour l'adoption du règlement d'administration et d'utilisation ne se pose pas. En cas d'adoption ultérieure du règlement d'administration et d'utilisation, c'est d'abord à cette question qu'il convient de répondre. La formulation de l'art. 712g

al. 3 CC implique la compétence de l'assemblée des propriétaires d'étages ; le décompte des majorités ne se fait qu'au sein de cette assemblée. Est-ce que l'assemblée des propriétaires d'étages peut valablement déléguer l'adoption du règlement d'administration et d'utilisation ? Si, à notre sens, la délégation de la rédaction proprement dite est possible, l'adoption du règlement d'administration et d'utilisation, elle, doit être réservée à l'assemblée des propriétaires d'étages. Il s'agit d'une compétence naturelle et minimale à laquelle une assemblée des propriétaires d'étages ne peut valablement renoncer (pour ce qui est des compétences minimales de l'assemblée des propriétaires d'étages, voir MEIER-HAYOZ/REY, no 59 s. ad art. 712m).

Lors de l'adoption ultérieure du règlement d'administration et d'utilisation, la question de la majorité prend toute son importance. Selon l'art. 712g al. 3 CC, la majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts suffit à l'adoption du règlement d'administration et d'utilisation. Cette exigence ne peut pas être aggravée (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 88 ad art. 712g ; voir, toutefois, STEINAUER RVJ, p. 307 s.). Elle peut, en revanche, être allégée en ce sens que la majorité des quotes-parts peut, par exemple, ne pas requise (voir STEINAUER RVJ, p. 307).

7.1.4. Modification et suppression

92. **Compétence et exigences.** La compétence pour modifier le règlement d'administration et d'utilisation appartient à l'assemblée des propriétaires d'étages. Cette compétence ne peut être ni déléguée, ni soumise à l'approbation d'un tiers (voir KOHLER, no 214 ; WERMELINGER ZK, no 138 ad art. 712g). La modification du règlement d'administration et d'utilisation exige une décision prise à la majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts (art. 712g al. 3 CC). Cette majorité s'applique même si le règlement d'administration et d'utilisation figure dans l'acte constitutif. À l'instar des règles liées à son adoption, la modification du règlement d'administration et d'utilisation peut (par décision unanime) être subordonnée à la majorité des seuls propriétaires d'étages. En revanche, au vu de la teneur de l'art. 712g al. 3 CC (surtout *in fine*), il semble exclu d'aggraver de façon systématique les conditions de majorité (voir dans ce sens KOHLER, no 211 ; dans l'ATF 130 III 450 = JdT 2004 I 177, cons. 4.2, le Tribunal fédéral a cependant laissé ouverte cette question). En tout état de cause, les dérogations au droit dispositif doivent, quant à elles, être adoptées à l'unanimité (voir art. 712g al. 2 CC ; TF 5C.110/2001, cons. 2.b ; ainsi que CdDR 2014 p. 25 ss). De même, le nouvel art. 712g

al. 4 CC introduit une nouvelle exigence pour la modification de droits d'usage particulier réglementaires. De telles modifications doivent aussi obtenir la double majorité par tête et par quote-part, mais elles ne peuvent intervenir qu'avec l'approbation supplémentaire des propriétaires d'étages directement concernés. La suppression du règlement d'administration et d'utilisation est soumise, selon nous, à l'unanimité. En effet, si l'un des propriétaires d'étages refuse la suppression envisagée, il peut s'adresser au juge et requérir, simplement, son maintien. Au vu de l'art. 712g al. 3 CC, le juge ne peut pas, en règle générale, refuser ce maintien. Cela n'a donc que très peu de sens de permettre la suppression du règlement à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts, si ce n'est pour occuper les tribunaux avec des causes « *courues à l'avance* ».

7.1.5. Contenu

93. **Pas de contenu minimal.** Le règlement d'administration et d'utilisation n'est pas un élément nécessaire de la propriété par étages. En ce sens et sous réserve d'un éventuel abus de droit, il n'a pas de contenu minimal obligatoire. Un contenu minimal ne peut être prévu que dans le cadre de l'adoption du règlement d'administration et d'utilisation dans une procédure judiciaire. Dans toutes les autres circonstances, l'assemblée des propriétaires d'étages est libre de prévoir un règlement concis ou très fouillé. Par ailleurs, dans la pratique, on rencontre des règlements comptant simplement quelques pages, rappelant uniquement le système légal. On trouve, dans l'extrême opposé, des règlements s'étendant sur des dizaines de pages et renvoyant à plusieurs normes d'application (règlement de maison, règlement de fonds de rénovation).

94. **Contenu utile et actuellement fréquent.** Compte tenu de l'usage et de l'expérience pratique, le règlement d'administration comprend habituellement les éléments suivants (voir notamment FRIEDRICH Reglement, § 1 ss ; MEIER-HAYOZ/REY, no 98 ad art. 712g ; K. MÜLLER, p. 62 ss et p. 153 ss ; MAGNENAT, p. 153 ss) :

- le titre du règlement d'administration et d'utilisation avec le nom de la communauté des propriétaires d'étages et l'adresse de la propriété par étages ;
- la description de l'immeuble de base (numéro de la parcelle, commune, etc.) ;

- l'énumération des parts d'étages et des quotes-parts (mais non les noms des propriétaires d'étages qui sont sujets à modification) ;
- la procédure relative à la modification ou à la correction des quotes-parts (art. 712e al. 2 CC) ;
- la destination de l'immeuble de base (habitat, bureaux, commerces) ;
- la composition des unités d'étages avec leurs locaux principaux et leurs locaux annexes ainsi que la description des parties exclusives ;
- la description des parties communes ;
- selon les cas, l'exclusion de certaines destinations ou affectations des parts d'étages (salon de jeu, restaurant, etc. ; voir TF 5A_428/2008, cons. 4.5.1) ;
- l'introduction éventuelle d'un droit d'opposition (ou le renvoi à un éventuel droit de préemption) ainsi que les obligations éventuelles en cas de location d'une unité d'étage ;
- l'utilisation et la restriction de l'utilisation des parties exclusives et des parties communes (droit de visite dans l'unité d'étage pour l'administrateur, pour s'assurer de l'état de parties communes, détention d'animaux domestiques, etc. ; voir aussi ATF 111 II 330 = JdT 1986 I 165) ;
- la responsabilité du propriétaire d'étages qui cède l'usage de l'unité à des tiers (p.ex. à des locataires) ;
- les principes liés à l'adoption d'un règlement de maison (y compris sa modification et sa suppression) ;
- selon les cas, les droits d'usage particulier ainsi que d'éventuels droits d'usage de tiers sur les parties communes ;
- l'obligation d'entretien du propriétaire d'étages, y compris les modalités d'exécution de cette obligation (art. 712a al. 3 CC) ;
- les règles de comportement pour l'exercice du droit à l'aménagement intérieur de l'unité d'étage (obligation d'informer l'administrateur, interdiction de porter atteinte à des parties communes ou à des parties exclusives d'autres propriétaires d'étages, etc.) ;

- l'obligation d'accorder l'accès à l'administrateur, lorsqu'il est nécessaire de passer par une unité d'étage pour contrôler l'état d'une partie commune ;
- la fixation des règles relatives à l'assurance-bâtiment ou à l'assurance responsabilité civile au sein de la propriété par étages ;
- les travaux de construction relatifs aux parties communes (distinctions, procédure, exécution) ;
- la répartition des frais et charges communs ainsi que les modalités de paiement des contributions des propriétaires d'étages ;
- selon les cas, la constitution du fonds de rénovation, le placement du fonds, l'affectation des fonds, les contributions au fonds, etc. ;
- l'assemblée des propriétaires d'étages (composition, compétences, convocation, prise de décision, procès-verbal, etc.) ;
- l'administrateur (nomination, compétences, révocation, etc.) ;
- si nécessaire, la nomination, les attributions et le fonctionnement d'un comité ou d'un délégué ;
- l'adoption de sanctions en cas de violations du règlement d'administration et d'utilisation (peines conventionnelles, etc.) ;
- l'exclusion d'un propriétaire d'étages ;
- les règles éventuelles relatives à la fin de la propriété par étages (art. 712f CC ; en cas de droit de superficie, répartition de l'indemnité du propriétaire du bien-fonds, etc.) ;
- d'éventuelles prorogations de for ou des clauses d'arbitrage ;
- les conditions relatives à la modification et à la suppression du règlement d'administration et d'utilisation ;
- la mention du règlement d'administration et d'utilisation au registre foncier ;
- l'obligation de communiquer différentes informations à l'administrateur, telle une adresse de notification (en Suisse), en particulier pour des propriétaires d'étages habitant à l'étranger ou l'obligation de signaler des absences prolongées, des travaux de construction prévus dans la partie exclusive d'un propriétaire

d'étages, la location de l'unité d'étage à un tiers, la constitution d'un droit réel limité, la vente de la part d'étage, etc. ;

- la date d'adoption du règlement d'administration et d'utilisation et d'éventuelles signatures.

7.1.6. Effet juridique et interprétation

95. **Effet renforcé.** Le règlement fait partie de « *l'ordre communautaire* » d'une propriété par étages (WERMELINGER ZK, nos 179 ss ad art. 712g). Il constitue ainsi plus qu'un acte juridique valable uniquement pour les personnes qui y ont participé. Compte tenu de l'art. 649a al.1 CC, le règlement d'administration et d'utilisation produit un effet juridique renforcé, appelé aussi un effet « *propter rem* » (GIOVANOLA, p. 16 s. ainsi que ses références à la doctrine). Il s'impose aussi bien aux propriétaires d'étages et à leurs ayants cause (successeurs en droit) qu'aux titulaires de droits réels limités (MEIER-HAYOZ/REY, no 82 ad art. 712g). Cet effet s'applique à tout le contenu du règlement d'administration et d'utilisation, dans la mesure où celui-ci est licite et concerne l'administration de la propriété par étages (à l'exception de normes liées à la disposition de la chose, de normes de solidarité entre acquéreur et vendeur, etc.). Il comporte ainsi des obligations réelles (« *Realobligationen* ») dont aussi bien le débiteur que le créancier sont définis par l'inscription au registre foncier (voir CH. MÜLLER, p. 80 ; K. MÜLLER, p. 59 ; SCHMID, p. 83 s.). Vu l'art. 649a CC, l'effet *propter rem* ne dépend pas de la mention du règlement d'administration et d'utilisation au registre foncier (possible selon l'art. 712g al. 3 CC et art. 80 al. 3 ORF) et intervient même si l'acquéreur ignorait l'existence du règlement (SUTTER-SOMM, no 211).

96. **Interprétation.** L'interprétation du règlement d'administration et d'utilisation obéit aux principes de l'interprétation du contrat. Ainsi, dans des situations où le sens d'une disposition réglementaire n'est pas clair, on accorde beaucoup d'importance au principe de la confiance (TF 5A_521/2017, cons. 4.1). Il arrive souvent que les règlements d'administration et d'utilisation soient des règlements types, formulés à l'avance (par exemple proposés par une association). Selon le Tribunal fédéral, pour de tels règlements, il convient de privilégier l'interprétation qui correspond le mieux au texte dans son ensemble. Une interprétation qui ne répondrait qu'à une partie déterminée du règlement d'administration et

d'utilisation doit, en cas de doute, être rejetée. De même, il faut présumer que les parties souhaitaient convenir de solutions adéquates et raisonnables (voir TF 5A_865/2011, cons. 3.2 ; TF 5A_222/2007, cons. 3.3). Si le règlement d'administration et d'utilisation comporte une disposition qui pourrait déroger au droit dispositif, il faut qu'elle le fasse avec une clarté suffisante, faute de quoi le droit dispositif reste applicable (ATF 144 III 510, cons. 2.2.4 ; TF 5A_865/2011, cons. 3.2 ; pour plus d'informations, voir aussi MARTIN SOPHIE, § 279).

7.2. Règlement de maison

97. **Élément facultatif.** Le règlement de maison n'est pas un élément impératif de la propriété par étages (STEINAUER RVJ, p. 306) et, faute de décision valable de l'assemblée des propriétaires d'étages, il ne peut pas être imposé par la voie judiciaire (art. 712g al. 3 CC). Lorsqu'un tel règlement est adopté, il ressemble souvent aux règlements de maison applicables dans les bâtiments locatifs. Toutefois, au vu de la différence entre la situation de locataire et celle de propriétaire d'étages, il est dangereux de vouloir reprendre, tel quel, le règlement de maison d'un locatif, pour l'appliquer à une propriété par étages.

7.2.1. Notion

98. **Définition.** Le règlement de maison est un ensemble de normes qui régit la cohabitation quotidienne dans la propriété par étages, en particulier l'utilisation du bâtiment (parties communes et exclusives ; MEIER-HAYOZ/REY, no 99 ad art. 712g ; STEINAUER RVJ, p. 306 ; WEBER, p. 212). Il est considéré comme une norme conventionnelle d'exécution du règlement d'administration et d'utilisation (MEIER-HAYOZ/REY, no 99 ad art. 712g ; FRIEDRICH Reglement, § 16 no 2 ; STEINAUER RVJ, p. 306).

7.2.2. Forme

99. **Forme écrite.** Comme le règlement d'administration et d'utilisation, le règlement de maison doit être adopté en la forme écrite, mais il n'y a pas de nécessité de le signer.

7.2.3. Adoption

100. **Compétence et exigences.** Le règlement de maison peut notamment être adopté par l'assemblée des propriétaires d'étages. La loi ne régit pas la majorité nécessaire à un tel acte d'adoption. La doctrine le soumet habituellement à une décision de la majorité des propriétaires d'étages (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 10 ad art. 712g ; FRIEDRICH Reglement, § 16 no 3 ; WEBER, p. 212 ; voir aussi TF 5C.252/2003, cons. 2.2). Cette exigence de majorité s'applique, à défaut d'autres normes réglementaires, en vertu de l'art. 67 al. 2 CC (par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC). L'acte constitutif ou même le règlement d'administration et d'utilisation peuvent cependant soumettre l'adoption du règlement de maison à une autre majorité (MEIER-HAYOZ/REY, no 100 ad art. 712g). En cas de propriétés par étages combinées, plusieurs bâtiments sont gérés par la communauté des propriétaires d'étages. Il est parfois utile d'accorder une autonomie relative à chaque bâtiment de la propriété par étages, par la constitution de sous-communautés. Parmi les fonctions de telles sous-communautés, on peut évoquer l'adoption du règlement de maison (entièrement ou partiellement ; voir WEBER, p. 214 ; WIRZ, p. 190). Selon la doctrine majoritaire, il n'est pas exclu d'attribuer l'adoption du règlement de maison à l'administrateur (MEIER-HAYOZ/REY, no 100 ad art. 712g ; FRIEDRICH Reglement, § 16 no 4 ; WEBER, p. 214 ; WIRZ, p. 190). Si une telle délégation est admissible, l'adoption de ce règlement peut aussi être confiée à un comité ou à un éventuel délégué.

101. **Pas d'adoption judiciaire.** Si le règlement d'administration et d'utilisation peut être imposé par la voie judiciaire (voir art. 712g al. 3 CC), le même principe ne s'applique pas au règlement de maison. En effet, faute d'une disposition légale expresse dans ce sens, un tel jugement est dépourvu d'un fondement suffisant. Néanmoins, pour le cas où le règlement d'administration et d'utilisation prévoit de façon impérative l'adoption d'un règlement de maison, il peut se poser un problème procédural. En effet, on doit alors se demander si un refus d'adopter le

règlement de maison en assemblée des propriétaires d'étages peut constituer une décision illicite au sens de l'art. 75 CC. Une telle action en annulation pourrait, dès lors, ne pas être dépourvue de chances de succès.

7.2.4. Modification et suppression

102. **Parallélisme des formes.** À défaut de dispositions contraires, les conditions applicables à l'adoption du règlement de maison le sont aussi à sa modification ou à sa suppression (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 101 ad art. 712g ; principe du parallélisme des formes). En règle générale, il faut donc une décision majoritaire de l'assemblée des propriétaires d'étages.

7.2.5. Contenu

103. **Contenu naturel.** Le règlement de maison comporte, en principe, de simples normes d'exécution du règlement d'administration et d'utilisation. Il peut s'agir de règles concernant (voir REY/MAETZKE, nos 495 ss ; MEIER-HAYOZ/REY, no 104 ad art. 712g ; WEBER, p. 213 s. ; K. MÜLLER, p. 62 ; WIRZ, p. 189 et 192 ss) :

- l'utilisation de la buanderie, de l'ascenseur ou de locaux de dépôt ;
- l'éclairage et le nettoyage des parties communes ;
- la sécurité et la fermeture des portes ;
- les prescriptions techniques applicables à l'utilisation de parties communes (afin d'éviter leur détérioration) ;
- les mesures à prendre en cas de défauts ou de dégâts ;
- le devoir de communiquer une absence prolongée ;
- l'entretien ou l'aménagement du jardin commun ou un droit d'usage particulier ;
- l'immission causée par certaines activités (horaires pour la pratique de la musique, pour passer la tondeuse à gazon, pour d'éventuels travaux de construction, etc. ; voir TF 5C.252/2003, cons. 2.3).

104. **Hiérarchie des normes.** Le règlement de maison est une norme de valeur inférieure par rapport au règlement d'administration et d'utilisation, à l'acte constitutif ou aux conventions ultérieures. Il ne peut donc pas contenir des dispositions qui s'opposent à ces normes de type supérieur (voir TF 5C.252/2003, cons. 2.2 ; REY/MAETZKE, no 494 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 103 ad art. 712g ; FRIEDRICH Règlement, § 16 no 6 ; WIRZ, p. 189).

7.2.6. Effet juridique

105. **Effet renforcé.** Sous l'empire de l'ancien droit, le règlement de maison ne pouvait pas être mentionné au registre foncier (STEINAUER RVJ, p. 307 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 102 ad art. 712g ; FRIEDRICH Règlement, § 16 no 7). Néanmoins, déjà alors il était opposable aux ayants cause et aux tiers (titulaires de droits réels limités), dans la même mesure que le règlement d'administration et d'utilisation (VOUILLOZ, p. 60). En application de l'art. 649a al. 2 CC, la mention du règlement de maison est désormais possible.

Chapitre 8 Fonctionnement

8.1. Communauté des propriétaires d'étages et organes

106. **Liberté.** Les propriétaires d'étages bénéficient d'une large liberté dans l'organisation de la communauté des propriétaires d'étages (MEIER-HAYOZ/REY, nos 9 s. ad art. 712m ; WERMELINGER ZK, no 19 ad art. 712l). Ils peuvent donc largement s'organiser selon leurs besoins qui peuvent différer en fonction de la taille de la communauté, de la complexité de la construction ou du lieu de situation (centre urbain, site rural, etc.). Il y a aussi certains points fixes, auxquels les propriétaires d'étages ne peuvent pas toucher. Ainsi, toute propriété par étages comporte nécessairement une communauté, dotée des capacités légales. Elle doit aussi impérativement organiser une assemblée. En revanche, la question de l'administration par un administrateur est plus ouverte, car il n'y a pas d'obligation absolue d'en nommer un. Cela étant, chaque propriétaire d'étages et certains tiers sont habilités, au besoin, à en faire nommer un par le juge. On peut parler d'un organe semi-obligatoire. Ensuite, la communauté des propriétaires d'étages peut étoffer son organisation, en nommant un organe de révision, un délégué, un comité, un groupe de travail, une sous-communauté, etc.

8.1.1. Communauté des propriétaires d'étages

107. **Nécessité.** La communauté des propriétaires d'étages est automatiquement constituée avec la propriété par étages elle-même (RtiD I 2019 p. 531, cons. 3.c). Elle ne suppose pas d'acte constitutif indépendant (voir K. MÜLLER, p. 34 s.). Comme élément légal de la propriété par étages, elle dure aussi longtemps que la propriété par étages (MARTIN SOPHIE, § 121 parle « *d'association légale* »). Dans la phase de constitution de la propriété par étages, les futurs propriétaires d'étages se réunissent parfois en une société constitutive. Cette société a pour objectif de préparer la constitution de la propriété par étages et peut, notamment,

rédiger des règlements ou prendre des décisions relatives à la construction du bâtiment. Cette société constitutive revêt une forme juridique particulière et ne correspond pas à la communauté des propriétaires d'étages (souvent il s'agit d'une société simple). Elle obéit à ses propres règles et n'est pas subordonnée aux art. 712h ss CC, donc pas non plus à l'art. 712l CC. Lorsque la propriété par étages est constituée avant l'achèvement du bâtiment, la communauté prend naissance dès l'inscription au registre foncier, même si les parties exclusives et les parties communes n'existent pas encore (K. MÜLLER, p. 34 s.). La fonction de la communauté des propriétaires d'étages se réduit alors fréquemment à la gestion et à l'accompagnement de la construction du bâtiment. Lorsque la propriété par étages est constituée par déclaration unilatérale du propriétaire d'un bien-fonds ou du bénéficiaire d'un droit de superficie, celui-ci est seul propriétaire d'étages avant l'aliénation de la première part d'étage. Néanmoins, la communauté des propriétaires d'étages naît avec l'inscription au registre foncier, même si, dans un premier temps, elle mène une existence « virtuelle ». À notre sens, deux propriétaires d'étages distincts ne sont pas nécessaires à la constitution de la communauté des propriétaires d'étages (dans ce sens, voir aussi BRETSCHGER, p. 75 ; HANDSCHIN/WYTTEBACH, p. 54 s. ; MARTIN SOPHIE, § 116 ss ; RASCHEIN, p. 92 s. ; SCHMID MEYER, p. 41 ; contra REY/MAETZKE, no 222).

8.1.1.1. Notion et composition

108. **Définition.** La communauté des propriétaires d'étages est un élément corporatif légal de la propriété par étages qui regroupe tous les propriétaires d'étages et qui a pour fonction de gérer l'immeuble, dans la mesure où cette gestion relève de la sphère commune des propriétaires d'étages (voir STEINAUER droits réels I, no 1833). Une propriété par étages n'existe jamais sans une communauté correspondante. On peut dès lors parler d'un élément corporatif légal et impératif de la propriété par étages.

109. **Composition.** La loi ne s'exprime pas sur la composition de la communauté des propriétaires d'étages. Il est toutefois évident que tout propriétaire d'étages appartient à la communauté des propriétaires d'étages (voir aussi CH. MÜLLER, p. 27). Les propriétaires d'étages ne peuvent pas renoncer à cette appartenance (MARTIN SOPHIE, § 133). On ne peut pas les exclure de la communauté des propriétaires d'étages sans les exclure, simultanément, de la propriété par étages en tant que telle. L'appartenance du propriétaire d'étages à la communauté des propriétaires d'étages

commence, en règle générale, *ipso iure*, avec son inscription au registre foncier. Si l'inscription ne produit qu'un effet déclaratif (par exemple, en cas de succession ou de jugement ; voir art. 656 al. 2 CC), l'appartenance à la communauté des propriétaires d'étages débute avec l'acquisition de la part d'étage. En cas de propriété collective sur une part d'étage, tous les propriétaires collectifs sont membres de la communauté des propriétaires d'étages. Toutefois, dans les votes de l'assemblée des propriétaires d'étages, ils ne disposent en commun que d'une voix et doivent s'entendre sur l'exercice de leur droit de vote (art. 712o CC). Le « *sociétariat* » ne revient qu'aux propriétaires d'étages eux-mêmes, à l'exclusion des titulaires de droits réels ou personnels sur la chose. Toutefois, même s'il n'est pas membre de la communauté des propriétaires d'étages, l'usufruitier ou le titulaire d'un droit d'habitation peut, conformément à l'art. 712o CC, participer, dans certaines circonstances, aux votes de l'assemblée des propriétaires d'étages (BAADER-SCHÜLE thèse, nos 374 ss). Le soussigné ne partage pas l'avis d'un courant doctrinal récent qui affirme que les titulaires d'un contrat de bail annoté ou d'un usufruit voire d'un droit d'habitation sont aussi membres de la communauté des propriétaires d'étages (contra MARTIN SOPHIE, § 96).

À tort, on utilise parfois le terme d'« *organe* » lorsqu'on analyse l'un des éléments constitutifs de la communauté des propriétaires d'étages décrits ci-dessous. La communauté des propriétaires d'étages n'a pas la personnalité juridique (voir ci-dessous 8.1.1.2) et elle ne peut donc pas avoir des organes au sens juridique du terme (TF 5A_340/2017, cons. 4.3.3 ; REY/MAETZKE, nos 277 ss ; MEIER-HAYOZ/REY, no 8 ad art. 712m). Cela nonobstant, le terme d'organe est parfois utilisé de manière à simplifier l'exposé. Il s'agit alors d'un organe au sens populaire et non pas au sens technique du terme.

8.1.1.2. Attributions

110. **Capacités et personnalité juridique.** La communauté des propriétaires d'étages est dotée d'une certaine autonomie juridique par la loi. L'art. 712l CC lui confère une capacité restreinte pour l'acquisition de droits et d'obligations (al. 1) et en cas de procédure judiciaire (al. 2). Cette capacité est restreinte dans la mesure où elle n'existe que pour les questions relevant de la gestion de la sphère commune de l'immeuble. La capacité restreinte ne confère pas la personnalité juridique à la communauté des propriétaires d'étages (ATF 125 II 348 = RNRF 81/2000 p. 262 = ZGRG 2000 p. 23, cons. 2 ; voir, en outre, TF 6B_355/2007, cons. 3.3 ; RNRF 82/2001 p. 50 = Pra. 2000 p. 360, cons. 2.b). Ainsi, la communauté des propriétaires d'étages n'a pas l'exercice des droits civils s'agissant des

acquisitions et de toutes les questions qui dépassent la gestion de la sphère commune de l'immeuble (voir en particulier RNRF 82/2001 p. 50 = Pra. 2000 p. 360, cons. 3.b.bb ; PKG 1997 p. 42/44 s. ; RNRF 69/1988 p. 159/163 s.). Elle n'est pas liée par des contrats conclus en dehors de la compétence attribuée par la loi.

8.1.1.3 Représentation

111. **Représentation organique.** L'assemblée des propriétaires d'étages est le pouvoir suprême de la communauté des propriétaires d'étages. Sur le plan juridique, elle peut représenter la communauté des propriétaires d'étages dans toutes les questions, sans qu'elle ne doive se faire attribuer des pouvoirs particuliers. Ses pouvoirs de représentation ne peuvent être restreints que par la loi (compétences impératives du propriétaire d'étages, voir par exemple l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC) ou par l'assemblée des propriétaires d'étages elle-même (nomination d'un administrateur ou d'un représentant doté de pouvoirs correspondants). Le système de représentation par le biais de l'assemblée des propriétaires d'étages est toutefois très lourd et suppose un grand effort de coordination. Il n'est pas réaliste en cas de propriété par étages comptant plus de quatre ou cinq propriétaires d'étages. L'administrateur est le « *représentant naturel* » de la propriété par étages. L'art. 712t CC lui attribue cette compétence. L'administrateur bénéficie ainsi de pouvoirs de représentation légaux.

Sauf restrictions conventionnelles, (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 8 ad art. 712t), le pouvoir de représentation de l'administrateur est large. Il englobe toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et qui entrent dans ses attributions légales (art. 712i al. 2, 712n et 712s CC). Son pouvoir de représentation s'étend également aux contentieux judiciaires réglés en procédure sommaire ainsi qu'aux mesures urgentes (voir art. 712t al. 2 CC). Les tiers peuvent notifier valablement à l'administrateur des communications destinées à la communauté des propriétaires d'étages (art. 712t al. 3 CC). L'administrateur agissant comme « *organe* » de la communauté des propriétaires d'étages, son pouvoir de représentation dans une procédure judiciaire n'est pas restreint par le monopole des avocats. Dans certaines situations, la communauté peut aussi être représentée par un seul propriétaire d'étages (voir art. 647 al. 2 ch. 2 CC) ou par un comité voire un délégué.

112. **Représentation conventionnelle.** La communauté des propriétaires d'étages n'est pas tenue de se faire représenter par l'un de ses éléments constitutifs exposés ci-dessus. Elle peut très bien se faire représenter par un tiers. Il s'agit alors d'une représentation contractuelle soumise, d'une

part, aux art. 32 ss CO et, d'autre part, à la relation contractuelle qui lie les parties (très souvent, un contrat de mandat). Selon les objets, le représentant peut être un architecte (travaux de construction, par exemple), une régie immobilière (location de parties communes) ou un avocat (négociations ou procès). Il se peut qu'une personne agisse au nom ou pour le compte de la propriété par étages sans disposer d'un mandat légal ou conventionnel (voir, à ce propos, l'arrêt publié au DC 2014 p. 157). Dans ce cas, on applique les règles générales de la gestion d'affaires sans mandat (voir art. 419 ss CO).

8.1.2. Assemblée des propriétaires d'étages

113. **Nature juridique.** L'assemblée des propriétaires d'étages est le pouvoir suprême de la communauté des propriétaires d'étages (voir STEINAUER droits réels I, no 1839 ; SIMONIUS/SUTTER, p. 541 ; REY/MAETZKE, no 279 ; MAGNENAT, p. 106 ; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, no 1060 ; BLOCH, p. 44 ; CH. MÜLLER, p. 87 ; RIEMER, p. 259 ; MICHAUD, p. 47 ; THURNHERR, no 354 ; MARTIN SOPHIE, § 316). C'est elle, sous réserve de délégation, qui adopte les décisions que la loi ou les règlements attribuent à la communauté des propriétaires d'étages. L'assemblée des propriétaires d'étages doit avoir lieu chaque année et ne peut être remplacée, notamment, par une assemblée des délégués. Elle doit prendre ses décisions en toute indépendance, par rapport à des tiers ou par rapport à des communautés de propriété par étages voisines (pour le tout, voir WERMELINGER ZK, nos 11 ss ad art. 712m ; pour ce qui est de l'indépendance de la communauté, voir RVJ 2012 p. 278, cons. 5.c ; WERMELINGER RNRF, nos 16 ss).

8.1.2.1. Forme

114. **Composition.** L'assemblée des propriétaires d'étages est formée par la réunion physique des propriétaires d'étages. Tout propriétaire d'étages a le droit de participer à cette réunion (SIMONIUS/SUTTER, p. 541). Il s'agit d'une affirmation évidente à première vue. Elle mérite tout de même quelques précisions. Selon une partie de la doctrine, le droit de participation à l'assemblée des propriétaires d'étages constitue un droit acquis (voir STUDER, p. 34 s. ; WEBER, p. 311 et p. 356 s.), même en cas d'interdiction de participer au vote selon l'art. 68 CC. Bien entendu, cette qualification n'empêche pas des sanctions disciplinaires pour des participants qui gêneraient la bonne tenue de l'assemblée (avec, comme

sanction plus grave, l'éloignement du perturbateur ; WERMELINGER ZK, no 30 ad art. 712m). Au droit de participer à l'assemblée des propriétaires d'étages, on ajoute habituellement des droits annexes supplémentaires comme le droit de demander une convocation de l'assemblée, le droit de faire des propositions, le droit de vote, etc. (voir WERMELINGER ZK, nos 48 s. ad art. 712m). Nous ne partageons pas un avis doctrinal récent, selon lequel les locataires au bénéfice d'un contrat de bail annoté font partie de l'assemblée et peuvent y exercer un droit de vote (MARTIN SOPHIE, § 423 ss). Lorsque la propriété par étages est constituée par déclaration unilatérale du propriétaire de l'immeuble de base (art. 712d al. 2 ch. 2 CC), celui-ci reste seul propriétaire d'étages tant qu'il ne vend pas de part d'étage. Dans un tel cas, comme dans tous les autres cas où un seul propriétaire d'étages détient toutes les parts d'étages (p.ex. suite à leur rachat), on peut parler d'une « *communauté unipersonnelle* » (RtiD I 2019 p. 531, cons. 3.c ; HANDSCHIN/WYTENBACH, p. 54 s. ; KOHLER, no 48 ; MARTIN SOPHIE, § 116 ; SCHMID MEYER, p. 41). Dès lors qu'une seule personne forme la communauté, il est difficile de vouloir organiser une « *assemblée* » des propriétaires d'étages. Néanmoins, le propriétaire d'étages doit se plier à cet exercice, s'il veut pouvoir prendre des décisions (figurant dans un procès-verbal) ayant une portée juridique renforcée au sens de l'art. 649a al. 1 CC. Enfin, tout propriétaire collectif d'une part d'étage a le droit de participer à l'assemblée des propriétaires d'étages (REY/MAETZKE, no 283 ; SIMONIUS/SUTTER, p. 543).

115. **Représentation.** Le Code civil ne contient pas de disposition régissant expressément la représentation d'un propriétaire d'étages au sein de l'assemblée des propriétaires d'étages. Il l'admet, toutefois, implicitement à l'art. 712p CC (« *membres présents ou représentés* » ; MICHAUD, p. 33). Le propriétaire d'étages peut, en principe, se faire représenter par un autre propriétaire d'étages, mais aussi par un tiers (voir notamment MEIER-HAYOZ/REY, nos 77 ss ad art. 712m). Le tiers n'est, dans ce cas, pas considéré comme un propriétaire d'étages ; il peut, néanmoins, exercer tous les droits liés à ce statut (participer aux délibérations et exercer le droit de vote ; voir TF 5D_98/2012, cons. 3.3). Si le représenté se voit refuser l'exercice du droit de vote (par exemple, en cas de conflits d'intérêts selon l'art. 68 CC ou en cas d'action en exclusion dirigée contre lui), le représentant est soumis à la même restriction (MEIER-HAYOZ/REY, no 78 ad art. 712m ; CH. MÜLLER, p. 93 s.). La représentation d'un propriétaire d'étages suppose des pouvoirs de représentation en faveur du représentant. Le président de l'assemblée des propriétaires d'étages doit s'assurer de l'existence de ces pouvoirs, avant de permettre au tiers de participer à l'assemblée des propriétaires d'étages. Le règlement

d'administration et d'utilisation peut restreindre le droit de se faire représenter au sein de l'assemblée des propriétaires d'étages. Une telle restriction est notamment utile dans une propriété par étages de type familial. Une telle restriction de la représentation doit être adoptée dans l'acte constitutif ou ultérieurement, dans le règlement, par décision unanime (MEIER-HAYOZ/REY, no 80 ad art. 712m ; CH. MÜLLER, p. 94 ; voir toutefois MARTIN, p. 157 s. ; l'arrêt publié dans RVJ 2002 p. 254 = RNRF 85/2004 p. 407, qui admet – à notre sens à tort – une restriction de la représentation décidée à la majorité simple des propriétaires d'étages). L'interdiction totale du droit de représenter un propriétaire d'étages n'est pas licite (MEIER-HAYOZ/REY, no 81 ad art. 712m ; STUDER, p. 66 ; WEBER, p. 341). De même, la restriction du droit de représentation par un représentant légal (tuteur, la mère d'un mineur, etc.) n'est pas admissible (CH. MÜLLER, p. 94 ; MARTIN SOPHIE, § 482 ss).

116. **Assistance.** La question de l'assistance d'un propriétaire d'étages lors d'une assemblée des propriétaires d'étages est moins connue et moins commentée en doctrine. Il arrive qu'un propriétaire d'étages soit accompagné par une autre personne (notamment un avocat ou un architecte) qui ne le remplace pas, mais qui l'aide à s'exprimer ou à prendre une décision. Une telle assistance n'est pas régie par la loi et, pour la propriété par étages, il ne semble pas exister de jurisprudence à ce propos. Néanmoins, en pratique, il semble exister un besoin d'assistance dans des situations critiques. Se pose alors la question de la licéité de ce genre de procédé. Sauf disposition réglementaire contraire, un assistant doit être traité comme un tiers qui ne dispose d'aucun droit de participer à l'assemblée des propriétaires d'étages. Sa présence doit, dès lors, faire l'objet d'une décision d'ordre au début de l'assemblée des propriétaires d'étages. Pour l'insertion d'un droit de se faire assister lors de l'assemblée des propriétaires d'étages au niveau du règlement, il suffit d'une décision prise à la majorité qualifiée par tête et par quote-part (art. 712g al. 3 CC). Pour une décision d'ordre en début d'assemblée, la majorité simple suffit, dans la mesure où le règlement ne régit pas la question. La personne assistée conserve son droit de vote et son droit de participer à l'assemblée des propriétaires d'étages. De même, elle reste titulaire des droits de participation. L'assistant ne peut, notamment, pas prendre la parole, à moins que le président de l'assemblée ne l'autorise à s'exprimer. Dans la mesure où l'assistant perturbe la bonne marche de l'assemblée des propriétaires d'étages, le président peut sans autre l'éloigner. Pour un tel éloignement, les exigences sont moins élevées que pour l'éloignement d'un propriétaire d'étages (voir aussi MARTIN SOPHIE, § 506 s.).

8.1.2.2. Convocation

117. **Système légal et conventionnel.** L’art. 712n al. 1 CC confie la convocation de l’assemblée des propriétaires d’étages à l’administrateur. Il constitue, en quelque sorte, le pouvoir exécutif de la communauté des propriétaires d’étages, il tient le secrétariat de celle-ci et est donc le mieux à même de juger de la nécessité de la tenue d’une assemblée des propriétaires d’étages. L’art. 64 al. 3 CC, applicable en vertu du renvoi de l’art. 712m al. 2 CC, prévoit la convocation sur demande du cinquième des sociétaires. Il s’agit de permettre la tenue d’un débat lorsqu’une partie importante des propriétaires d’étages en ressent la nécessité. En outre, la convocation de l’assemblée des propriétaires d’étages peut intervenir dans les cas prévus par les statuts. Enfin, si la communauté des propriétaires d’étages a renoncé à nommer un administrateur et faute de règles précises sur la convocation de l’assemblée des propriétaires d’étages, il faut considérer que chaque propriétaire d’étages a la compétence de convoquer une assemblée des propriétaires d’étages (MARTIN SOPHIE, § 547 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 8 ad art. 712n ; FRIEDRICH Reglement, § 30 no 6 ; RIEMER, p. 259).

118. **Forme et notification.** La loi ne prévoit aucune exigence formelle pour la convocation de l’assemblée des propriétaires d’étages. Ainsi, sur un plan théorique, celle-ci peut même être orale (MEIER-HAYOZ/REY, no 22 ad art. 712n ; WEBER, p. 367 ; pour un avis sceptique à ce propos : MICHAUD, p. 20). Toutefois, la convocation doit comporter les points de l’ordre du jour sur lesquels une décision est envisagée (art. 67 al. 3 CC). Pour une question de clarté et de preuve, il convient de rédiger des convocations écrites (voir aussi TF 5A_198/2014, cons. 5.3.3). Le règlement d’administration et d’utilisation peut prévoir l’exigence de la forme écrite et même l’envoi par pli recommandé. En revanche, le règlement ne peut pas exiger que la convocation se fasse par le biais d’un acte authentique (une telle exigence constitue, à notre sens, un abus de droit au sens de l’art. 2 al. 2 CC). S’il ne s’exprime pas plus précisément sur l’exigence liée à une convocation écrite, les modes modernes de communication doivent, à notre sens, être admis (courriel, sms, réseaux sociaux). Par essence, une convocation orale ne peut être communiquée que de vive voix. Avec les modes de communication modernes, il est toutefois possible que cette communication de vive voix se passe de manière indirecte (combox, répondeur téléphonique, etc. ; voir aussi TF 5A_198/2014, cons. 5.3.3). Le règlement d’administration et d’utilisation peut imposer un mode de notification particulier (courrier

recommandé, par exemple). La nécessité d'une telle prescription de forme doit être évaluée en fonction de la situation concrète de la propriété par étages (affectation, dimension, structure de la propriété par étages, etc.). La convocation doit être reçue par le propriétaire d'étages. Cela signifie qu'elle ne déploie son effet juridique que si elle a été valablement transmise au propriétaire d'étages.

119. **Conditions de temps.** Contrairement à l'art. 700 al. 1 CO pour la société anonyme, la loi ne prévoit pas un délai minimal de convocation pour l'assemblée des propriétaires d'étages. Faute de prescription légale applicable (même par analogie), le juge doit, en cas de contestation, apprécier le délai de convocation (art. 4 CC). Compte tenu du lieu de situation de l'immeuble, de la nature et de la dimension de la propriété par étages, voire du domicile des propriétaires d'étages, ce délai doit permettre aux propriétaires d'étages de se rendre, sans difficulté majeure, à l'assemblée convoquée et de se préparer de façon raisonnable aux points mis à l'ordre du jour (Ch. MÜLLER, p. 89 ; RIEMER BK, no 35 ad art. 64 ; RIEMER, p. 260). Ainsi, dans une propriété par étages de type familial, un délai de quelques heures peut, dans des cas exceptionnels, suffire. Dans un chalet de vacances avec des propriétaires d'étages domiciliés à l'étranger, un délai de vingt jours peut, en dehors de la saison des vacances, être insuffisant (voir cependant PKG 1993 p. 10). En règle générale et compte tenu de la prescription de l'art. 712p al. 2 CC, le délai de convocation ne devrait pas être inférieur à dix jours (MARTIN SOPHIE, § 610 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 18 ad art. 712n). Si l'assemblée des propriétaires d'étages réunit tous les membres de la communauté des propriétaires d'étages, on parle d'assemblée universelle (LIVER traité, p. 101 ; CH. MÜLLER, p. 90 ; WEBER, p. 370 ; MICHAUD, p. 24). Dans le cas d'une assemblée universelle, la question du délai de convocation ne se pose pas : tout propriétaire d'étages qui participe à une assemblée des propriétaires d'étages, sans formuler de réserve à ce propos, renonce à faire valoir l'argument d'une convocation tardive (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 21 ad art. 712n ; STUDER, p. 56 s. ; WEBER, p. 370).

120. **Contenu de la convocation.** La date de l'assemblée des propriétaires d'étages doit figurer sur la convocation, afin de permettre à tout propriétaire d'étages de s'y rendre. Elle comporte l'heure, le jour, le mois et, en cas de doute, l'année à laquelle se tient la réunion. Comme la date, le lieu de l'assemblée fait partie du contenu nécessaire d'une convocation. Il s'agit de la désignation exacte du local où l'assemblée des propriétaires d'étages doit se tenir. L'ordre du jour doit figurer sur la

convocation, du moins en ce qui concerne les points sur lesquels l'assemblée des propriétaires d'étages est censée se déterminer. Cette exigence de contenu vaut sous réserve d'une prescription réglementaire contraire permettant de prendre des décisions sur des points n'ayant pas fait l'objet d'une annonce préalable (art. 67 al. 3 CC, applicable en vertu de l'art. 712m al. 2 CC). Avec la doctrine majoritaire (MEIER-HAYOZ/REY, no 24 ad art. 712a ; CH. MÜLLER, p. 90), nous déconseillons vivement de faire usage de cette prérogative légale. Elle est source de conflits potentiels. La formulation des points de l'ordre du jour doit être claire et compréhensible, de telle sorte que les propriétaires d'étages puissent aisément déterminer sur quels points porteront les décisions (voir ATF 114 II 193 = JdT 1990 I 285, cons. 5.b). Seule une formulation répondant à ces exigences permet aux propriétaires d'étages de se préparer correctement.

L'introduction dans l'ordre du jour d'un point nommé « *Divers* » ne permet pas de prise de décision sur un sujet non explicitement évoqué. Les circonstances concrètes permettront de déterminer si les points à l'ordre du jour sont formulés de façon suffisamment précise (voir ATF 126 III 5 = JdT 2000 I 291, cons. 2.a ; ATF 114 II 193 = JdT 1990 p. 285, cons. 5.b). Les points portés à l'ordre du jour doivent éviter tout effet de surprise, de manière à permettre aux participants de se préparer à la discussion (voir ATF 114 II 193 = JdT 1990 p. 285, cons. 5.b). Ainsi, le Tribunal fédéral a considéré qu'il était nécessaire de nommer la personne à exclure dans le cadre de l'assemblée (ATF 114 II 193 = JdT 1990 p. 285, cons. 5.b). En revanche, s'il s'agit d'élire un candidat (au comité ou en tant qu'administrateur, etc.), il n'est pas nécessaire d'indiquer son nom, sous réserve d'une disposition réglementaire contraire (ATF 126 III 5 = JdT 2000 I 291, cons. 2.a). Si un propriétaire d'étages est d'avis que la formulation de l'ordre du jour ne répond pas aux exigences précitées, il doit se manifester immédiatement, lors de l'assemblée des propriétaires d'étages, faute de quoi il pourrait perdre son droit à faire valoir son point de vue lors d'une procédure judiciaire (ATF 136 III 174 = SJ 2010 I 429). Il est conseillé d'indiquer l'auteur de la convocation, afin que les propriétaires puissent vérifier que celle-ci émane de la personne compétente. Cette indication n'est toutefois pas obligatoire et sa signature sur la convocation l'est encore moins (voir TF 5A_735/2019, cons. 4.2). La convocation peut comporter des annexes permettant aux propriétaires d'étages de mieux se préparer (comptes annuels, proposition de répartition des frais et charges, projet de construction, etc.). Le règlement d'administration et d'utilisation peut compléter ou préciser le contenu de la convocation.

8.1.2.3. Présidence

121. **Solution légale.** L'art. 712n al. 1 CC attribue la présidence de l'assemblée des propriétaires d'étages à l'administrateur. C'est lui qui est le plus proche des affaires dont doit débattre cette assemblée. Il a donc une position naturelle qui le prédestine à cette fonction. La disposition révèle elle-même sa nature dispositive (« *si elle n'en a pas décidé autrement* »). Cela signifie que les propriétaires d'étages peuvent désigner un autre président que l'administrateur. Même si pour certains auteurs le président peut être un tiers étranger à la propriété par étages (à savoir ni l'administrateur, ni un propriétaire d'étages ; MICHAUD, p. 25), il convient, selon nous, de réserver cette fonction à l'administrateur ou à un propriétaire d'étages.

122. **Fonctions présidentielles avant l'assemblée.** Les fonctions d'un président ne débutent pas avec l'assemblée des propriétaires d'étages elle-même. Elles commencent déjà bien avant, lorsqu'il s'agit de préparer une telle assemblée. En règle générale, il appartient au président de déterminer l'ordre du jour de l'assemblée des propriétaires d'étages. C'est une des fonctions primordiales dans la préparation de cette assemblée. Même sans disposition réglementaire, il faut reconnaître, à tout propriétaire d'étages, le droit de proposer un point de l'ordre du jour (il s'agit de l'un des droits accessoires découlant du droit de participation ; « *Mitwirkungsrecht* » ; DEILLON-SCHEGG administrateur, p. 243 ; MICHAUD, p. 30 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 25 ad art. 712m). Sous réserve d'un abus de droit, il s'agit là d'une véritable faculté offerte à chaque propriétaire d'étages, de faire figurer un point à l'ordre du jour (voir WERMELINGER ZK, no 108 ad art. 712n avec de nombreux renvois à la doctrine). En règle générale, une fois l'ordre du jour connu, le président rédige et signe la convocation pour l'assemblée des propriétaires d'étages. Sur la base du règlement et de la loi, le président de l'assemblée des propriétaires d'étages doit décider quels documents doivent accompagner la convocation, être remis entre la convocation et la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages et, enfin, lesquels doivent être remis lors de l'assemblée des propriétaires d'étages.

123. **Fonctions présidentielles en ouverture d'assemblée.** Lors de la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages, le président exerce un certain nombre de fonctions indispensables au bon déroulement de la réunion. Il assume, en quelque sorte, la responsabilité de la validité formelle et matérielle des décisions adoptées lors de l'assemblée des propriétaires d'étages. En outre, il lui incombe un devoir d'objectivité et

de neutralité ainsi que de respect de la formation démocratique et correcte de la volonté de l'assemblée des propriétaires d'étages (DEILLON-SCHEGG administrateur, p. 244). La violation de ces devoirs peut avoir une incidence pour le président, surtout lorsque la fonction est exercée par un administrateur (révocation pour justes motifs, voir art. 712r CC ; ATF 126 III 177 = JdT 2000 I 559). Lors de l'ouverture de l'assemblée des propriétaires d'étages, le président doit contrôler que l'assemblée a été correctement convoquée (DEILLON-SCHEGG administrateur, p. 244). Ensuite, il vérifie les présences et les pouvoirs de représentation. Il convient d'exclure toute personne qui n'est pas membre de l'assemblée ou qui n'est pas munie de pouvoirs de représentation suffisants. Il convient surtout d'éviter que de telles personnes participent aux votes. Sur la base des présences et des représentations, le président doit procéder à la vérification du quorum au sens de l'art. 712p CC. Avant de procéder selon l'ordre du jour, l'assemblée doit encore désigner une personne chargée du décompte des voix et un secrétaire (rédacteur du procès-verbal), si une telle désignation ne découle pas du règlement d'administration et d'utilisation. Enfin, en règle générale, l'ordre du jour débute avec la discussion des divers points qu'il comporte, suivi de l'approbation du procès-verbal de la dernière assemblée des propriétaires d'étages. Une telle approbation est usuelle, surtout lorsque le procès-verbal n'est pas signé par l'ensemble des propriétaires d'étages. Cet acte de décharge est important pour le rédacteur du procès-verbal. Il ne s'agit toutefois pas d'une exigence légale.

124. **Fonctions présidentielles durant l'assemblée.** Le président traite les points dans l'ordre chronologique prévu par l'ordre du jour, sauf si un motif particulier impose une autre chronologie (p. ex. un invité ne peut assister qu'au début de l'assemblée). En règle générale, il introduit brièvement chaque objet figurant à l'ordre du jour. Ensuite, il attribue la parole à la personne désignée pour la présentation de l'objet traité. Si un débat est souhaité, il attribue la parole aux différents intervenants. Sauf situation exceptionnelle, le président ne peut pas procéder au vote sans avoir permis un débat préalable (DEILLON-SCHEGG administrateur, p. 244 ; ATF 126 III 177 = JdT 2000 I 559, cons. 2.b.bb). Avant de procéder à la prise de décision, le président doit (du moins de façon implicite) déterminer le mode de scrutin (ouvert ou secret) et communiquer le libellé exact de la décision à laquelle on devra – en règle générale – répondre par oui ou par non (voir ERNST, nos 133 s.). Par ailleurs, avant la prise de décision, il est utile que le président communique la majorité applicable (la majorité est fixée par le président et ne peut pas faire l'objet d'une négociation ou d'une prise de décision ; ERNST, no 125). S'il y a eu des contre-propositions, il devrait annoncer le déroulement précis de la

prise de décision ainsi que le libellé exact des propositions et de la décision (pour plus de détails sur la procédure de prise de décision, voir WERMELINGER ZK, nos 119 ss ad art. 712n). Enfin, le président doit procéder au vote. Il surveille le décompte des voix et annonce le résultat. En cas d'égalité des voix, il constate le refus de l'objet, sauf s'il dispose d'une voix prépondérante qu'il exerce en faveur de l'objet du scrutin. Au besoin, il donne des indications au secrétaire, afin de s'assurer de la formulation correcte de la décision (il est important d'indiquer avec précision les votes obtenus, par exemple : 24 oui, 37 non ainsi que 15 abstentions, ces informations sont utiles notamment en cas d'éventuelles contestations ultérieures de la décision).

125. Fonctions présidentielles après la clôture de l'assemblée. Le président doit veiller à la rédaction correcte et précise du procès-verbal (en particulier, il s'assure d'une formulation claire et correcte des décisions et des résultats des votes). Il convient d'exiger, par disposition réglementaire, la signature du procès-verbal par son rédacteur et par le président de l'assemblée des propriétaires d'étages. De cette manière le président peut s'assurer de la rédaction d'un procès-verbal satisfaisant (selon HAAS Protokoll, p. 33 : la signature est un élément obligatoire de celui-ci, même à défaut de base réglementaire). Dans ce contexte, l'utilisation des moyens de l'informatique et du courrier électronique doit être évaluée avec circonspection. Il ne faut pas perdre de vue qu'en vertu de l'art. 649a CC, chaque décision prise au sein d'une assemblée des propriétaires d'étages peut être opposée à un acquéreur ultérieur durant plusieurs années. Le président porte donc une responsabilité certaine quant à l'établissement correct du procès-verbal remis aux propriétaires d'étages. Si l'administrateur est simultanément président de l'assemblée des propriétaires d'étages, il doit veiller à la mise en œuvre des décisions qui y ont été prises.

En règle générale, il ne doit pas attendre l'expiration du délai de contestation de l'art. 75 CC pour procéder à l'application des décisions prises. Toutefois, s'il est conscient du côté controversé d'une décision et que la mise en œuvre peut, sans difficulté, être reportée d'un mois, il peut être prudent et dans l'intérêt de la propriété par étages ne pas se précipiter. Un activisme excessif peut, dans certains cas extrêmes, même être abusif au sens de l'art. 2 al. 2 CC, ce qui pourrait avoir des conséquences sur le plan de la responsabilité civile.

8.1.2.4. Procès-verbal

126. **Généralités.** Le procès-verbal est le document écrit où sont consignées les décisions prises à l'assemblée des propriétaires d'étages. Il est prévu par l'art. 712n al. 2 CC et doit être conservé par l'administrateur ou le président. Le procès-verbal est rédigé par le secrétaire de l'assemblée des propriétaires d'étages. Il peut s'agir de l'administrateur qui assume simultanément la présidence. Le procès-verbal peut être tenu par un propriétaire d'étages ou l'administrateur n'assumant pas simultanément la présidence de la réunion. Vu l'importance que revêt le procès-verbal, il convient en tout cas de choisir une personne apte à assumer cette fonction de façon précise et correcte (voir aussi HAAS Protokoll, p. 29 s. ; MÜLLER ROLAND, p. 16 ss pour les exigences relatives à la personne qui tient le procès-verbal).

127. **Forme.** Le législateur ne s'exprime pas sur la forme du procès-verbal. À l'époque de l'introduction de la propriété par étages, on ne connaissait pas le courrier électronique. À notre sens (et au risque d'être perçus comme réactionnaires dépassés par l'évolution technologique), un tel procédé est fortement déconseillé (certains auteurs considèrent un tel procédé comme illicite ; voir HAAS Protokoll, p. 32). Il convient donc de consigner les décisions par écrit. La loi ne s'exprime pas non plus sur la nécessité de signer le procès-verbal. Cela correspond aussi à la situation juridique de la société anonyme. La doctrine, en matière du droit des sociétés, semble toutefois plaider en faveur de l'obligation de signer le procès-verbal, obligation qui découlerait implicitement des art. 12 ss CO (voir notamment TANNER, no 219 ad art. 702 CO). Pour ce qui est des droits réels, on prétend parfois qu'à défaut de dispositions réglementaires, il convient d'appliquer les principes applicables à la société anonyme (RVJ 2019 p. 187, cons. 5 ; RtiD I 2004 p. 499, cons. 5 ; HAAS Protokoll, p. 33 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 33 ad art. 712n). Les signatures apposées par le secrétaire et le président seraient, dès lors, requises (MARTIN SOPHIE, § 630). Bien que l'application subsidiaire systématique du droit des sociétés anonymes soulève des questions importantes, l'exigence de forme qui en découle semble raisonnable. Pour cette raison, il est utile d'exiger, par disposition réglementaire, la signature du procès-verbal par le secrétaire et le président. Cette exigence se justifie par l'effet juridique renforcé et l'effet constitutif dévolus au procès-verbal par la loi et le Tribunal fédéral.

128. **Contenu.** Le procès-verbal doit obligatoirement contenir toutes les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages. Ces décisions doivent être consignées avec précision. Cela signifie, à notre sens, que le procès-verbal ne doit pas seulement comprendre l'adoption ou non d'une décision, mais qu'il doit aussi relater le résultat précis du scrutin (et le respect du quorum selon l'art. 712p CC). Un tel élément peut être déterminant en cas de contestation ultérieure portant sur la majorité nécessaire à l'adoption de la décision (voir aussi RtiD I 2004 p. 499, cons. 5). Une partie de la doctrine va même plus loin en exigeant d'indiquer une liste des présences et de faire figurer, à chaque décision, le nom des personnes ayant accepté ou refusé (voir notamment DEILLON-SCHEGG administrateur, p. 245 ; HAAS Protokoll, p. 37 ; MICHAUD, p. 26 s. ; RIEMER, p. 266 ; STUDER, p. 65 ; voir aussi RVJ 2019 p. 187, cons. 5). De telles indications sont certainement très utiles, mais difficiles à retranscrire s'agissant d'assemblées regroupant de nombreux propriétaires d'étages. Par ailleurs, à défaut d'une obligation légale, elles ne devraient être exigées que sur la base d'une disposition réglementaire (RtiD I 2004 p. 499, cons. 5). Les propriétaires d'étages peuvent exiger du secrétaire qu'il mentionne aussi, de façon condensée, les débats qui ont précédé la prise de décision (DEILLON-SCHEGG administrateur, p. 245). Une telle retranscription des débats présente l'avantage de mieux préciser l'intention des propriétaires d'étages lors d'une décision. Leur volonté apparaît de façon plus claire et plus complète. Sous réserve d'une disposition réglementaire contraire, de telles indications doivent être considérées comme facultatives (voir RtiD I 2004 p. 499, cons. 5 ; RtiD I 2004 p. 610 s.).

129. **Effets.** Selon le Tribunal fédéral (ATF 127 III 506 = JdT 2002 I 306), une décision ne faisant pas l'objet d'un procès-verbal est inexistante, une décision faisant l'objet du procès-verbal doit valoir selon le libellé du procès-verbal. En ce sens, le procès-verbal produit un effet constitutif (dans ce sens expressément, l'arrêt TF 5C.254/2006, cons. 3.1). Toute décision figurant au procès-verbal est censée avoir été adoptée et produit les effets juridiques correspondants. Toute décision ne figurant pas au procès-verbal est censée ne pas avoir été adoptée et ne produit aucun effet juridique.

8.1.2.5. Attributions

130. **Système légal.** L'art. 712m al. 1 CC attribue, de façon non exhaustive (« *notamment* »), certaines compétences à l'assemblée des propriétaires d'étages. Le législateur énumère six attributions légales de la

communauté des propriétaires d'étages. D'autres compétences figurent encore dans différentes dispositions légales (art. 647c ss, 648 al. 2, 649b al. 2 CC ; voir MEIER-HAYOZ/REY, no 19 ad art. 712m). Ci-après, seules les compétences de l'art. 712m al. 1 CC seront analysées. Retenons simplement qu'en vertu du système légal et du libellé de l'art. 712m al. 1 ch. 1 CC, il existe une présomption générale de compétence en faveur de l'assemblée des propriétaires d'étages (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 20 ad art. 712m ; STEINAUER droits réels I, no 1845).

131. Régler les affaires administratives (art. 712m al. 1 ch. 1 CC).

Les affaires administratives comprennent tous les actes de gestion touchant à la sphère commune de la propriété par étages. Dans ce sens, elles englobent les actes juridiques ou matériels destinés à préserver et à entretenir l'immeuble en propriété par étages ainsi qu'à en permettre l'usage conforme à sa destination (voir aussi MEIER-HAYOZ/REY, no 22 ad art. 712m). L'administration ne se résume donc pas à l'entretien du bâtiment (BRETSCHGER, p. 60 ; RASCHEIN, p. 32). Il s'agit d'une véritable gestion d'affaires dans l'intérêt de tous les propriétaires d'étages.

132. Nommer l'administrateur et surveiller son activité (art. 712m al. 1 ch. 2 CC).

L'assemblée des propriétaires d'étages peut nommer un administrateur. Cette nomination n'est pas, en soi, obligatoire. Elle intervient, sous réserve d'une disposition réglementaire contraire, par une décision prise à la majorité des propriétaires d'étages (voir PKG 1991 p. 191/193 ; DEILLON-SCHEGG, p. 238 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 89 ad art. 712q ; WEBER, p. 426). Si les compétences de l'administrateur sont étendues au point de comprendre aussi des procurations de représentation générales, la nomination peut néanmoins intervenir à la majorité simple (le point est cependant controversé en doctrine ; voir MEIER-HAYOZ/REY, no 89 ad art. 712q ; FRIEDRICH Règlement, § 35 no 9 ; WEBER, p. 426 ; LIVER traité, p. 103 ; MAGNENAT, p. 115 ; STEINAUER droits réels I, no 1874). En revanche, la décision préalable de déléguer un tel pouvoir à l'administrateur (définition du cahier des charges) doit intervenir soit à la double majorité, soit exceptionnellement à l'unanimité. Par ailleurs, l'administrateur élu n'entre en fonction que s'il accepte son élection. Enfin, l'assemblée des propriétaires d'étages assume la surveillance des activités de l'administrateur (pour des détails relatifs à la surveillance de l'administrateur, voir WERMELINGER ZK, nos 78 ss ad art. 712m). Cette surveillance peut être confiée au comité ou à un délégué, dans la mesure où celui-ci est en contact avec l'administrateur (voir art. 712m al. 1 ch. 3 CC). En fonction des relations contractuelles liant la communauté des

propriétaires d'étages à l'administrateur (en règle générale un mandat), ce droit de surveillance comporte aussi le droit de lui donner des directives (plus ou moins concrètes et détaillées). Il est souhaitable que le contrat règle clairement la compétence de donner des directives à l'administrateur.

133. Désigner un comité ou un délégué (art. 712m al. 1 ch. 3 CC).

L'art. 712m al. 1 ch. 3 CC prévoit la possibilité, pour l'assemblée des propriétaires d'étages, de nommer un comité ou un délégué auquel elle peut confier les tâches de conseiller ou de contrôler l'administrateur, ainsi que de préparer des rapports et des propositions. En vertu de la liberté d'organisation, l'assemblée des propriétaires d'étages peut aussi nommer des groupes de travail, des commissions de construction, des représentants (propriétaires d'étages ou tiers) *ad hoc*, des sous-communautés, etc. Les fonctions évoquées pour le comité ou le délégué peuvent être étendues. En effet, la loi ne contient qu'une énumération exemplative (« *notamment* » ; pour plus de détails, voir entre autres MEIER-HAYOZ/REY, nos 38 ss ad art. 712m). Il appartient à l'assemblée des propriétaires d'étages de déterminer les compétences et les fonctions du comité, voire du délégué. Lors de la nomination d'un comité, son organisation interne doit être clairement déterminée, faute de quoi les art. 64 à 68 CC trouvent application (voir RIEMER, p. 264).

134. Approuver la comptabilité (art. 712m al. 1 ch. 4 CC).

L'art. 712m al. 1 ch. 4 CC attribue à l'assemblée des propriétaires d'étages des fonctions de contrôle de la comptabilité. La disposition légale présume tacitement que l'administrateur ou un tiers est chargé de la tenue de la comptabilité. En effet, l'assemblée des propriétaires d'étages, comme réunion régulière, n'est pas conçue pour assumer une telle fonction de manière permanente. Le droit des associations a été révisé au 1^{er} janvier 2008. Le nouvel art. 69a CC prévoit une obligation restreinte de tenir une comptabilité. Au 1^{er} janvier 2013, cette disposition a déjà subi une modification. Actuellement, la norme est libellée comme suit : « *La direction tient les livres de l'association. Les dispositions du code des obligations relatives à la comptabilité commerciale et à la présentation des comptes sont applicables par analogie* ». Compte tenu du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC aux dispositions relatives à l'organisation de l'assemblée, l'art. 69a CC s'applique, en principe, aussi aux propriétés par étages. Pour des associations non inscrites au registre du commerce, l'art. 957 al. 2 ch. 2 CO prévoit des allègements à l'obligation de la tenue d'une comptabilité commerciale. Les associations ne doivent tenir qu'une comptabilité des recettes, des dépenses et du patrimoine (en allemand on

utilise l'expression de « *Milchbüchlein-Rechnung* »). L'art. 712m al. 1 ch. 4 CC comporte certaines indications relatives à la comptabilité (devis de frais annuels, comptes et répartition des frais). On doit dès lors se demander quelle disposition prime. À notre sens, les exigences prévues à l'art. 957 al. 2 ch. 2 CO s'appliquent à la propriété par étages, dans la mesure où il s'agit de dispositions impératives. L'art. 712m al. 1 ch. 4 CC mentionne l'approbation du « *devis des frais annuels* ». Dans la terminologie commerciale actuelle, on parle plutôt de budget (planification comptable régulière) que de devis (qui correspond plutôt à l'évaluation des coûts pour effectuer un travail individuel ou pour créer un ouvrage) car la planification financière de l'exercice comptable est établie chaque année. Selon la doctrine majoritaire, même sans prescription contractuelle précise à ce propos, l'administrateur doit présenter un budget à l'assemblée des propriétaires d'étages (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 43 ad art. 712s ; K. MÜLLER, p. 90 ; WEBER, p. 468 ; MATHYS, p. 287).

135. Création d'un fonds de rénovation (art. 712m al. 1 ch. 5 CC). Le fonds de rénovation est une provision, alimentée par des contributions (uniques ou périodiques) des propriétaires d'étages, détenue par la communauté des propriétaires d'étages afin de financer des travaux de construction ou des investissements futurs portant sur des parties communes de l'immeuble en propriété par étages (voir BLOCH, p. 17). La création du fonds de rénovation peut être décidée par l'assemblée des propriétaires d'étages à la majorité simple des propriétaires d'étages. Elle peut aussi être prévue par l'acte constitutif ou par le règlement d'administration et d'utilisation.

136. Assurances (art. 712m al. 1 ch. 6 CC). Le Code civil n'impose pas d'assurance obligatoire pour la communauté des propriétaires d'étages. Une telle obligation de s'assurer peut cependant découler du droit cantonal, en particulier pour l'assurance bâtiment. Faute de disposition réglementaire contraire, l'assemblée des propriétaires d'étages décide de la conclusion d'une assurance à la majorité simple des propriétaires d'étages (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 53 ad art. 712m). Chaque propriétaire d'étages est libre dans l'aménagement intérieur de son unité d'étage (voir art. 712a CC). Cette liberté permet aussi des aménagements intérieurs très onéreux qui se répercutent sur la valeur vénale de l'unité d'étage (mais non sur la quote-part). L'augmentation de la valeur vénale d'une unité d'étage peut conduire à une modification des primes d'assurance pour le bâtiment en propriété par étages. Dans un tel cas, l'art. 712m al. 1 ch. 6 CC prévoit deux conséquences possibles. En

application du principe énoncé par l'art. 712h al. 3 CC (et du principe de causalité), il y a la possibilité d'imposer au propriétaire d'étages qui a réalisé des aménagements intérieurs onéreux la part de prime supplémentaire de l'assurance en question. Comme deuxième possibilité, le propriétaire d'étages peut conclure une assurance complémentaire pour son propre compte. Cette dernière solution s'applique surtout en cas de propriétés par étages verticales, dans lesquelles chaque unité d'étage est constituée par un bâtiment indépendant.

8.1.3. Administrateur

137. **Notion.** L'administrateur est une personne physique ou morale, nommée par l'assemblée des propriétaires d'étages ou par le juge (art. 712q CC), à laquelle sont attribuées des fonctions sur le plan de la gestion interne de l'immeuble et de la représentation de la communauté à l'égard de tiers (voir STEINAUER droits réels I, no 1872). Il est considéré comme « *l'organe exécutif* » de la propriété par étages (voir KOLLER, p. 942 ; MAGNENAT, p. 113 ; MICHAUD, p. 14 s. ; K. MÜLLER, p. 77 s. ; STEINAUER droits réels I, no 1872 ; VOUILLOZ, p. 72 ss).

138. **Nature.** L'administrateur est un élément organisationnel partiellement facultatif de la communauté des propriétaires d'étages, en ce sens que la loi ne contraint pas l'assemblée des propriétaires d'étages à en nommer un d'office. Toutefois, la nomination peut être exigée par un propriétaire d'étages ou par certains tiers (voir art. 712q al. 2 CC ; voir aussi ANSERMET, p. 66 s.). Dans ce cas, le juge peut non seulement nommer une personne, mais aussi lui attribuer certaines compétences. La nomination d'un administrateur peut donc être imposée à la communauté par le juge (sur demande d'un propriétaire d'étages ou même d'un tiers), s'il le faut, même contre sa volonté et en dépit d'éventuelles dispositions contraires de l'ordre communautaire. En ce sens, l'art. 712q CC est de nature impérative. Les droits qu'il accorde sont inaliénables et ne peuvent être restreints (voir DONAUER, no 118 ; FRIEDRICH Reglement, § 39 no 5 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 8 ad art. 712q).

139. **Relation juridique.** La communauté des propriétaires d'étages est liée à l'administrateur par une relation juridique unique, mais complexe, comprenant deux éléments distincts (MEIER-HAYOZ/REY, nos 34 ss ad art. 712q) : un élément corporatif ainsi qu'un élément contractuel.

8.1.3.1. Nomination et contrat

140. **Qualités personnelles nécessaires et utiles.** Vu ses fonctions, l'administrateur doit avoir l'exercice des droits civils au sens du Code civil (art. 11 ss et 52 ss CC ; pour une analyse approfondie de la question, voir DONAUER, nos 358 ss). À défaut, il ne peut pas assumer la représentation de la communauté envers des tiers, ni même ester en justice (voir MICHAUD, p. 59 ; K. MÜLLER, p. 110 ; WEBER, p. 423 ; contra MEIER-HAYOZ/REY, no 24 ad art. 712q). Ainsi, des mineurs, des interdits ou des entités dépourvues de personnalité juridique ne peuvent, comme tels, être nommés administrateurs (voir aussi WERMELINGER ZK, no 19 ad art. 712q). L'administrateur peut être un propriétaire d'étages aussi bien qu'un tiers. L'administration de la propriété par étages n'est pas une fonction strictement personnelle. Elle peut donc être exercée par une personne physique ou morale (société immobilière, gérant d'immeubles, etc. ; voir ZR 94/1995 p. 138 s. ; MEIER-HAYOZ/REY, no 21 ad art. 712q). Le législateur n'institue pas de conditions professionnelles minimales pour pouvoir devenir administrateur. Le droit suisse ne connaît de restrictions légales ni sur le plan de la formation ni sur le plan des qualifications personnelles (MEIER-HAYOZ/REY, nos 24 ss ad art. 712q ; WEBER, p. 423 ; K. MÜLLER, p. 110). Tout le monde peut ainsi se donner le nom d'« *administrateur de propriété par étages* ». Si quelqu'un accepte de devenir administrateur sans être à la hauteur de ses devoirs, il encourt toutefois le risque d'assumer une responsabilité contractuelle (« *Übernahmeverschulden* » ; ATF 135 IV 56 = JdT 2010 IV 43, cons. 1.1 ; ATF 124 III 155 = SJ 1998 p. 689, cons. 3.b ; pour une analyse approfondie, voir DONAUER, nos 362 ss). Vu ses fonctions, l'administrateur a intérêt à être doté d'un grand bagage relatif à des connaissances techniques, juridiques et administratives. En outre, une bonne portion de compétences sociales est souvent nécessaire à l'exercice serein de ses fonctions.

141. **Nomination ordinaire.** L'administrateur est nommé par l'assemblée des propriétaires d'étages. Cette compétence ne peut pas être déléguée, du moins quant au principe de vouloir nommer un administrateur (DONAUER, nos 134 s.). En règle générale, la proposition de nomination d'un administrateur précède le scrutin. Le point à l'ordre du jour doit contenir le principe même de la nomination d'un administrateur. Les candidats ne doivent pas forcément être nommément désignés (ATF 126 III 5 = JdT 2000 I 291, cons. 2.a). Si un propriétaire d'étages est proposé comme candidat, il peut participer au scrutin malgré l'art. 68 CC.

L'élection ne présente pas une situation de conflit d'intérêts au sens de la loi (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 90 ad art. 712q). En revanche, s'il s'agit de décider de l'indemnisation de l'administrateur (propriétaire d'étages), celui-ci est privé de son droit de vote, l'aspect de la prestation étant prioritaire (ATF 134 III 481 = JdT 2009 I 194, cons. 3.6).

142. **Nomination judiciaire.** Conformément à l'art. 712m al. 1 ch. 4 CC, la nomination d'un administrateur intervient par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages. L'art. 712q CC indique la voie à suivre lorsqu'une telle nomination est souhaitée, mais ne parvient pas à être imposée en assemblée des propriétaires d'étages. Il s'agit donc d'une disposition subsidiaire (voir ZR 89/1990 p. 5 ; PKG 1991 p. 191 s. ; MEIER-HAYOZ/REY, no 102 ad art. 712q), applicable en cas d'échec d'une nomination ordinaire (peu importe si cet échec concerne la nomination initiale d'un administrateur ou s'il intervient à la suite d'une révocation ; ZR 94/1995 p. 140). Les conditions suivantes s'appliquent à la nomination judiciaire :

- Qualité pour agir : compte tenu de l'importance de la fonction d'administrateur, le législateur ouvre la voie judiciaire aussi bien aux propriétaires d'étages (voir art. 712q al. 1 CC) qu'à des tiers pouvant faire valoir un intérêt légitime (voir art. 712q al. 2 CC). Le droit d'exiger la nomination d'un administrateur est un droit inaliénable de chaque propriétaire d'étages individuel. Cela signifie qu'aucun quorum ou qu'aucune consorité n'est nécessaire pour s'adresser au juge. L'art. 712q al. 2 CC confère la qualité pour agir à tout tiers disposant d'un intérêt légitime en vue de la nomination d'un administrateur. Il cite expressément l'assureur et le créancier gagiste. Cette énumération n'est pas exhaustive (« *notamment* »). S'ils ont un intérêt légitime, le titulaire d'un droit réel limité, le locataire d'une partie commune, le représentant de l'autorité, etc., peuvent aussi intenter cette action.
- Qualité pour défendre : la qualité pour défendre appartient à la communauté des propriétaires d'étages, dès lors que l'action est dirigée contre un refus de l'assemblée des propriétaires d'étages (ATF 127 III 534 ; ATF 126 III 177 = JdT 2000 I 559). Si la communauté des propriétaires d'étages n'est composée que de deux propriétaires d'étages, l'autre propriétaire d'étages peut, exceptionnellement, avoir à assumer la qualité pour défendre, dans le cas où il s'est expressément déclaré opposé à la nomination d'un administrateur et à la tenue d'une assemblée des propriétaires

d'étages (à ce propos TF 5C.27/2003, cons. 3 ; voir aussi RtiD II 2011 p. 701 s.).

- Conditions de temps : l'action des propriétaires d'étages ou des tiers légitimés est imprescriptible. Sur un plan théorique et sous réserve d'un éventuel abus de droit, l'action peut être intentée tant que les conditions énoncées ci-dessus sont remplies. Ainsi, sur un plan technique, l'action en nomination d'un administrateur ne constitue pas une action en annulation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages, au sens de l'art. 75 CC. Néanmoins, le demandeur prudent s'emploiera à intenter son action dans le mois dès le rejet de la proposition en assemblée des propriétaires d'étages. La lecture systématique des art. 712q al. 1 et art. 712r al. 2 CC pourrait, en effet, faire craindre une application analogique du délai d'un mois pour l'action en nomination de l'administrateur. À défaut de jurisprudence connue en la matière, la prudence devrait guider la démarche d'un demandeur (cet avis de prudence, peut-être excessif, semble être contredit par des arrêts, dans lesquels le délai d'un mois n'a pas été respecté, sans que l'instance judiciaire n'ait refusé d'entrer en matière ; voir notamment TF 5A_795/2012, lit. A et B de l'état de fait ; voir aussi DONAUER, nos 283 ss qui soutient qu'il n'y a pas de délai pour introduire l'action).
- Type de procédure et for : compte tenu de l'art. 249 lit. d ch. 4 CPC, la nomination judiciaire de l'administrateur se fait en procédure sommaire. L'art. 29 al. 1 lit. b CPC prévoit que les procédures contre la communauté des propriétaires d'étages se font au lieu de situation de l'immeuble (BSK ZPO-TENCHIO, no 20 ad art. 29). Il s'agit d'un for exclusif, mais non impératif (BSK ZPO-TENCHIO, no 2 ad art. 29 ; art. 9 al. 1 CPC). Une prorogation de for est donc possible, aux conditions de l'art. 17 CPC. Pour ce qui est de la valeur litigieuse et de la formulation d'une conclusion, voir DONAUER, no 282 et no 293.
- Conditions matérielles : les propriétaires d'étages peuvent exiger la nomination d'un administrateur même sans invoquer un quelconque intérêt. Leur droit est inconditionnel et n'est subordonné à aucun juste motif (ZR 94/1995 p. 140 ; WEBER, p. 419). L'action en nomination d'un administrateur suppose que la propriété par étages n'ait pas d'administrateur. Il s'agit d'une condition impérative (voir ZR 94/1995 p. 140 ; ZR 89/1990 p. 5).

Si un administrateur a été nommé, l'action de l'art. 712q CC n'est pas ouverte.

- Nature subsidiaire : l'action de l'art. 712q CC ne peut être invoquée que si la nomination ordinaire a échoué. Cela signifie, en premier lieu, que le demandeur doit avoir proposé la nomination de l'administrateur en assemblée des propriétaires d'étages. Le motif de l'échec est secondaire. Des circonstances particulières peuvent toutefois justifier que l'on renonce à la tenue préalable d'une assemblée des propriétaires d'étages. Ainsi, lorsque la propriété par étages ne comporte que deux parts et que l'un des propriétaires d'étages refuse expressément de coopérer, la tenue d'une assemblée est superflue (TF 5C.27/20003, cons. 3.5 ; DONAUER, no 235 ; dans ce sens, RNRF 66/1985 p. 269 = PKG 1981 p. 148). La tenue de l'assemblée reste nécessaire si l'autre propriétaire d'étages ne s'est jamais prononcé (ZR 94/1995 p. 141).
- Contenu du jugement : en premier lieu, le jugement comporte la nomination d'un administrateur. Cet administrateur doit être nommément désigné. Bien entendu, le juge doit préalablement obtenir l'accord de l'administrateur pressenti, celui-ci ne pouvant être forcé d'accepter la fonction contre son gré. Le jugement doit comporter une description, aussi succincte soit-elle (par exemple par simple renvoi aux compétences légales selon les art. 712i, art. 712n, art. 712s et art. 712t CC), des fonctions et des compétences attribuées à l'administrateur. Le juge peut aussi décider de la durée (minimale) durant laquelle l'administrateur doit rester actif (cela peut être implicitement déduit de l'art. 712r al. 3 CC ; MICHAUD, p. 53).

Selon la doctrine dominante le juge n'est pas tenu de fixer les relations contractuelles entre l'administrateur et la communauté des propriétaires d'étages (voir DONAUER, no 307 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 114 s. ad art. 712q ; WEBER, p. 436 s.). Ce sujet est un élément de la liberté contractuelle des parties en présence. Si, sur le principe, l'avis exprimé est pertinent, il faut reconnaître que les parties sont en présence d'une relation contractuelle imposée. Cela conduit à une réalité simple, faisant apparaître l'utilité d'un règlement judiciaire des relations contractuelles : une action en nomination de l'administrateur est mise en œuvre, lorsqu'une majorité de l'assemblée refuse cette nomination. Cette majorité pourrait être tentée de saborder la suite des opérations en ne s'entendant pas sur les conditions contractuelles.

143. **Relation contractuelle.** L'administrateur et la communauté des propriétaires d'étages sont liés par une relation contractuelle. Il n'est donc pas possible d'établir une telle relation sans conclure de contrat (REY/MAETZKE, no 359). La nécessité d'un contrat n'implique, en soi, ni l'obligation de rédiger un document écrit, ni celle de rétribuer l'administrateur. La nature du contrat et la volonté des parties ont une incidence décisive sur sa forme et son contenu. En revanche, la nécessité d'un contrat implique une manifestation de volontés réciproques et concordantes (art. 1 CO). Les parties doivent donc s'entendre sur les points essentiels de leur relation contractuelle (art. 2 CO). Les trois contrats suivants sont le plus souvent conclus entre les parties : le mandat, le contrat de travail ou le contrat sui generis (voir WERMELINGER ZK, nos 129 ss ad art. 712q ; DONAUER, nos 420 ss ; MONTAVON, p. 122 ss avec de nombreux renvois ; PKG 1991 p. 25). Le mandat est, toutefois, le contrat le plus adapté aux relations juridiques ordinaires entre l'administrateur et la communauté des propriétaires d'étages (RVJ 2001 p. 282 ; REY/MAETZKE, no 359 ; MONTAVON, p. 123). La conclusion du contrat avec l'administrateur suppose deux éléments : la nomination par l'assemblée des propriétaires d'étages et la conclusion du contrat d'administration proprement dit. Selon la théorie unitaire (« *Einheitstheorie* »), ces deux éléments constituent précisément un ensemble nécessaire et indissociable (PKG 1998 p. 61 s. ; MEIER-HAYOZ/REY, no 53 ad art. 712q). La nomination par l'assemblée des propriétaires d'étages est, pour elle-même, considérée comme une offre faite à l'administrateur. Le contrat n'est parfait que lorsque l'administrateur accepte cette offre (WEBER, p. 424 ; dans ce sens, MATHYS, p. 274 ; K. MÜLLER, p. 114).

144. **Quelques réflexions sur la responsabilité contractuelle.** En règle générale, l'administrateur encourt une responsabilité contractuelle uniquement à l'encontre de la communauté des propriétaires d'étages (voir aussi TF 6B_196/2017, cons. 1.2). Les propriétaires d'étages individuels, les titulaires de droits réels limités, les locataires ou autres occupants de l'immeuble ne peuvent se prévaloir que d'une responsabilité extracontractuelle, n'étant pas parties au contrat (CdDR 2013 p. 68 ; DC 2013 p. 336 ; ANSERMET, p. 89 ss ; KOHLER, no 450 ; PICCININ, no 295 ; plus nuancée MARTIN SOPHIE, § 748).

Des avis doctrinaux récents semblent toutefois admettre que chaque propriétaire d'étages pourrait déduire du contrat conclu entre la communauté et l'administrateur une protection individuelle (voir surtout FELLMANN Verwalter, p. 149 ss ; « *Vertrag mit Schutzwirkung für*

Dritte » ; PIOTET administrateur, p. 78 ss ; DONAUER jusletter, nos 13 ss ; pour une analyse approfondie de la protection du tiers, pas partie au contrat, voir notamment : DONAUER, nos 648 ss ; MARTI-SCHREIER LEONORA, Vertragliche Drittschadensliquidation, thèse Berne 2015, nos 62 ss). Cette responsabilité contractuelle et civile de l'administrateur ne doit pas être confondue avec son éventuelle responsabilité pénale (TF 6B_1427/2019, cons. 3.2 ; TF 6B_829/2018, cons. 2.2).

8.1.3.2. Attributions

145. **Système légal.** À première vue, l'art. 712s CC énonce les attributions légales de l'administrateur. Toutefois, il n'est pas exhaustif. Les art. 712i al. 2, 712n et 712t CC en comportent d'autres. Ces normes comportent du droit dispositif, raison pour laquelle les compétences de l'administrateur peuvent être complétées ou restreintes par des conventions individuelles. Si les parties n'en ont pas décidé autrement, l'administrateur peut et doit exécuter les fonctions énumérées par la loi (en allemand : « *Geschäftsführungspflicht* » ; voir MEIER-HAYOZ/REY, nos 17 ss ad art. 712s ; WEBER, p. 462). Ci-après, nous allons évoquer les attributions de l'administrateur, sans les approfondir de manière particulière.

146. **Exécution des actes d'administration.** L'administrateur est l'organe exécutif de la propriété par étages. Il doit donc exécuter un certain nombre de décisions ou de dispositions. La loi cite trois sources d'exécution : la loi elle-même (art. 712i al. 2, 712n, 712s et 712t CC), les dispositions réglementaires et les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages. Bien entendu, il faut encore y ajouter d'éventuelles conventions individuelles entre les parties. Sauf convention contraire, les actes d'administration suivants sont par exemple, de par la loi, exécutés par l'administrateur (MEIER-HAYOZ/REY, nos 23 ss ad art. 712s ; REY/MAETZKE, nos 366 ss ; MATHYS, p. 285 s.) : la réquisition de l'inscription d'une hypothèque légale en garantie des contributions aux frais et charges communs (voir art. 712i al. 2 CC ; SJ 117/1995 p. 695), la rédaction et la conservation du procès-verbal (art. 712n al. 2 CC) ou l'exécution de travaux de construction décidés par l'assemblée des propriétaires d'étages (planification, soumission, surveillance des travaux).

147. **Exécution des mesures urgentes.** En vertu de l'art. 712s al. 1 CC, l'administrateur prend de son propre chef (mais au nom de la communauté) toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage. Cette disposition reprend la règle de l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC qui

attribue une compétence identique à tout propriétaire d'étages. La compétence de l'administrateur prime celle du propriétaire d'étages, sauf si l'administrateur ne peut ou ne veut pas intervenir. Par ailleurs, les compétences de l'administrateur découlant de l'art. 712s al. 1 CC *in fine* sont plus étendues que celles prévues à l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC. L'administrateur ne doit pas se contenter de mesures préventives, destinées à éviter des dommages. Il peut aussi procéder à l'élimination des conséquences de dommages (voir WEBER, p. 479). Les mesures urgentes peuvent être de nature matérielle ou juridique (voir aussi ANSERMET, p. 82) : éteindre un feu ou réparer une conduite d'eau ou de gaz, prendre des mesures de protection à l'annonce d'une tempête violente ou faire opposition à un commandement de payer injustifié (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 14 ad art. 712g).

148. **Fonctions financières et comptables.** Les fonctions les plus importantes de l'administrateur se situent dans le domaine de la gestion financière de la propriété par étages (dans ce sens, ATF 126 III 177 = JdT 2000 I 559, cons. 2.c.bb ; MATHYS, p. 285 ; WEBER, p. 467). Elles font appel à des connaissances et une conscience professionnelle sans faille. La comptabilité comporte en principe un budget (l'obligation de présenter un budget découle de l'art. 712s al. 2 en relation avec l'art. 712m al. 1 ch. 4 CC ; voir ZR 89/1990 p. 69 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 43 ad art. 712s), un bilan (valeurs mobilières de la communauté) ainsi qu'un compte annuel de résultat avec des revenus (contributions aux frais et charges communs, loyers pour les parties communes, etc.) et des charges (entretien, travaux de construction, énergie, etc.). L'administrateur doit, en outre, formuler la proposition de répartition à l'assemblée des propriétaires d'étages qui procède à son approbation (art. 712m al. 1 ch. 4 CC).

149. **Paiement et encaissement des factures.** L'administrateur paie et encaisse les factures pour le compte de la communauté des propriétaires d'étages. Le paiement concerne principalement les frais et charges communs au sens de l'art. 712h al. 2 CC, alors que l'encaissement se réfère aussi bien à des créances contre les propriétaires d'étages (contributions aux frais et charges communs et versements au fonds de rénovation) qu'à des créances contre des tiers (loyers pour l'utilisation de parties communes par exemple).

150. **Gestion des fonds.** Conformément à l'art. 712s al. 2 CC *in fine*, l'administrateur gère et utilise correctement les fonds qu'il détient. Il convient à cet égard de distinguer les liquidités (destinées au paiement des

frais et charges courants) du fonds de rénovation (destiné aux travaux de construction et de rénovation). Il détient ces fonds séparément de ses propres avoirs (DONAUER, no 531 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 54 ad art. 712s).

151. **La fonction de contrôle.** L'art. 712s al. 3 CC attribue une large fonction de contrôle à l'administrateur. Selon le libellé de cette disposition, trois aspects du contrôle de l'administrateur doivent être distingués :

- l'objet du contrôle : il s'étend aussi bien aux parties communes qu'aux parties exclusives ;
- les activités contrôlées : l'utilisation des parties communes ou privées ;
- le fondement du contrôle : la loi, le règlement d'administration et d'utilisation, le règlement de maison et les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages.

8.1.3.3. Révocation

152. **Nature.** La révocation est un acte formateur unilatéral (DONAUER, no 692 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 11 ad art. 712r). Elle met fin (avec effet « *ex nunc* », voir VOUILLOZ, p. 80) aux relations entre la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur. Elle ne peut être assortie de conditions et, une fois prononcée, ne peut plus être retirée (DONAUER, no 692) : la continuation des relations juridiques entre la communauté des propriétaires d'étages et l'administrateur suppose la conclusion d'un nouveau contrat. Le droit à la libre révocation est inaliénable. La communauté des propriétaires d'étages ne peut pas y renoncer valablement, ni même le restreindre (DONAUER, no 695 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 10 ad art. 712r ; MICHAUD, p. 55 ; FRIEDRICH Règlement, § 39 no 15 ; WEBER, p. 453 ; contra K. MÜLLER, p. 143). Cela relativise certains contrats « *non-résiliables* » ou instituant une durée minimale, conclus avec des administrateurs-promoteurs. L'action subsidiaire et individuelle en révocation de l'administrateur (art. 712r al. 2 CC), permettant à un propriétaire d'étages d'obtenir la révocation judiciaire de l'administrateur même contre la majorité de l'assemblée des propriétaires d'étages, est aussi de nature impérative. Elle ne peut être ni supprimée, ni restreinte (DONAUER, no 747).

153. **Effets internes.** La révocation ne produit des effets que lorsque l'administrateur en a pris connaissance (art. 406 CO). Sous réserve d'abus de droit, tous les actes entrepris antérieurement obligent la communauté des propriétaires d'étages. La révocation met fin *ipso iure* au contrat conclu entre l'administrateur et la communauté des propriétaires d'étages. Une résiliation du contrat n'est plus nécessaire et la révocation produit son effet, même si elle n'en respecte pas les termes. Ainsi, la révocation n'intervient pas seulement sur l'élément corporatif de la relation juridique, mais aussi sur l'élément contractuel. La doctrine largement majoritaire admet toutefois que le contrat ne prend fin qu'après sa liquidation (MEIER-HAYOZ/REY, no 35 ad art. 712r ; WEBER, p. 456 ; K. MÜLLER, p. 149 ; dans ce sens, semble-t-il, STEINAUER droits réels I, no 1883). La liquidation du contrat implique plusieurs conséquences (voir VENTURI-ZEN-RUFFINEN, nos 1272 ss ; DONAUER, nos 710 ss ; WERMELINGER ZK, nos 34 ss ad art. 712r ; MEIER-HAYOZ/REY, no 38 ad art. 712r) : l'administrateur peut exiger le paiement de toutes les créances ordinaires qu'il détient contre la communauté des propriétaires d'étages (frais divers, honoraires, salaire, etc. ; PKG 1998 p. 61 ; DONAUER, no 711) et il peut éventuellement faire valoir des dommages et intérêts. De telles indemnités dépendent du contrat conclu entre les parties (DONAUER, nos 713 ss ; pour une analyse approfondie, voir notamment VENTURI-ZEN-RUFFINEN, nos 1326 ss), si la révocation intervient suite à une violation contractuelle de la part de l'administrateur, la communauté peut, cas échéant, faire valoir des dommages et intérêts. L'administrateur doit, en outre, rendre à la communauté des propriétaires d'étages tout ce qu'il a acquis pour le compte de celle-ci et lui remettre les dossiers et les documents de l'administration (procès-verbaux, originaux des factures, contrats, règlements, comptabilité, correspondance ; voir art. 339a CO et 400 s. CO ; WEBER, p. 457). La restitution des clés et d'éventuels autres biens mobiliers sont également exigés (DONAUER, no 712). Le devoir de fidélité implique la confidentialité des connaissances acquises dans le cadre de l'exécution du contrat. Ce devoir de discrétion se prolonge au-delà de la fin du contrat liant l'administrateur à la communauté des propriétaires d'étages (voir DONAUER, nos 725 ss ; MEIER-HAYOZ/REY, no 43 ad art. 712r).

154. **Effets externes.** Étant donné que l'administrateur représente la communauté des propriétaires d'étages dans les relations contractuelles, sa révocation produit des effets à l'égard de tiers uniquement lorsque ceux-ci en prennent connaissance (art. 34 al. 3 CO ; MEIER-HAYOZ/REY, no 35 ad art. 712r). Dans la mesure où la communauté laisse subsister une mention qui n'est plus actuelle (art. 962a ch. 5 CC), elle crée une illusion qui

pourrait, cas échéant, lui être opposée, si l'ancien administrateur continue, à tort, de conclure des contrats au nom de la communauté (voir aussi MEIER-HAYOZ/REY, no 33 ad art. 712t).

155. **Démission comme pendant de la révocation.** La démission est le pendant de la révocation, mais au bénéfice de l'administrateur. Il s'agit d'un acte formateur unilatéral permettant de mettre fin, avec effet immédiat, à la relation juridique entre les parties. Ce droit n'est pas prévu par la loi, mais largement admis par la doctrine pour des raisons d'égalité de traitement (MEIER-HAYOZ/REY, no 31 ad art. 712r ; FRIEDRICH RNRf 54/1973, p. 147 ; SIMONIUS/SUTTER, p. 547, note de bas de page no 169).

156. **Conditions formelles de la révocation.** Comme la nomination de l'administrateur, sa révocation doit être décidée par l'assemblée des propriétaires d'étages. Cette décision est prise à la majorité simple (MEIER-HAYOZ/REY, no 8 ad art. 712r ; MICHAUD, p. 55 ; STEINAUER droits réels I, no 1880). Le droit de révoquer l'administrateur ne peut être attribué ni à un éventuel comité, ni à un délégué, ni à un propriétaire d'étages individuel (DEILLON-SCHEGG administrateur, p. 240, note de bas de page, no 19 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 9 ad art. 712r). Un administrateur qui est simultanément propriétaire d'étages peut voter lors du scrutin concernant sa révocation. Comme en cas de nomination de l'administrateur (MEIER-HAYOZ/REY, no 90 ad art. 712q), l'art. 68 CC est inapplicable (pour l'application de l'art. 68 CC à la propriété par étages, voir ATF 134 III 481 = JdT 2009 I 194, cons. 3 ; DONAUER, no 741 ; contra KOHLER, no 75). La révocation est un acte formateur sujet à réception. Ce n'est que par sa communication que la révocation déploie son effet (voir art. 37 CO et art. 406 CO). Cette communication n'est subordonnée à aucune condition formelle particulière (VENTURI-ZEN-RUFFINEN, nos 1172 s.). Si l'administrateur est présent à l'assemblée des propriétaires d'étages, une communication séparée n'est pas requise.

157. **Conditions matérielles de la révocation.** La révocation de l'administrateur par l'assemblée des propriétaires d'étages ne peut être subordonnée à aucune condition matérielle. En particulier, il n'est pas possible d'exiger la réalisation de justes motifs (dans ce sens, voir aussi MEIER-HAYOZ/REY, no 8 ad art. 712r ; FRIEDRICH Règlement, § 39 no 15 ; STEINAUER droits réels I, no 1880 ; WEBER, p. 450 ; MICHAUD, p. 55). En revanche, l'existence de justes motifs peut avoir des effets sur la liquidation des relations contractuelles.

158. **Généralités sur la révocation judiciaire.** L’art. 712r al. 2 CC est une norme de protection de la minorité (DEILLON-SCHEGG administrateur, p. 241). Des propriétaires d’étages minorisés en assemblée des propriétaires d’étages peuvent se défendre contre une éventuelle décision, incorrecte à leurs yeux, de la majorité (MEIER-HAYOZ/REY, no 15 ad art. 712r). En cas de justes motifs, tout propriétaire d’étages doit pouvoir exiger qu’il soit mis fin aux relations avec l’administrateur. À l’instar de la nomination judiciaire (art. 712q al. 1 CC), l’art. 712r CC accorde aux propriétaires d’étages un droit individuel, mais subsidiaire (MEIER-HAYOZ/REY, no 15 ad art. 712r ; sur la nécessité d’une prise de décision à l’assemblée précédant l’action en révocation voir aussi CdDR 2014 p. 63). Le droit individuel d’exiger la révocation pour de justes motifs est inaliénable et ne peut pas être restreint par convention ou par disposition réglementaire.

159. **Le juste motif.** Le juste motif est la clé de voûte de l’art. 712r al. 2 CC (pour une analyse approfondie, voir DONAUER, nos 765 ss). Il justifie une intervention judiciaire restreignant fortement la liberté de détermination de la communauté des propriétaires d’étages (voir RNRF 66/1985 p. 269/271 = PKG 1981 p. 148). Est un juste motif au sens de l’art. 712r al. 2 CC, tout événement ou comportement affectant la relation de confiance entre les parties au point de rendre intolérable, selon les règles de la bonne foi, une poursuite des relations contractuelles (voir ATF 127 III 534 = JdT 2002 I 559, cons. 3.a ; ATF 126 III 177, cons. 2.a ; RNRF 66/1985 p. 269/271 = PKG 1981 p. 148 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 18 ad art. 712r ; WEBER, p. 455). Cette notion doit être interprétée conformément à l’art. 4 CC (TF 5C.204/2004, cons. 2.1). Afin de déterminer l’existence d’un juste motif, il convient de prendre en compte toutes les circonstances du cas d’espèce (art. 4 CC ; TF 5A_616/2009, cons. 4.1 ; RVJ 2001 p. 282 ; DEILLON-SCHEGG administrateur, p. 241). Une légère violation des devoirs de l’administrateur ne constitue pas un juste motif de révocation (TF 5C.204/2004, cons. 3 ; ATF 127 III 534 = JdT 2002 I 559, cons. 3.a ; ZR 94/1995 p. 141 ss ; MEIER-HAYOZ/REY, no 20 ad art. 712r ; de façon approfondie : VENTURI-ZEN-RUFFINEN, nos 405 ss). Plusieurs violations légères qui, considérées individuellement, ne suffiraient pas, peuvent, ensemble, constituer – dans la globalité – un juste motif (voir VOUILLOZ, p. 82). Le juste motif ne doit pas forcément concerner l’ensemble des propriétaires d’étages (DONAUER, no 768). Une infraction assez grave de l’administrateur contre un seul propriétaire d’étages (par exemple, un vol) peut constituer un juste motif de révocation, même si le fait qu’un comportement touche tous les propriétaires d’étages peut avoir un poids plus important dans l’évaluation de la situation (TF 5A_521/2016,

cons. 3.6). L'existence d'un grave conflit d'intérêts entre l'administration de l'immeuble en propriété par étages et les intérêts privés de l'administrateur peut également constituer un juste motif.

Selon le Tribunal fédéral, le juste motif n'existe pas tant que le conflit d'intérêts demeure abstrait (TF 5A_795/2012, cons. 2.3 ; ATF 127 III 534 = JdT 2002 I 559). Un refus permanent d'exécuter des obligations contractuelles peut constituer un juste motif (tenue de la comptabilité, du procès-verbal ou de rédiger des rapports de gestion convenus entre les parties ; voir MEIER-HAYOZ/REY, no 19 ad art. 712r ; RNRF 66/1985 p. 269/271 = PKG 1981 p. 148). Si dans un cas clair et non controversé de violation réglementaire un administrateur n'agit pas et qu'il permet à un fait accompli de s'éterniser, cela peut aussi constituer un juste motif (TF 5A_521/2016, cons. 3.1.4). Etc.

160. **Procédure judiciaire.** Compte tenu de l'art. 249 lit. d ch. 4 CPC, la procédure sommaire est applicable à la révocation judiciaire de l'administrateur (mais, il s'agit d'une procédure sommaire particulière qui comporte certains aspects d'une décision finale et matérielle). Ainsi, le législateur veut garantir une décision rapide et éviter le recours à des mesures provisionnelles (pour ce qui est des problèmes liés à la révocation par mesures provisionnelles, voir DONAUER, no 764). L'action en révocation de l'administrateur est de nature pécuniaire (voir VOUILLOZ RVJ, p. 186 ; RVJ 1996 p. 142), sauf si la fonction est exercée de façon gratuite.

161. **Conditions personnelles.** Seuls les propriétaires d'étages ont la qualité pour agir en révocation de l'administrateur (DONAUER, no 776 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 22 ad art. 712r ; contra K. MÜLLER, p. 145 ; WEBER, p. 455). Une analogie avec l'art. 712q al. 2 CC ne peut être établie. Seuls des membres de la communauté des propriétaires d'étages peuvent faire valoir la révocation judiciaire de l'administrateur en tant qu'élément de cette communauté. La qualité pour défendre appartient exclusivement à la communauté des propriétaires d'étages, car l'action est dirigée contre une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (TF 5A_616/2009, cons. 4 ; ATF 127 III 534 = JdT 2002 I 559). L'administrateur n'est pas partie au procès, mais peut en revanche avoir la fonction de témoin. Cas échéant, il peut aussi représenter la défenderesse dans la procédure judiciaire, car justement, il n'a pas été révoqué. En revanche, il n'est pas certain qu'une telle représentation de la communauté par l'administrateur soit vraiment pertinente (nuancé : DONAUER, no 785).

162. **Décision de l'assemblée des propriétaires d'étages.** Comme la nomination judiciaire, la révocation judiciaire suppose une décision négative préalable de la communauté des propriétaires d'étages (pour une étude approfondie, voir DONAUER, nos 754 ss ; voir aussi DC 2017 p. 182). Les principes développés pour la nomination judiciaire de l'administrateur s'appliquent *mutatis mutandis*.

163. **Condition de temps.** L'action en révocation judiciaire de l'administrateur doit être ouverte dans le mois suivant le refus de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712r al. 2 CC). Ce délai légal correspond à celui de l'action en annulation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (voir art. 75 CC). Le point de départ du délai devrait cependant être déterminé par la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages et non par le moment de la connaissance de la décision (MEIER-HAYOZ/REY, no 24 ad art. 712r).

164. **Révocation de l'administrateur nommé par le juge.** La nomination judiciaire d'un administrateur est une intervention dans la libre organisation de la communauté des propriétaires d'étages. Le jugement peut produire des effets sur le contenu et la durée de la relation contractuelle entre les parties. La durée de la nomination judiciaire est protégée par l'art. 712r al. 3 CC. Ainsi, l'administrateur nommé par le juge ne peut pas être révoqué sans l'assentiment de celui-ci avant le terme fixé à ses fonctions.

8.1.4. Comité ou délégué

165. **Généralités.** Le comité et le délégué sont des éléments organisationnels facultatifs de la communauté des propriétaires d'étages (art. 712m al. 1 ch. 3 CC). Il n'existe, en principe, pas de possibilité d'imposer la constitution d'un comité ou la nomination d'un délégué. Si toutefois le règlement d'administration et d'utilisation, voire l'acte constitutif, prévoit la nomination d'un comité ou d'un délégué, chaque propriétaire d'étages peut, en principe, agir en exécution de la norme en question (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 32 ad art. 712m ; FRIEDRICH Reglement, § 38 no 2). La nomination par la voie judiciaire d'un comité ou d'un délégué paraît cependant très problématique (voir notamment MEIER-HAYOZ/REY, no 33 ad art. 712m). Très souvent, le comité ou le délégué est un trait d'union entre l'assemblée des propriétaires d'étages et

l'administrateur. Le besoin de tels éléments d'organisation se fait particulièrement sentir au sein de propriétés par étages de dimension importante, où les contacts personnels directs entre les propriétaires d'étages et l'administrateur sont rares.

166. **Nomination et révocation.** L'acte constitutif ou le règlement d'administration et d'utilisation peuvent prévoir des normes relatives à la nomination et à la composition d'un comité ou d'un délégué. Faute de telles dispositions, la nomination (ainsi que la définition des compétences) intervient par décision prise à la majorité des propriétaires d'étages (art. 67 al. 2 par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC ; MEIER-HAYOZ/REY, no 31 ad art. 712m). Les membres du comité ou le délégué sont liés à la communauté des propriétaires d'étages par un acte de nomination et un contrat de base. Indépendamment des conditions fixées dans le contrat de base, la révocation du comité ou du délégué reste en tout temps possible (application analogique de l'art. 712r al. 1 CC ; MEIER-HAYOZ/REY, no 36 ad art. 712m). Comme pour l'administrateur, une révocation immédiate peut donner lieu à des prétentions en dommages et intérêts. En contrepartie du droit de révocation, pouvant être exercé en tout temps, les membres du comité ou le délégué disposent d'un droit de démission, qu'ils peuvent aussi faire valoir en tout temps. Le comité ou le délégué sont révoqués au moyen d'une décision majoritaire de l'assemblée des propriétaires d'étages.

167. **Compétences, organisation et fonctions.** Il appartient à l'assemblée des propriétaires d'étages de déterminer les compétences et les fonctions du comité, voire du délégué. Lors de la nomination d'un comité, son organisation interne doit être clairement déterminée, faute de quoi les art. 64 à 68 CC trouvent application (voir RIEMER, p. 264). L'art. 712m al. 1 ch. 3 CC ne prévoit qu'une liste exemplative de fonctions attribuées au comité ou au délégué. Les propriétaires d'étages peuvent restreindre ou élargir les fonctions en question. Ils peuvent ainsi, par exemple, prévoir des compétences financières supérieures à celles de l'administrateur, mais inférieures à celles de l'assemblée des propriétaires d'étages, la rédaction du règlement de maison ou la convocation d'une assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages (voir aussi MEIER-HAYOZ/REY, nos 39 ss ad art. 712m ; K. MÜLLER, p. 75 ; FRIEDRICH Règlement, § 38 no 10 ; MICHAUD, p. 86 ss).

8.2. Prise de décision

168. **Introduction.** La décision n'est rien d'autre que le résultat d'un scrutin ou la volonté indiquée sur un papier, avec les signatures nécessaires (voir aussi ERNST, no 2). La décision prise à l'occasion d'une assemblée des propriétaires d'étages constitue la forme ordinaire de détermination de la volonté de la communauté des propriétaires d'étages. Elle permet des discussions et des débats préalables et met en présence tous les avis exprimés par les propriétaires d'étages. En outre, la décision prise à l'assemblée des propriétaires d'étages doit « *être l'objet d'un procès-verbal* » (art. 712n al. 2 CC). Il n'existe donc pas de liberté formelle (art. 11 CO) pour les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages. Le droit de la propriété par étages ne prévoit pas expressément la possibilité de prendre une décision écrite. Une telle possibilité découle de l'art. 66 al. 2 CC, en application du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC. L'application de cette disposition est admise par la jurisprudence (voir notamment ATF 127 III 506, cons. 3.a ; PKG 1995 p. 77) et par la doctrine (MEIER-HAYOZ/REY, nos 118 ss ad art. 712m ; REY/MAETZKE, nos 333 ss ; RIEMER, p. 262). Il est possible de prendre une décision écrite, même sans base réglementaire expresse (voir notamment MEIER-HAYOZ/REY, no 119 ad art. 712m ; Ch. MÜLLER, p. 106 ; WEBER, p. 397). La décision écrite suppose toutefois l'approbation écrite et unanime de tous les propriétaires d'étages. Si un seul propriétaire d'étages refuse de signer la décision, elle n'est pas prise valablement et il faut tenir une assemblée des propriétaires d'étages (voir REY/MAETZKE, no 333). La décision écrite est adoptée au moment où la dernière signature nécessaire a été apposée sur le document écrit contenant la décision de la communauté des propriétaires d'étages. Selon le Tribunal fédéral, la signature de plans de construction par les propriétaires d'étages peut être considérée comme une décision écrite (TF 5A_198/2014, cons. 7.4). Cela ne vaut, pour nous, que si les plans – en l'absence de toute explication verbale – sont suffisamment clairs pour savoir ce qui va être fait. Selon nous, une décision par correspondance, laissant la possibilité de voter à la majorité simple ou qualifiée (art. 880 CO par analogie), n'est pas admissible sur le plan juridique (le Tribunal fédéral a laissé la question ouverte : TF 5A_198/2014, cons. 7.3 ; TF 5A_913/2012, cons. 5.2.2).

8.2.1. Règles générales

169. **Droit de participer au vote.** Le vote au sein de l'assemblée des propriétaires d'étages permet l'expression de la volonté des membres de la communauté des propriétaires d'étages. Le résultat de l'ensemble des votes exprimés forme la volonté de la communauté des propriétaires d'étages. Le droit de participer aux votes constitue, par conséquent, un droit fondamental de chaque propriétaire d'étages. Le droit de vote est aussi un droit acquis du propriétaire d'étages, considéré comme accessoire au droit de participer à l'assemblée des propriétaires d'étages (droit de participation ; en allemand : « *Mitwirkungsrecht* » ; MARTIN SOPHIE, § 512). Le droit de vote du propriétaire d'étages mineur ou interdit est, en règle générale, exprimé par le représentant légal, à moins que celui-ci l'ait autorisé à prendre part à l'assemblée et à y exprimer son droit de vote (ERNST, no 41). Le droit de vote constitue une prérogative *propter rem* du propriétaire d'étages (MARTIN SOPHIE, § 398 et § 400). Pour que le droit de vote puisse être exercé après l'acquisition d'une part d'étage, il appartient à l'acquéreur de signaler l'acquisition à la communauté des propriétaires d'étages (en principe à l'administrateur ; pour plus de détails, voir aussi WERMELINGER ZK, no 151 ad art. 712m). Après la radiation d'un propriétaire d'étages au registre foncier, celui-ci n'est plus membre de la communauté des propriétaires d'étages. Il ne peut donc, en principe, plus participer aux assemblées des propriétaires d'étages ni exercer le droit de vote pour les événements intervenus suite à l'aliénation de sa part d'étage. Le droit de participer aux votes est un droit inaliénable et incessible (MEIER-HAYOZ/REY, no 61 ad art. 712m). Il n'est donc pas possible de dédoubler le statut de propriétaire d'étages et le droit de vote rattaché à la part d'étage. On ne peut pas non plus priver définitivement le propriétaire d'étages de son droit de vote (voir STUDER, p. 34 ; WEBER, p. 333 s.).

170. **Caractéristiques.** Avec le renvoi au droit de l'association (art. 712m al. 2 CC), le législateur se fonde, en principe, sur un vote par tête. Chaque propriétaire d'étages dispose d'une voix, même s'il détient plusieurs lots (AEBI-MÜLLER, p. 25 ; FRIEDRICH Règlement, § 32 no 5 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 64 ad art. 712m). Cependant, la loi elle-même relativise ce principe, notamment lorsqu'elle introduit une majorité qualifiée où la quote-part est un des éléments de la majorité à atteindre (p.ex. art. 647d al. 1 ou art. 712g al. 3 CC) ou lorsqu'elle prévoit que plusieurs propriétaires collectifs d'une part d'étage n'ont, ensemble, qu'une voix. Par ailleurs, les propriétaires d'étages peuvent eux-mêmes

déroger au principe du vote par tête, en introduisant des majorités par quotes-parts ou des majorités par parts d'étages. Il appartient à la communauté des propriétaires d'étages de régler les formalités relatives à l'exercice du droit de vote. Ainsi, le règlement d'administration et d'utilisation peut prévoir que les votations ou les élections ont lieu de façon ouverte ou secrète. Il peut aussi instituer les majorités nécessaires au changement du mode d'exercice du droit de vote (par exemple, si le cinquième des propriétaires d'étages en forme la demande, le vote ou l'élection a lieu par distribution d'un bulletin secret ; TF 5A_123/2016, cons. 2.2). Au vu de la nature de la propriété par étages et des questions (essentiellement économiques et rarement personnelles) dont l'assemblée des propriétaires d'étages doit débattre, il convient d'appliquer subsidiairement le principe du vote ouvert. Si le règlement d'administration et d'utilisation ne prévoit rien à cet effet, ce mode d'expression du vote doit être présumé (dans ce sens, voir ERNST, no 144 ; MICHAUD, p. 35 ; STUDER, p. 52). Une modification du mode n'est alors possible qu'avec l'accord de la majorité des propriétaires d'étages.

8.2.2. Types de majorité

171. **Généralités.** Les art. 646 ss CC, respectivement les art. 712a ss CC, prévoient en tout quatre types de majorité auxquelles les décisions peuvent être soumises : la majorité simple, la double majorité, l'unanimité et, exceptionnellement, la majorité absolue.

8.2.2.1. Majorité simple

172. **Champ d'application.** Toutes les décisions pour lesquelles ni la loi, ni le règlement d'administration et d'utilisation ne prévoient une majorité qualifiée déterminée sont prises à la majorité simple des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages. Cette règle découle de l'application de l'art. 67 al. 2 CC, en vertu du renvoi de l'art. 712m CC. L'expression de la volonté des propriétaires d'étages suppose donc l'adoption d'un sujet par la majorité des personnes qui peuvent et veulent s'exprimer au sein de l'assemblée des propriétaires d'étages. Il s'agit donc de la majorité la plus largement applicable en propriété par étages.

173. **Mode de calcul légal.** Si aucune norme réglementaire ne prévoit le calcul de la majorité des propriétaires d'étages, celui-ci se fait comme suit (voir aussi SUTTER-SOMM, no 363) : le calcul part de l'ensemble des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages. Les propriétaires d'étages absents et non représentés n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de la majorité (REY/MAETZKE, no 326). Cela vaut même pour les votes concernant les travaux de construction, bien que la loi parle de la « *majorité des tous les copropriétaires* » (le renvoi de l'art. 712m al. 2 à l'art. 67 al. 2 CC prime le renvoi de l'art. 712g al. 1 aux art. 647 ss CC). Chaque membre de l'assemblée des propriétaires d'étages ne dispose que d'une voix, peu importe le nombre de parts d'étages et la valeur de ses quotes-parts (MEIER-HAYOZ/REY, no 64 ad art. 712m ; STEINAUER droits réels I, no 1856). En revanche, si plusieurs personnes détiennent ensemble (en propriété collective) une seule part d'étage, elles n'ont pas chacune une voix. Le législateur leur confère une seule voix à faire valoir en commun. La majorité est obtenue lorsque plus de la moitié des propriétaires d'étages présents ou représentés s'expriment en faveur d'une décision. Cela signifie que les abstentions et les voix nulles doivent aussi être prises en compte dans le calcul (MICHAUD, p. 39). Une décision n'est valablement adoptée que si le nombre des propriétaires d'étages favorables dépasse le reste des propriétaires présents ou représentés (dans ce sens, voir MEIER-HAYOZ/REY, no 112 ad art. 712m ; STEINAUER droits réels I, nos 1852 s.).

174. **Mode de calcul conventionnel.** Les propriétaires d'étages peuvent, dans le cadre des normes dispositives et en respectant les principes généraux de l'ordre juridique, modifier le mode de calcul de la majorité simple. Ils peuvent soit reprendre le mode de calcul adopté par la loi, soit en définir un autre (par décision unanime), selon leurs propres besoins (voir ATF 144 III 510, cons. 2.2.4 ; ATF 143 III 537, cons. 4.2.3). Parmi les modifications usuelles, nous mentionnerons les suivantes : à la majorité des votants en lieu et place de la majorité des propriétaires d'étages présents ou représentés ; à chaque part d'étage, celle-ci conférant une voix, peu importe l'identité de son propriétaire (les personnes qui détiennent plusieurs parts d'étages disposent ainsi de plusieurs voix) ; aux quotes-parts, en lieu et place des personnes présentes ou représentées (soit la majorité de toutes les quotes-parts ou la majorité des quotes-parts présentes ou représentées) ; etc.

8.2.2.2. Double majorité

175. **Champ d'application.** La loi soumet certaines décisions à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts. Ce type de majorité rééquilibre la prise de décision dans les propriétés par étages dans lesquelles une minorité des propriétaires d'étages dispose d'une participation économique majoritaire en relation avec l'immeuble. En effet, dans une communauté basée sur la gestion d'un bien commun, il serait choquant de faire, en toutes circonstances, abstraction de la participation économique des membres, pour ne privilégier que la majorité des personnes concernées. La prise en compte des quotes-parts se justifie particulièrement dans les cas où des enjeux économiques et financiers sont présents. Les dispositions suivantes prévoient des décisions soumises à ce type de majorité : art. 647b al. 1, 647d, 647e al. 2 et 712g al. 3 CC.

176. **Mode de calcul légal.** Dans le calcul de la majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts, on ne fait qu'ajouter un élément supplémentaire au calcul de la majorité énoncé ci-dessus (ATF 144 III 510, cons. 2.2.4 ; RtiD I 2019 p. 543 s.). En ce qui concerne le calcul de la majorité des quotes-parts, la valeur totale de l'immeuble en propriété par étages sert de base de calcul. On assiste donc à une différence dans le mode de calcul, en tenant compte des quotes-parts absentes et non représentées (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 115 ad art. 712m ; CH. MÜLLER, p. 105 ; PICCININ, no 622 ; MARTIN SOPHIE, § 363 ; REY/MAETZKE, no 329). Cette différence se justifie par le fait que la participation à la valeur de l'objet ne se mesure qu'en fonction de l'objet dans son entier. La majorité des quotes-parts est ainsi obtenue lorsque 51 % (501 ‰) des quotes-parts s'expriment en faveur d'une décision (voir DC 2018 p. 397 ; AEBI-MÜLLER, p. 26 ; HANDSCHIN/WYTTEBACH, p. 69 s. ; THURNHERR, no 307).

177. **Mode de calcul conventionnel.** Il est possible de déroger à la façon de calculer la majorité qualifiée, telle que présentée ci-dessus. Pour ce qui est de la dérogation au calcul de la majorité par tête, voir l'exposé sur la majorité simple. Pour ce qui est de la dérogation à la majorité des quotes-parts, il est possible, selon la doctrine dominante, de prévoir le calcul sur la base des quotes-parts présentes ou représentées (voir HANDSCHIN/WYTTEBACH, p. 75 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 115 ad art. 712m ; WEBER, p. 393).

8.2.2.3. Unanimité

178. **Champ d'application.** Il existe des décisions qui, au sein d'une communauté, ne peuvent être adoptées que si elles emportent l'adhésion de tous ses membres, une décision majoritaire ne parvenant pas à tenir compte de la portée et de l'importance du sujet traité. La notion d'unanimité ne respecte pas les principes démocratiques usuels et doit donc être réservée à des situations particulières, faute de quoi la communauté des propriétaires d'étages encourt un risque certain de blocage de ses activités de gestion (dans ce sens, ATF 131 III 459 = JdT 2005 I 588, cons. 5.2 ; AEBI-MÜLLER, p. 29). Les dispositions suivantes exigent une décision unanime (voire une convention) des propriétaires d'étages : art. 647e al. 1, 648 al. 2, 712b al. 3 et 712c al. 1 et 2, 712d al. 2 ch. 1, 712f al. 2 et 712g al. 2 CC.

179. **Mode de calcul légal.** Le calcul de l'unanimité paraît être une évidence : tous les propriétaires d'étages doivent accepter la décision prise. Il convient toutefois de faire une distinction et d'apporter une précision. Lorsque la loi exige l'unanimité, il convient de préciser s'il s'agit de l'unanimité des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages, de l'unanimité des propriétaires d'étages qui s'expriment ou de l'unanimité de tous les propriétaires d'étages inscrits au registre foncier (même absents). Selon la doctrine majoritaire, seule une décision adoptée par tous les propriétaires d'étages remplit l'exigence de l'unanimité (voir REY/MAETZKE, no 330 ; PERRUCHOUD, no 188). Cela signifie qu'une décision unanime ne peut intervenir que si tous les propriétaires d'étages sont présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages. L'application systématique de cette opinion doctrinale nous paraît excessive. Elle ne se justifie que pour les actes de disposition concernant la propriété par étages (art. 648 al. 2, 712f al. 2 CC, par exemple). En revanche, pour les travaux de construction somptuaires (art. 647e al. 1 CC) ou pour la modification des compétences légales (art. 712g al. 2 CC), il n'y a pas de motifs pour retenir cette opinion. L'unanimité des propriétaires d'étages présents ou représentés devrait suffire dans un tel cas. L'accord de toutes les personnes présentes ou représentées devrait donc suffire notamment pour obtenir une décision unanime en cas de travaux de construction somptuaires (voir aussi SCHMID JÜRIG RNRF II, p. 440).

180. **Mode de calcul conventionnel.** Dans la mesure où l'exigence de l'unanimité est dispositive (voir art. 648 al. 2 CC), il est possible de

modifier le mode de calcul conventionnel et de ne demander que l'unanimité des propriétaires d'étages présents ou représentés.

8.2.2.4. Majorité absolue

181. **Problème.** Dans le cadre de la propriété par étages, on peut se demander, si le législateur demande la majorité absolue. Cela semble être le cas, notamment aux art. 647c ou 649b CC. Or, selon le renvoi de l'art. 712m al. 2 CC au droit de l'association (art. 67 CC), à notre sens, il convient de bannir ce mode de calcul (dans ce sens, notamment pour ce qui concerne l'art. 647c CC : ATF 144 III 510, cons. 2.2.4 ; dans ce sens, semble-t-il, MEIER-HAYOZ Allgemeine Bestimmungen, no 26 ad art. 647 ; STEINAUER droits réels I, no 1805).

8.2.3. Exercice du droit de vote

182. **Conflits d'intérêts.** Dans le cadre d'une propriété par étages, différentes situations donnant lieu à des conflits d'intérêts entre un propriétaire d'étages et la communauté des propriétaires d'étages peuvent se présenter. En vertu du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC, l'application de l'art. 68 CC prévoit la privation du droit de vote du sociétaire, « *dans les décisions relatives à une affaire ou un procès de l'association, lorsque lui-même, son conjoint ou ses parents ou alliés en ligne directe sont parties en cause* ». Cette norme ne s'applique pas aux élections au sein de l'assemblée des propriétaires d'étages, dans la mesure où un « *organe* » de la communauté doit être élu (p.ex. l'administrateur, un délégué ou un membre du comité).

De telles élections sont des actes administratifs internes, non visés par le législateur (« *interne Verwaltungsakte* » ; ATF 134 III 481 = JdT 2009 I 194, cons. 3.5 ; cependant contra HANDSCHIN/WYTTEBACH, p. 64 s. ; voir aussi KOHLER, no 75 qui estime que l'administrateur propriétaire d'étages est privé de son droit de vote en cas de décision en révocation). En revanche, l'art. 68 CC est applicable lorsqu'il s'agit de déterminer l'indemnité d'un administrateur/propriétaire d'étages, car il s'agit alors d'une prestation de la communauté (voir ATF 134 III 481 = JdT 2009 I 194, cons. 3.6). Lorsqu'il s'agit de l'élection pour une fonction subalterne (p.ex. le concierge), l'art. 68 CC est aussi applicable (ATF 134 III 481 = JdT 2009 I 194, cons. 3.7 ; pour plus de détails, voir notamment WERMELINGER ZK, nos 157 ss ad art. 712m). Cela vaut aussi pour la conclusion d'un autre contrat entre la communauté et le propriétaire

d'étages, comme, par exemple, un contrat de bail portant sur une partie commune (NB 2018 p. 346). En revanche, lorsqu'il s'agit de modifier le règlement et que l'un des propriétaires d'étages est concrètement intéressé à la modification prévue (p.ex. l'autorisation d'exercer le métier d'accueil d'enfants dans un milieu familial), il n'est pas pour autant exclu du droit de vote, car il s'agit aussi d'un acte d'administration interne, dans la mesure où la question ne fait pas encore l'objet d'une procédure judiciaire (CdDR 2017 p. 39, cons. 3.2.2). Si, en application de l'art. 68 CC, un propriétaire d'étages ne peut pas participer à un vote, il ne peut pas contourner cette interdiction en déléguant un représentant. Il est ainsi exclu que son droit de vote puisse être exercé par un tiers. Un motif d'application de l'art. 68 CC doit, selon le principe de la bonne foi, être immédiatement invoqué. Une action en annulation de la décision peut être rejetée, si le demandeur ne s'est pas manifesté lors de l'assemblée des propriétaires d'étages (alors qu'il connaissait le motif d'exclusion ; TF 5A_709/2010, cons. 4 ; TF 5C.239/2005, cons. 4.3 ; avis critique exprimé par INFANGER, p. 225 s.).

183. **En cas de propriété collective sur une part d'étage.** Lorsqu'une part d'étage est détenue en propriété collective, les propriétaires concernés sont membres de l'assemblée des propriétaires d'étages. L'art. 712o al. 1 CC précise qu'ils ne disposent, ensemble, que d'une seule voix et qu'ils doivent donc exercer leur droit de vote selon une entente interne. Cela conduit à une restriction de l'exercice individuel du droit de vote pour certains membres présents à l'assemblée des propriétaires d'étages. Par ailleurs, il convient de préciser que le processus de formation de volonté au sein de la propriété collective qui détient la part d'étages doit être organisé par ces propriétaires collectifs. Il ne doit pas y avoir d'amalgame entre la gestion de la propriété par étages comme telle et la gestion de la part d'étages détenue en propriété collective (p.ex. un garage souterrain détenu en copropriété par les propriétaires d'étages).

184. **En cas d'usufruit ou de droit d'habitation sur une part d'étage.** Si la part d'étage est grevée d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, le propriétaire et le titulaire du droit réel limité doivent aussi s'entendre sur l'exercice du droit de vote (art. 712o al. 2 CC). Dans ce cadre, le droit de vote du propriétaire d'étages subit une restriction légale. Pour plus d'information sur l'usufruit et le droit d'habitation, voir aussi ci-dessous 11.2 s.

8.2.4. Annulation des décisions

185. **Généralités.** Le droit de contester des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est fondamental, dès lors que celles-ci ne sont, très souvent, pas adoptées à l'unanimité et qu'elles peuvent violer des dispositions légales ou réglementaires. Le législateur a voulu protéger les propriétaires d'étages minorisés contre l'effet de décisions illicites qui violent la loi ou le règlement d'administration et d'utilisation (PERRIN/CHAPPUIS, p. 176 ; RIEMER Anfechtung, no 1 ; RIEMER BK, no 4 ad art. 75 ; de manière semblable : MEIER-HAYOZ/REY, no 126 ad art. 712m ; STUDER, p. 74). En revanche, la possibilité de contester une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages n'a pas pour objectif de sanctionner des décisions peu opportunes ou déplaisantes (TF 5P.225/2006, cons. 2.2 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 129 ad art. 712m ; WEBER, p. 405). Le juge ne doit pas influencer la libre formation de la volonté de la communauté des propriétaires d'étages, tant qu'elle se situe dans le cadre de l'ordre juridique et communautaire. L'usage fait de la latitude de jugement de la part de la communauté des propriétaires d'étages n'est donc pas soumis au contrôle judiciaire (RtiD II 2013 p. 817, cons. 5 ; ATF 131 III 459 = JdT 2005 I 588, cons. 5.1). En revanche, le contrôle judiciaire s'étend à des mesures refusées en assemblée des propriétaires d'étages, bien que constituant des mesures d'administration indispensables (art. 647 al. 2 ch. 1 CC).

8.2.4.1. Décisions nulles de plein droit

186. **Cas.** La nullité d'une décision pose un problème, car elle nuit à la sécurité juridique. Elle est donc l'exception et elle est soumise à des conditions restrictives. La nullité d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages ne doit être admise que lorsqu'elle comporte une illicéité grave qui viole la structure fondamentale de la propriété par étages, est incompatible avec des normes juridiques protégeant les créanciers ou l'intérêt public, a un contenu immoral ou impossible ou viole les droits de la personnalité sans motif justificatif (TF 5A_760/2011, cons. 3.2.3.1 ; voir également TF 5A_499/2010, cons. 8.3 ; voir aussi MEIER-HAYOZ/REY, no 146 ad art. 712m ; STEINAUER droits réels I, no 1861 ; pour une étude approfondie, voir MARTIN SOPHIE, § 1058 ss).

Dans les cas suivants, la nullité de la décision a notamment été admise (voir notamment TF 5A_198/2014, cons. 5.3 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 147 ad art. 712m ; STEINAUER droits réels I, no 1862) : la convocation de l'assemblée des propriétaires d'étages par une personne incompétente

(SUTTER-SOMM, no 369 ; MARTIN SOPHIE, § 1099), la renonciation volontaire et fautive de convoquer l'un des propriétaires d'étages à l'assemblée des propriétaires d'étages (TF 5A_198/2014, cons. 5.3 ; voir aussi TF 5A_205/2013, cons. 4), une interdiction générale de l'aliénation des parts d'étages (TF 5A_760/2011, cons. 3.2.3.1) et l'exclusion générale du droit de vote d'un propriétaire d'étages.

187. **Effets.** Sous réserve de l'abus de droit, tout propriétaire d'étages (même celui qui a adhéré à la décision nulle) peut se prévaloir en tout temps de la nullité d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (par voie d'action ou d'exception ; RtiD I 2012 p. 899, cons. 5 ; PKG 1997 p. 43 ; WEBER, p. 403 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 146 ad art. 712m ; STEINAUER droits réels I, no 1862 ; MICHAUD, p. 56). La nullité empêche le déploiement d'un effet juridique de la décision (effet *ex tunc* d'un éventuel jugement en constatation de la nullité ; MARTIN SOPHIE, § 1182 ; pour ce qui est de la constatation de la nullité, voir WERMELINGER ZK, no 212 ad art. 712m).

8.2.4.2. Décisions annulables

188. **Règle.** Une décision est illicite dans la mesure où elle viole l'ordre juridique ou communautaire (règlement d'administration et d'utilisation ou règlement de maison). Une telle décision devrait ne déployer aucun effet juridique. Elle devrait pouvoir être contestée en tout temps et sanctionnée par toute autorité judiciaire. Elle devrait, en outre, pouvoir être contestée par la voie de l'exception. En d'autres termes, la décision devrait être frappée de nullité. Or, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages seraient fortement touchés par une telle nullité. C'est pourquoi, en règle générale, et surtout en cas de doute, il convient d'admettre l'annulabilité de la décision et non sa nullité (MEIER-HAYOZ/REY, nos 146 ss ad art. 712m ; STEINAUER droits réels I, no 1861). Cela signifie que la décision déploie des effets juridiques aussi longtemps qu'elle n'est pas annulée conformément aux prescriptions de l'art. 75 CC (DC 2019 p. 156 no 295 ; PKG 2002 p. 148, cons. 2 ; DC 2005 p. 91). Elle peut donc être imposée à la communauté des propriétaires d'étages même en cas d'illicéité. Aucun propriétaire d'étages ne peut se prévaloir ultérieurement de l'illicéité (notamment par voie d'exception). On peut donc parler d'une validité des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages, sous réserve d'une annulation ultérieure (voir WERMELINGER ZK, nos 205 ss ad art. 712m ; voir aussi MARTIN SOPHIE, § 895).

189. **Exemples.** Ci-après, quelques exemples de décisions jugées annulables (voir aussi TF 5A_690/2011, cons. 2 ; HANDSCHIN/WYTTEBACH, p. 77 s.) : un ordre du jour incomplet ou formulé de manière incompréhensible (TF 5A_760/2011, cons. 3.2.3.2 ; DC 2018 p. 397 s. ; MARTIN SOPHIE, § 1109), une répartition des frais proportionnelle aux quotes-parts qui se fonde sur une documentation incomplète, vu le temps écoulé depuis l'année comptable et le moment de la décision (TF 5A_768/2015, cons. 2), l'adoption à la double majorité de travaux de construction qui seraient somptuaires (RNRF 77/1996 p. 374/378 = PKG 1992 p. 34 ; voir aussi MARTIN SOPHIE, § 1082, avec des nuances).

190. **Conditions matérielles : une décision.** La contestation judiciaire d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages suppose précisément qu'une décision ait été adoptée. Tant que la décision n'a pas été adoptée, le juge ne peut pas entrer en matière, faute d'objet de litige (voir aussi l'TF 5A_537/2011, cons. 5 ; RVJ 2012 p. 278, cons. 5.a). La décision contestée doit être adoptée par l'assemblée des propriétaires d'étages ou par un élément organisationnel de la communauté des propriétaires d'étages à qui l'assemblée a délégué des compétences. Ainsi, les décisions prises par un comité, une sous-communauté ou un délégué peuvent, si toutes les autres conditions sont réunies, faire l'objet d'une contestation judiciaire (dans ce sens, ATF 118 II 12 = JdT 1995 I 547, cons. 3.a ; MARTIN SOPHIE, § 739 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 133 ad art. 712m ; WEBER, p. 406 ; RIEMER, p. 265). Avant de pouvoir entamer une procédure judiciaire, le propriétaire d'étages doit avoir épuisé d'éventuelles voies de recours internes de la communauté des propriétaires d'étages (ATF 118 II 12 = JdT 1995 I 547, cons. 3.b).

191. **Violation de la loi ou d'une norme réglementaire.** La décision de l'assemblée des propriétaires d'étages ne peut être attaquée que si elle viole une norme légale ou réglementaire (voir RVJ 2013 p. 282, cons. 4.2.1 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 128 ad art. 712m ; pour plus d'informations, voir WERMELINGER ZK, nos 203 s. ad art. 712m ; pour ce qui est de violations de droit sans influence sur la prise de décision voir MARTIN SOPHIE, § 755 ss).

192. **Conditions personnelles.** La qualité pour agir appartient à tout propriétaire d'étages. Il n'a pas à faire valoir un intérêt juridique particulier – allant au-delà de l'exigence générale de l'art. 59 al. 2 CPC – pour intenter l'action (RtiD I 2004 p. 502, cons. 3.d ; voir aussi MARTIN SOPHIE, § 825

et § 851), pour peu que les conditions d'application de l'art. 75 CC soient remplies (cependant nuancé TF 5A_2/2019, cons 3.2). Le droit de contester des décisions de la communauté des propriétaires d'étages constitue un droit inaliénable auquel le propriétaire d'étages ne peut renoncer. La qualité pour agir appartient aussi au propriétaire d'étages absent lors de l'assemblée des propriétaires d'étages (STEINAUER droits réels I, no 1863). En revanche, celui qui a adhéré à la décision ne peut, ultérieurement, la contester que pour erreur de volonté (MEIER-HAYOZ/REY, no 136 ad art. 712m ; pour plus de détails, voir WERMELINGER ZK, nos 226 ss ad art. 712m). Lorsqu'une part d'étage est détenue en propriété collective ou qu'elle est grevée d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, les titulaires doivent s'entendre sur l'exercice commun du vote (art. 712o CC). Dans la mesure où le représentant a adhéré à la décision, les autres titulaires ne peuvent pas la contester, car ils sont liés par la manifestation valablement exprimée par le représentant (PICCININ, no 472 ; voir aussi MARTIN SOPHIE, § 843). Pour contester la décision à laquelle ils n'ont pas adhéré, il convient d'appliquer les règles relatives à leurs relations internes (pour ce qui est de la qualité pour agir dans le contexte d'un décès [du demandeur] et d'une communauté héréditaire, voir HRUBESCH-MILLAUER, p. 42 ss). La qualité pour défendre appartient à la communauté des propriétaires d'étages (TF 5P.270/2003, cons. 1.1 ; TF 5C.246/2005, cons. 2.1 ; RSJ 2004 p. 466) qui dispose de la capacité judiciaire pour de tels cas de contestation. Cela vaut même dans les cas où la décision émane du comité ou d'une sous-communauté et non de l'assemblée des propriétaires d'étages (MARTIN SOPHIE, § 858).

193. **For.** Dirigée contre la communauté des propriétaires d'étages, l'action en contestation doit être intentée au lieu de situation de l'immeuble (respectivement « *du lieu où un immeuble est ou devrait être immatriculé au registre foncier* » ; art. 29 al. 1 lit. b CPC ; BSK ZPO-TENCHIO, no 20 ad art. 29 ; REY/MAETZKE, no 343 ; STEINAUER droits réels I, no 1870 ; STRITTMATTER, p. 80 ; VOUILLOZ, p. 70 s.). Il s'agit d'un for exclusif, mais non impératif (art. 9 CPC). En respectant la forme de l'art. 17 CPC, il est possible de conclure une prorogation de for.

194. **Délai.** L'action en contestation doit être intentée dans le mois à compter du jour où le demandeur a eu connaissance de la décision (art. 75 CC). Il s'agit d'un délai de péremption (TF 5A_537/2011, cons. 5.3.1) qui ne peut pas être prolongé (AGVE 1992 p. 80 ; STEINAUER droits réels I, no 1869 ; RIEMER, p. 266 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 140 ad art. 712m ; moins affirmatif, WEBER, p. 409) et qui est aussi applicable à

la propriété par étages (LGVE 2013 I no 21). L'affirmation qui précède conduit au fait qu'il n'est pas exclu que le délai de péremption intervienne à des moments différents, pour les propriétaires d'étages, en fonction de leur présence ou non à l'assemblée des propriétaires d'étages (MARTIN SOPHIE, § 805). Il convient de relever que certaines erreurs de procédure doivent immédiatement être contestées à l'assemblée des propriétaires d'étages (p.ex. un ordre du jour incomplet ou peu clair), faute de quoi l'action pourrait être rejetée, bien que le délai légal ait été respecté (voir TF 5A_184/2018, cons. 4.4.3 ; SUTTER-SOMM, no 386 ; contra KOHLER, no 71). Dans la procédure soumise à conciliation, une fois l'autorisation de procéder délivrée, le demandeur dispose de trois mois pour introduire l'action devant le juge (art. 209 CP).

195. **Nature de la procédure.** L'action en annulation de l'assemblée des propriétaires d'étages se juge dans une procédure pécuniaire (ATF 140 III 571, cons. 1.1) et revêt une nature formatrice (MEIER-HAYOZ/REY, no 127 ad art. 712m : « *Gestaltungsklage* »). L'administrateur ne peut pas accepter une conciliation à moins d'avoir été mandaté dans ce sens par l'assemblée des propriétaires d'étages (HANDSCHIN/WYTTEBACH, p. 83 ; REY Sachenrecht I, no 904 ; TENCHIO, p. 139 s.).

196. **Effet du jugement.** Si toutes les conditions sont remplies, le jugement ne peut, en principe, qu'annuler la décision contestée. Il est de nature cassatoire (voir ATF 131 III 459 = JdT 2005 I 588, cons. 1.3 ; ATF 126 III 5 = JdT 2000 I 291, cons. 1.c ; ATF 118 II 12 = JdT 1995 I 547, cons. 1.c ; plus nuancés HANDSCHIN/TRUNIGER, p. 142). L'annulation se produit de façon rétroactive (effet *ex tunc*) et est opposable à tous les propriétaires d'étages, voire même à des tiers (effet *erga omnes* ; TF 5C.246/2005, cons. 2.1 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 127 ad art. 712m ; STEINAUER droits réels I, no 1871).

Chapitre 9 Droits et obligations des propriétaires d'étages

9.1. Part d'étage (lot)

9.1.1. En général

197. **Notion.** La part d'étage désigne l'ensemble des droits conférés par le Code civil à un propriétaire d'étages. Elle n'est rien d'autre que la part de copropriété du propriétaire d'étages. La part d'étage est un immeuble obligatoirement immatriculé au registre foncier (voir art. 23 al. 4 ORF). Dans certains cantons (notamment le canton de Vaud) on parle aussi de « *lot* » pour désigner la part d'étage. Conformément à cette définition, la part d'étage n'est pas une réalité matérielle, mais une réalité juridique. On parle aussi de quote-part idéale. Elle constitue un immeuble au sens technique du terme (art. 655 al. 2 ch. 4 CC). C'est la part d'étage qui est grevée de droits réels limités (surtout de droits de gage immobiliers, d'usufruits ou de droits d'habitation). Cela n'empêche pas le fait que le législateur exige de concrétiser l'exercice du droit exclusif des propriétaires d'étages dans l'espace (art. 712a et 712b CC ; en allemand on parle de : « *partiell-reale Dimension* »).

198. **Distinction de l'unité d'étage.** L'unité d'étage est la notion qui désigne l'ensemble des parties exclusives du propriétaire d'étages. Elle se compose des locaux principaux (appartement, local commercial), des locaux annexes (cave, galetas, etc.) et des parties intégrantes de ces locaux (armoire murale, revêtement du sol et des parois, installations sanitaires, etc.). L'unité d'étage est donc la réalité matérielle sur laquelle porte le droit exclusif du propriétaire d'étages. Elle doit être distinguée de la part d'étage.

9.1.2. Quote-part

199. **Notion.** La quote-part est la « *notion arithmétique qui définit la proportion du droit de propriété qui revient au copropriétaire concerné* » (STEINAUER droits réels I, no 1686 ; ATF 132 III 9 = rés. JdT 2006 I 256, cons. 3.2.2). Elle exprime l'ampleur de la position juridique de chaque propriétaire d'étages vis-à-vis de l'immeuble en propriété par étages (MEIER-HAYOZ/REY, no 1 ad art. 712e). De ce fait, elle se rapporte aussi bien aux droits qu'aux obligations qui reviennent à chacun d'entre eux.

200. **Nécessité et fonctions.** Conformément à l'art. 712e CC, la quote-part est un élément nécessaire de l'acte constitutif. Si l'acte constitutif ne comporte pas de quotes-parts, le conservateur du registre foncier doit rejeter la réquisition d'inscription. La quote-part a plusieurs fonctions. Ainsi, la loi (art. 647b al. 1, 647d al. 1, 647e al. 2, 712g al. 3 CC) ou le règlement d'administration et d'utilisation peuvent soumettre un vote à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts. Le règlement d'administration et d'utilisation peut même prévoir qu'une décision est prise à la majorité simple des quotes-parts. En vertu de l'art. 712h al. 1 CC, les propriétaires d'étages contribuent aux frais et charges communs proportionnellement à la valeur de leurs quotes-parts (ATF 128 III 260 = JdT 2002 I 549, cons. 2.b). Sauf convention contraire, la quote-part détermine aussi la participation de chaque propriétaire d'étages à un éventuel revenu de la communauté des propriétaires d'étages (loyers pour des places de parc, pour l'appartement du concierge, pour l'utilisation d'autres parties communes, etc. ; voir MEIER-HAYOZ/REY, no 11 ad art. 712e).

201. **Détermination.** Le législateur n'indique pas la manière de déterminer les quotes-parts. C'est aux propriétaires d'étages qu'il appartient de s'entendre à ce sujet (ATF 116 II 55 = JdT 1992 I 71, cons. 5.b). Selon l'art. 712e al. 1 CC, les quotes-parts doivent avoir un dénominateur commun. L'indication figurant à l'acte constitutif doit non seulement être déterminée, mais aussi complète. Cela signifie que l'addition de toutes les quotes-parts doit aboutir à la somme de 1 (p.ex. 100/100 ou 393/393 ou 6/6). Le résultat ne peut donc ni être supérieur, ni être inférieur à 1 (p.ex. 123/90 ou 87/190). Enfin, selon l'art. 712e al. 1 CC, la quote-part doit indiquer la valeur de la part d'étage en relation avec la valeur du bien-fonds. Il ne s'agit, toutefois, pas de la valeur vénale, variant au gré des évolutions du marché immobilier. Les critères utilisés doivent permettre de respecter les relations qui existent entre les unités

d'étages. Ainsi, les critères quantitatifs sont les plus naturels et objectifs. Ils doivent constituer la base de tout calcul de quotes-parts. Il peut s'agir de la surface brute, de la surface habitable ou du volume des locaux. Ensuite, les parties peuvent insérer des facteurs de pondération dans leur calcul (affectation des unités d'étages, localisation de celles-ci, vue, etc.). Il convient de fixer ces critères à l'aide d'une formule de calcul et de faire figurer celle-ci dans l'acte constitutif, afin qu'on puisse, ultérieurement la reprendre en cas de modifications ou en cas de vérification des quotes-parts.

202. **Modification.** La propriété par étages est une institution juridique conçue pour durer. Les quotes-parts également doivent, en principe, être des éléments stables de la propriété par étages. Elles sont l'expression arithmétique de la part d'étage et les propriétaires d'étages doivent pouvoir compter sur les droits et les obligations qui en découlent. Le principe légal est donc celui de l'invariabilité des quotes-parts. Toutefois, le bâtiment soumis à la propriété par étages ainsi que les réalités économiques évoluent. Les propriétaires d'étages peuvent décider d'adapter les quotes-parts à cette évolution. Ils doivent, pour cela, respecter certaines exigences formelles. Dans certains cas déterminés par la loi (art. 712e al. 2 *in fine* CC), chaque propriétaire d'étages peut intenter une action en justice afin d'obtenir la modification des quotes-parts, même si les autres propriétaires d'étages ne sont pas d'accord.

203. **Modification volontaire.** La modification volontaire de quotes-parts suppose le consentement de toutes les personnes directement concernées. Il s'agit là d'une condition impérative, à laquelle on ne peut déroger par convention contraire (MEIER-HAYOZ/REY, no 45 ad art. 712e). Le consentement des propriétaires d'étages, dont la quote-part est modifiée est donc nécessaire, tout comme celui des titulaires d'éventuels droits réels limités sur la part d'étage (notamment l'usufruitier ou le créancier gagiste). Ensuite, il faut une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages acceptant, à la majorité simple, la modification des quotes-parts. Enfin, il faut un acte authentique constatant les nouvelles quotes-parts. La modification entre en force avec son inscription au registre foncier.

204. **Rectification judiciaire.** L'art. 712e al. 2 CC admet deux situations dans lesquelles une modification des quotes-parts se justifie même contre la volonté de la communauté des propriétaires d'étages : les quotes-parts ont été déterminées de façon incorrecte suite à une erreur de calcul initiale ou des modifications intervenues ultérieurement imposent une

modification des quotes-parts. L'action peut être intentée par tout propriétaire d'étages lésé par le maintien des quotes-parts actuelles. En revanche, le titulaire d'un droit réel limité, et encore moins un tiers, ne peuvent pas agir en rectification des quotes-parts. L'action doit toujours être dirigée contre le ou les propriétaires d'étages dont la quote-part doit être modifiée (MEIER-HAYOZ/REY, no 26 ad art. 712e). L'art. 29 al. 2 CPC est applicable à l'action en rectification des quotes-parts. Le jugement produit un effet constitutif (art. 656 al. 2 CC). L'inscription de la modification au registre foncier n'a, quant à elle, qu'un effet déclaratif (MEIER-HAYOZ/REY, no 55 ad art. 712e).

9.2. Droits des propriétaires d'étages sur leur unité d'étage

205. **Droit exclusif.** Les propriétaires d'étages sont tous bénéficiaires du droit exclusif d'utiliser, d'aménager intérieurement et d'administrer leur unité d'étage.

9.2.1. Notion de droit exclusif

206. **Définition.** Comme son nom et l'art. 712a CC l'indiquent, le droit exclusif est une prérogative qui permet au propriétaire d'étages d'exclure tout autre propriétaire d'étages ou tout tiers de l'utilisation, l'aménagement intérieur et de l'administration de son unité d'étage. On pourrait donc penser qu'il s'agit, en premier lieu, d'un droit défini de manière négative. Toutefois, le contenu du droit exclusif comporte également une dimension positive, car il permet de décrire ce que le propriétaire d'étages est lui-même autorisé à faire par rapport à son unité d'étage (pour plus d'informations sur la nature du droit exclusif, voir ci-dessus chapitre 5).

9.2.2. Utilisation

207. **Notion et étendue.** Tout acte matériel par lequel un propriétaire d'étages se sert de ses parties exclusives est considéré comme un acte d'utilisation. Sont de tels actes d'utilisation : le fait d'habiter dans des

locaux d'habitation, d'exploiter un commerce, de fabriquer un produit dans une usine, etc. Le principe de la liberté d'utilisation est applicable à la propriété par étages comme à la propriété en général. Ainsi, le propriétaire pourra utiliser ses parties exclusives comme bon lui semble. Cette liberté d'utilisation est présumée. Elle peut toutefois être restreinte par des restrictions légales ou conventionnelles (ATF 144 III 19, cons. 4.1 ; TF 5A_79/2017, cons. 5.2.1). La liberté d'utilisation existe d'abord dans l'espace géographique. Chaque propriétaire d'étages peut utiliser l'ensemble de ses parties exclusives, qu'elles soient principales ou annexes (au sens de l'art. 712b al. 1 CC), qu'elles soient visibles (par exemple, les fenêtres) ou non de l'extérieur. La liberté s'exprime aussi dans la dimension temporelle : le propriétaire d'étages est libre, en principe, d'utiliser son unité à n'importe quel moment du jour ou de l'an.

9.2.3. Aménagement intérieur

208. **Notion et étendue.** Le droit d'aménagement intérieur, tel qu'il est accordé aux propriétaires d'étages par l'art. 712a al. 1 CC, concerne les parties exclusives. Les parties communes sont, dans ce contexte, soumises à un régime particulier (art. 647c à e CC). Si une partie commune se situe à l'intérieur d'une unité d'étage (par exemple, un mur porteur), le droit d'aménagement intérieur ne s'étend pas à celle-ci (sous réserve d'un aménagement purement optique, sans déplacement ou détérioration de la partie commune ; changement de tapisserie du mur porteur intérieur, par exemple). Le droit d'aménagement intérieur est, comme son nom l'indique, un droit qui concerne les parties « *intérieures* » de la part d'étage. Il existe des parties exclusives visibles depuis l'extérieur (les fenêtres, la partie intérieure d'un balcon ou d'une loggia). Le droit d'aménagement intérieur ne concerne pas ces parties exclusives de manière identique, dans la mesure où ces parties participent à la forme extérieure et l'aspect du bâtiment (art. 712a al. 2 CC). Le droit d'aménagement intérieur permet au propriétaire d'étages de modifier les parties exclusives comme il le souhaite. Pour cela, il n'a pas besoin d'obtenir une autorisation de l'assemblée des propriétaires d'étages, aussi longtemps qu'il respecte les conditions de l'art. 712a al. 2 CC (ATF 132 III 9 = JdT 2006 I 256, cons. 4.3 ; SCHMID MEYER, p. 309 ; THURNHERR, no 105 ; WERMELINGER ZK, no 25 ad art. 712a). En revanche, il doit respecter le droit public (notamment la police des constructions). En cas de besoin, il doit obtenir les autorisations nécessaires. Sous réserve de normes réglementaires, le propriétaire d'étages peut donc notamment déplacer des murs intérieurs

non porteurs et constituer de nouvelles séparations internes (verticales ou horizontales ; voir ATF 132 III 9 = rés. JdT 2006 I 256, cons. 4.3) dans son unité d'étage (murs, portes, etc.), prévoir de nouvelles installations sanitaires et électriques ou substituer des fenêtres non isolantes par des fenêtres isolantes (dans la mesure où l'aspect extérieur du bâtiment reste inchangé).

9.2.4. Administration

209. **Notion et étendue.** Tout acte visant à conserver un objet conformément à son affectation, visant à l'entretenir ou à le modifier, est considéré comme une mesure relevant de l'administration (dans ce sens WERMELINGER ZK, no 32 ad art. 712a ; voir aussi MEIER-HAYOZ/REY, no 57 ad art. 712a ; THURNHERR, no 128 ; WIRZ, p. 53). Contrairement à l'utilisation et à l'aménagement intérieur, la gestion ne suppose pas forcément une intervention matérielle sur les parties exclusives. C'est peut-être la raison pour laquelle le législateur n'a pas évoqué cette prérogative à l'art. 712a al. 1 CC. En revanche, l'art. 712a al. 2 CC complète le premier alinéa et accorde aux propriétaires d'étages le pouvoir d'administrer leurs parties exclusives. Dans le cadre de son pouvoir de gestion, le propriétaire d'étages peut notamment constituer des droits réels limités sur sa part d'étage (usufruit, droit d'habitation), accorder des droits personnels au moyen d'un contrat de bail et conclure des contrats d'entreprise concernant des aménagements intérieurs.

9.2.5. Restrictions au droit exclusif

210. **Généralités.** Les prérogatives du propriétaire d'étages n'existent que dans le cadre de l'ordre juridique. Différentes restrictions légales s'imposent à lui, car la propriété par étages est un type particulier de propriété foncière. Ainsi, toutes les limites légales imposées généralement au propriétaire foncier s'appliquent aussi au propriétaire d'étages. En outre, il doit tenir compte des restrictions particulières de la propriété par étages ou de la copropriété. Enfin, il est possible d'ajouter des restrictions conventionnelles du droit exclusif.

9.2.5.1. Restrictions légales

211. **Restrictions légales générales.** Notre ordre juridique connaît un nombre considérable de restrictions générales qui concernent aussi la propriété foncière et qui s'appliquent donc à la propriété par étages (WERMELINGER ZK, nos 39 s. ad art. 712a) : l'interdiction de l'abus de droit et l'égalité de traitement (ATF 131 III 459 = JdT 2005 I 588, cons. 5.3 s.), les limites à la liberté contractuelle (art. 19 et 20 CO), les limites découlant de la protection de la personnalité (art. 27 CC), l'aménagement du territoire (voir notamment DÉFAGO GAUDIN droit public, p. 126 ss), la police des constructions (PICCININ, no 556 ; DÉFAGO GAUDIN permis de construire, p. 49 ss, en particulier p. 69 s.), etc.

212. **Art. 712a al. 2 CC.** L'art 712a al. 2 CC exige de chaque propriétaire d'étages « *d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur* ». Par l'administration, l'utilisation et l'aménagement de leurs parties exclusives, les propriétaires d'étages ne sont donc pas autorisés à restreindre les droits identiques des autres propriétaires d'étages. Ce principe protège l'usage conforme à la destination d'une unité d'étage (dans ce sens voir TF 5C.168/2003, cons. 4.3). Les actes d'administration, d'utilisation ou d'aménagement intérieur ne doivent pas endommager les parties communes. Ainsi, un propriétaire d'étages n'est pas autorisé à démolir un mur porteur, sous prétexte que la disposition de l'appartement ne lui convient plus. Par ailleurs, aucun comportement en relation avec une partie exclusive ne doit entraver un autre propriétaire d'étages dans l'utilisation d'une partie commune. Enfin, les travaux d'aménagement intérieur ne doivent pas être perceptibles depuis l'extérieur.

213. **Devoir d'entretenir les parties exclusives (art. 712a al. 3 CC).** Les prérogatives du propriétaire d'étages sont restreintes par l'art. 712a al. 3 CC. Il est tenu d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment (pour le tout, voir WERMELINGER ZK, nos 97 ss ad art. 712a). Il s'agit d'une prestation positive qui est exigée par cette disposition. Cette obligation est liée à la qualité de propriétaire d'étages ; on parle d'obligation *propter rem* (MEIER-HAYOZ/REY, no 79 ad art. 712a ; THURNHERR, no 465 ; WIRZ, p. 75 s.). Bien entendu, les coûts découlant de cette obligation doivent être assumés par les propriétaires d'étages eux-mêmes (SCHMID JÖRG DC II, p. 38 ; THURNHERR, no 467).

Si le propriétaire d'étages obligé ne se conforme pas à son devoir d'entretien, la communauté des propriétaires d'étages, respectivement chaque propriétaire d'étages concerné, peut ouvrir une action judiciaire pour violation de l'art. 712a al. 3 CC. Il ne s'agit pas de la violation d'une obligation contractuelle, mais légale. L'application de l'art. 98 CO (exécution aux frais du débiteur), même par analogie, pose, à notre sens, des problèmes (la question est controversée en doctrine ; voir BOHNET PPE 2015, p. 21 ; SCHMID Jörg DC II, p. 37 s. ; voir FRIEDRICH Reglement, § 9 no 4 qui considère que cette norme est applicable de façon directe ; voir aussi GIOVANOLA, p. 18 et p. 44 s.).

9.2.5.2. Restrictions conventionnelles

214. **Généralités.** La communauté des propriétaires d'étages peut limiter le droit exclusif par le biais du règlement d'administration et d'utilisation. Le propriétaire d'étages lui-même peut décider de restreindre ses prérogatives au moyen de droits réels limités ou de droits personnels qu'il concède à des tiers. Ces restrictions conventionnelles s'imposent, en règle générale, au propriétaire d'étages qui a contribué à les ériger ainsi qu'à d'éventuels successeurs en droit. Ainsi, l'art 649a al. 1 CC prévoit que le règlement d'administration et d'utilisation ainsi que les décisions de la communauté de la propriété par étages sont opposables à l'acquéreur d'une part d'étage. Quant aux droits réels limités, ils priment la propriété et ne s'éteignent pas au moment d'un transfert de propriété. Il existe toutefois des limites à la restriction conventionnelle du droit exclusif. Il faut d'abord mentionner les limites générales de l'ordre juridique, qui découlent du principe de l'égalité de traitement, relevant des art. 2 et 27 CC ou des art. 19 et 20 CO (ATF 139 III 1 = SJ 2013 p. 277, cons. 4.3.1 ; ATF 131 III 459 = JdT 2005 I 588, cons. 5.3). Ainsi, des restrictions du droit exclusif ne doivent pas constituer un abus de droit, elles ne doivent pas non plus violer le droit de la personnalité ni être illicites. En outre, l'art. 712a al. 1 et 2 CC impose aussi une limite aux restrictions du droit exclusif. Le noyau intangible de celui-ci doit être préservé. Le Tribunal fédéral a reconnu ce principe de la restriction aux limitations du droit exclusif (TF 5A_499/2010, cons. 8.2.1 ; TF 5C.168/2003, cons. 4.2.1 ; TF 5C.252/2003, cons. 2.2 ; ATF 111 II 330/340 = JdT 1986 I 165/169 = RNRF 69/1988 p. 374).

215. **Acte constitutif.** Certains actes constitutifs fixent l'affectation de la propriété par étages (HABS, p. 113) ou des parts d'étages de manière restrictive. De ce point de vue, l'acte constitutif peut restreindre l'exercice

du droit exclusif des propriétaires d'étages. En effet, si on est en présence d'une propriété par étages affectée à l'habitat, certaines utilisations industrielles ou commerciales peuvent être exclues de ce seul fait. Toutefois, la simple désignation d'une affectation dans l'acte constitutif ne conduit pas forcément à la restriction de celle-ci. Selon le Tribunal fédéral, il s'agit d'interpréter la portée de l'indication figurant dans l'acte constitutif (voir TF 5A_816/2012, cons. 2.3.3 et 2.3.4 ; TF 5C.168/2003, cons. 5.1).

216. **Règlement d'administration et d'utilisation.** Le règlement d'administration et d'utilisation régit les principes de la cohabitation des propriétaires d'étages. À ce titre, il comprend très souvent des restrictions au droit exclusif. Celles-ci peuvent toucher l'administration, l'utilisation ou l'aménagement intérieur. Elles peuvent s'appliquer à tous les propriétaires d'étages ou seulement à certains d'entre eux. Des restrictions particulières peuvent, par exemple, être édictées uniquement pour les locaux commerciaux ou pour les habitations. Selon la jurisprudence et la doctrine récentes, une restriction réglementaire importante du droit exclusif exige une décision unanime de l'assemblée des propriétaires d'étages (TF 5A_79/2017, cons. 5.2.2 ; ATF 139 III 1 = SJ 2013 p. 277 ; WIRZ, p. 176). Les restrictions suivantes peuvent notamment figurer dans le règlement d'utilisation et d'administration : l'exercice de certaines activités ou professions, la limitation du droit de détenir des animaux domestiques dans les unités d'étage, l'interdiction de certaines activités provoquant des nuisances durant certaines heures de la journée, l'interdiction de comportements dangereux ou nuisibles, etc.

217. **Règlement de maison.** Le règlement de maison est, en quelque sorte, une « *législation d'exécution* » où figurent les normes mineures du comportement quotidien. Le plus souvent, le règlement de maison régit l'utilisation des parties communes (buanderie, hall d'entrée, local de bricolage, local de vélos, etc.) ou de certaines parties exclusives (heures d'ouverture de commerces, heures d'exercice de musique, etc.). Il s'agit souvent de limitations du droit d'utilisation de la chose.

218. **Restrictions individuelles.** Les propriétaires d'étages peuvent constituer des droits réels limités sur leurs parts d'étages. La liberté de constituer des droits réels limités sur une part d'étage peut à son tour être restreinte par l'acte constitutif, le règlement d'administration et d'utilisation ou par une convention (unanime et écrite) ultérieure (droit d'opposition ; art. 712c al. 2 CC). Sous réserve d'une telle restriction, les

propriétaires d'étages peuvent conclure des contrats de bail à loyer (art. 253 ss CO), de bail à ferme (art. 275 ss CO) ou de prêt (art. 305 ss CO).

9.3. Droits des propriétaires d'étages sur les parties communes

9.3.1. Droit commun

219. **Règles applicables.** Les parties communes sont, quant à leur administration, aux travaux de construction et à leur usage, soumises aux règles de la copropriété ordinaire (voir art. 712g al. 1 CC). En d'autres termes, le système légal soumet les parties exclusives au régime de l'art. 712a CC et les parties communes principalement au régime de la copropriété ordinaire (art. 647 ss CC). À ce renvoi général à la copropriété ordinaire, il faut cependant apporter certaines réserves. Ainsi, l'art. 712m CC définit les compétences de l'assemblée des copropriétaires, compétences qui concernent aussi l'administration des parties communes. L'art. 712s CC définit les attributions de l'administrateur. Enfin, l'art. 712h CC complète les art. 647 ss CC et répartit les frais et charges communs. Bien entendu, dans la mesure où la majorité des normes précitées est dispositive, les règles peuvent être complétées ou modifiées par l'ordre juridique de la communauté des propriétaires d'étages (règlements, décisions, etc.).

9.3.2. Droit d'effectuer certains actes d'administration

220. **Compétences impératives.** L'art. 647 al. 2 CC interdit aux propriétaires d'étages de supprimer ou de limiter les droits individuels qui reviennent à chacun d'entre eux (LIVER traité, p. 67). Il faut préciser que, pour les cas d'urgence, les propriétaires d'étages ne peuvent se prévaloir de l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC uniquement dans la mesure où l'administrateur ne veut ou ne peut pas intervenir ou dans la mesure où aucun administrateur n'a été nommé. Leurs facultés sont donc subsidiaires à celles de l'administrateur (STEINAUER droits réels I, no 1890 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 12 ad art. 712s). En principe, ces droits inaliénables n'existent qu'en

relation avec les parties communes. Si, toutefois, une partie exclusive contribue à la diminution de la valeur ou de l'utilité d'une partie commune ou d'une partie exclusive d'un autre propriétaire d'étages (par exemple, conduite d'eau défectueuse dans un appartement ; voir aussi HÜRLIMANN-KAUP Verwaltungshandlungen, p. 3, note de bas de page no 9), le droit de regard ou d'intervention des autres propriétaires d'étages s'étend à la partie exclusive défectueuse.

221. **Art. 647 al. 2 ch. 1 CC.** En vertu de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC, chaque propriétaire d'étages peut demander que les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés et, au besoin, ordonnés par le juge. Il peut s'agir de travaux de construction, mais aussi d'autres actes d'administration (entretien, réparation ou réfection ; voir ATF 120 II 11 = JdT 1995 I 189 ; RNRf 85/2004 p. 393 = PKG 2001 p. 155, cons. 2.a). Contrairement à ce que l'on pourrait déduire de la loi, il suffit que l'acte en question soit indispensable au maintien de la valeur ou de l'utilité de la chose (conditions alternatives et non cumulatives). Par ailleurs, le demandeur doit indiquer en quoi consistent concrètement les mesures nécessaires au sens de la loi (TF 5A_679/2012). Les frais de ces actes d'administration indispensables incombent à la communauté des propriétaires d'étages (K. MÜLLER, p. 51). La procédure judiciaire concernant la décision de mesures à prendre en application de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC est sommaire (voir art. 249 lit. d ch. 1 CPC). En revanche, la répartition des coûts découlant de telles mesures peut se décider dans une procédure ordinaire, si les conditions y relatives sont remplies (voir art. 219 ss CPC). Il peut donc y avoir deux types de procédures distinctes dans un tel cas d'application (LGVE 2004 I no 44, cons. 7.4.2 ; DC 2013 p. 336). Seuls les propriétaires d'étages, à l'exclusion de l'administrateur qui ne le serait pas, peuvent intenter cette action (HÜRLIMANN-KAUP Verwaltungshandlungen, p. 13). La qualité pour défendre appartient à la communauté des propriétaires d'étages (GERSTER/CZOK, p. 94). L'action doit être intentée au lieu de la situation de l'immeuble (art. 29 al. 1 lit. b CPC). L'application de l'art. 647 al. 2 ch. 1 est subsidiaire et suppose qu'il y ait eu une décision négative de la communauté des propriétaires d'étages (DC 2012 p. 96 no 214).

222. **Art. 647 al. 2 ch. 2 CC.** En vertu de l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC, le propriétaire d'étages peut lui-même prendre (aux frais de la communauté des propriétaires d'étages ; K. MÜLLER, p. 53 ; SCHMID JÖRG DC II, p. 39), les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant. Les mesures visées par l'art. 647 al. 2

ch. 2 CC doivent toujours être indispensables au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC (MEIER-HAYOZ, no 73 ad art. 647 ; THURNHERR, no 144 ; HÜRLIMANN-KAUP Verwaltungshandlungen, p. 6). De plus, l'urgence de la mesure à prendre est une condition indispensable pour l'application de cette disposition. Une telle urgence existe, selon THURNHERR (no 145), si une personne raisonnable, dans une situation identique, avait pris les mesures en question, sans plus attendre (voir GERSTER/CZOK, p. 95). Si l'urgence fait défaut, le propriétaire d'étages doit s'adresser au juge en vertu de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC, faute de quoi la mesure prise sera, en tout ou en partie, à sa charge et non à celle de la communauté des propriétaires d'étages. Se pose alors notamment la question de la gestion d'affaires sans mandat (SJ 2007 I 124, cons. 5 ; ZR 99/2000 p. 4). En revanche, dans la mesure où les conditions légales sont réalisées, le propriétaire d'étages agit en représentation de la communauté (donc en son nom et pour son compte), ce qui signifie qu'elle doit en assumer les frais (voir THURNHERR, no 148 et no 154). L'art. 647 al. 2 ch. 2 CC ne permet de prendre que les mesures urgentes indispensables. Un assainissement total d'un toit n'est pas couvert par cette disposition (dans ce sens, LGVE 2014 I no 13).

223. **Art. 647a CC.** Cette disposition permet à chaque propriétaire d'étages de faire des actes d'administration courante, tels que réparations d'entretien, travaux de culture et de récolte, garde et surveillance de courte durée, conclusion de contrats à cet effet, exercice des droits découlant de contrats de baux à loyer et à ferme ou de contrats d'entreprise, y compris l'encaissement ou le paiement des sommes d'argent pour l'ensemble des copropriétaires. Ces compétences peuvent être restreintes par décision prise à la majorité des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 647a al. 2 CC). Dans la mesure où un administrateur peut agir, les pouvoirs correspondants de chaque propriétaire d'étages sont subsidiaires (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 13 ad art. 712s).

224. **Art. 647b CC.** Les actes d'administration plus importants ne peuvent être décidés qu'à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts, pour autant que les propriétaires d'étages n'aient pas fixé d'autres règles dans l'acte constitutif, le règlement d'administration et d'utilisation ou par convention unanime. L'art 647b CC traite des actes d'administration plus importants et exclut les travaux de construction nécessaires au sens de l'art. 647c CC qui n'exigent qu'une majorité simple (art. 647b al. 2 CC). Quelques exemples d'actes d'administration importants peuvent être cités (voir aussi WEBER, p. 290 ss) : intenter une

action judiciaire (GILLIOZ, p. 284 ; contra MEIER-HAYOZ/REY, no 44 ad art. 712t ; la question a été laissée ouverte par l'arrêt TF 5A_198/2014, cons. 6.1.2), acquérir des machines onéreuses (tondeuse à gazon, tracteur, etc.) surtout dans des petites propriétés par étages et effectuer un changement d'utilisation d'une partie commune.

9.3.3. Travaux de construction

225. **Généralités.** Les travaux de construction relatifs aux parties communes sont régis par les art. 647c à e CC (dans ce sens, ATF 135 III 212 = JdT 2011 II 529, cons. 3.2 ; TF 5C.246/2005, cons. 3). La loi distingue entre les travaux de construction nécessaires, utiles ou somptuaires. Le règlement d'administration et d'utilisation peut aussi prévoir d'autres catégories de travaux (par exemple des travaux relatifs à certaines catégories de parties communes). Toutefois, il devra, dans ce cas, indiquer clairement quels travaux sont visés et à quelles conditions ils doivent être décidés. À défaut, un manque de clarté peut conduire à l'application des règles légales (PKG 1996 p. 32). La distinction entre travaux de construction nécessaires, utiles ou somptuaires n'est pas faite de façon abstraite, une fois pour toutes. Au contraire, elle dépend de la situation concrète, de la nature de la propriété par étages et de l'évolution de la technique (TF 5A_709/2010, cons. 4 ; ATF 130 III 441, cons. 3.3 = JdT 2004 I 254 ; RtiD I 2012 p. 897, cons. 4.b ; SUTTER-SOMM, no 202). Dans cette distinction, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (dans ce sens, TF 5A_798/2010, cons. 3.3). Il s'agit d'une question de droit et non d'une question de fait (TF 5A_752/2015, cons. 5). Par exemple, selon la jurisprudence, la construction d'un spa (avec sauna, piscine, fitness, etc.) n'est pas somptuaire dans le cas d'un appart-hôtel quatre étoiles (ATF 130 III 441, cons. 3.3 = JdT 2004 I 254). Il est possible que dans le cadre de travaux de construction, certaines mesures soient nécessaires, certaines soient utiles et d'autres soient somptuaires au sens de la loi (EIGENMANN, p. 104). Dans un tel cas, soit les travaux emportent l'approbation unanime des propriétaires d'étages et ils peuvent être adoptés en bloc, soit il n'est pas possible d'obtenir l'unanimité et chaque type de travail doit alors être décidé en fonction des exigences de majorité prévues à cet effet (RtiD I 2012 p. 897, cons. 4.f avec les exigences de majorité en fonction des diverses parties du projet ; voir aussi l'arrêt TF 5A_798/2010, cons. 4.6). Les art. 647c à e CC s'appliquent à tout travail de construction (y compris la construction de talus, de canaux, de piscines, de conduites, de fontaines, de places, etc.). Comme l'indique le Tribunal fédéral les

dispositions s'appliquent donc à toute installation reliée de façon fixe et durable, au-dessus ou en dessous du sol (ATF 5A_604/2008, cons. 5.2.3). Il ne semble pas exclu d'appliquer ces normes à de nouvelles constructions (SUTTER-SOMM, no 199) ou à certaines constructions mobilières (kiosque à musique, installations estivales, etc. ; voir dans ce sens MEIER-HAYOZ, no 10 ad art. 647c ; WEBER, p. 279 ; SUTTER-SOMM, no 200 ; THURNHERR, no 34).

226. **Travaux de construction nécessaires.** En vertu de l'art. 647c CC, des travaux de construction sont nécessaires, s'ils sont exigés pour le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose. À notre sens, les travaux de construction imposés par la loi (isolation phonique, mesures de protection contre le feu, etc.) doivent aussi être considérés comme nécessaires au sens de l'art. 647c CC (CdDR 2016 p. 14, cons. 4). Les travaux de construction nécessaires sont, en principe, adoptés à la majorité simple des propriétaires d'étages. Le mode de calcul de cette majorité est controversé. D'une part, le texte légal exige la majorité « *de tous les copropriétaires* ». D'autre part, l'art. 67 al. 2 CC, applicable en vertu du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC suggère que la majorité des personnes présentes ou représentées suffit. Quel mode de calcul faut-il donc appliquer ? Malgré sa formulation, le renvoi de l'art. 712m al. 2 à l'art. 67 al. 2 CC prime le mode de calcul indiqué par la formulation littérale de l'art. 647c CC (ATF 144 III 510, cons. 2.2.4 ; dans ce sens, semble-t-il, EIGENMANN p. 101 ; HÜRLIMANN-KAUP *Verwaltungshandlungen*, p. 18 s. ; HANDSCHIN/WYTTEBACH, p. 68 s.).

Le règlement d'administration et d'utilisation peut prévoir d'autres exigences de majorité. Une telle norme doit avoir été adoptée à l'unanimité. L'art. 647 al. 2 CC est réservé. Voici quelques exemples de travaux de construction nécessaires : la prise de mesures de protection contre des éléments naturels (barrage, protection contre les avalanches), la réparation de parties communes défectueuses ou endommagées (fenêtre, porte d'entrée, ascenseur, toit), etc.

227. **Travaux de construction utiles.** En vertu de l'art. 647d CC, les travaux de construction destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité, sont qualifiés d'utiles. Les trois hypothèses décrites par le législateur sont d'application alternative et non cumulative (MEIER-HAYOZ *Allgemeine Bestimmungen*, no 10 ad art. 647d ; THURNHERR, no 187). Les travaux de construction utiles doivent être adoptés à la majorité qualifiée des propriétaires d'étages et des quotes-parts. La loi prévoit toutefois elle-même trois exceptions à cette

condition de majorité, en accordant un droit de veto à certains propriétaires d'étages (ATF 136 III 261 = JdT 2010 I 415, cons. 3.2 ; SUTTER-SOMM, no 204 ; par ailleurs, le terme « *droit de veto* » ne doit pas être pris dans son sens technique, car l'art. 647d CC introduit plutôt une obligation d'approbation). Si les travaux envisagés ont pour effet de gêner notablement et durablement un des propriétaires d'étages dans l'usage (conforme à la destination) qu'il fait de la partie commune, ce propriétaire d'étages peut refuser les travaux envisagés (art. 647d al. 2 CC). Si les travaux envisagés compromettent le rendement de la chose pour l'un des propriétaires d'étages, ils ne peuvent être entrepris sans son accord (art. 647d al. 2 CC). Si les travaux envisagés entraînent pour l'un des propriétaires d'étages des dépenses excessives en regard de l'utilité qu'ils ont pour lui ou de ses moyens financiers (HAAS NICOLA, no 451), ils ne peuvent être entrepris sans son accord que si les autres propriétaires d'étages se chargent de la partie excessive des frais (art. 647d al. 3 CC).

Les exigences de majorité peuvent être modifiées par le règlement d'administration et d'utilisation, à condition que la modification soit adoptée à l'unanimité (art. 712g al. 2 CC). Les exceptions prévues aux al. 2 et 3 de l'art. 647d CC sont cependant de nature impérative (MEIER-HAYOZ, no 20 ad art. 647d ; EIGENMANN, p. 103 ; SUTTER-SOMM, no 204). Sont notamment des travaux utiles au sens de la loi : l'amélioration d'une isolation thermique répondant aux exigences légales minimales (dans ce sens, PKG 1995 p. 170), la rénovation du chauffage central, alors que celui-ci fonctionne encore (voir TF 5C.264/2006, cons. 5), l'aménagement d'une installation de décalcification de l'eau (TF 5A_1004/2018) ou l'aménagement d'une installation d'énergie photovoltaïque.

228. **Travaux de construction somptuaires.** Les travaux destinés exclusivement à embellir la chose et à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé sont somptuaires au sens de l'art. 647e CC (voir TF 5C.110/2001, cons. 5.b). La distinction entre travaux utiles et travaux somptuaires peut, parfois, être très délicate (ATF 130 III 441 = JdT 2004 I 254, cons. 3). Les travaux de construction somptuaires doivent être adoptés à l'unanimité des propriétaires d'étages. L'art. 647e al. 2 CC prévoit une exception à cette unanimité. Si les travaux envisagés n'entravent pas l'usage et la jouissance des opposants éventuels (cette entrave doit être objective) et que ceux-ci sont indemnisés pour d'éventuelles atteintes temporaires et qu'ils n'ont pas à assumer d'éventuels frais relatifs aux travaux envisagés, ceux-ci peuvent être décidés à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts. Sont notamment des travaux somptuaires au sens de la loi : la construction d'une piscine (DC 2018 p. 191), l'aménagement d'un jardin pour un montant de CHF 300'000.- (ce

que le Tribunal fédéral a confirmé au vu du pouvoir d'appréciation du juge de première instance : TF 5A_798/2010), la rénovation des escaliers de l'entrée en utilisant des matériaux luxueux, tels le marbre, alors que le reste du bâtiment est d'un standing moyen, etc. Après une certaine hésitation, le Tribunal fédéral a introduit une nouvelle catégorie de travaux de construction somptuaires, en dehors de l'art. 647e CC (l'ATF 141 III 357 = JdT 2016 II 402, cons. 3.3 s. constituant un revirement de jurisprudence par rapport à l'arrêt TF 5C.110/2001 ; voir aussi ATF 136 III 261 = JdT 2010 I 415, cons. 2.2 ; TF 5A_709/2010, cons. 4) : les travaux de construction portant sur des parties communes, mais décidés dans l'intérêt particulier d'un ou de plusieurs propriétaires d'étages. Cette jurisprudence a été critiquée en doctrine (voir WERMELINGER CdDR, p. 51 ss ; pour une appréciation également critique voir en outre SCHWERY 2016, p. 152 s.).

9.3.4. Droit d'usage et de jouissance

229. **Utilisation des parties communes.** Chaque propriétaire d'étages peut utiliser les parties communes conformément à leur destination. Il doit cependant tenir compte du droit identique des autres propriétaires d'étages. Ce principe est ancré dans l'art. 648 al. 1 CC (deuxième partie de la phrase). À défaut de disposition réglementaire contraire, ce principe donne lieu à une copossession immédiate de tous les propriétaires d'étages (voir RVJ 2001 p. 188 ; voir aussi SIMONIUS/SUTTER, p. 478 s.). Le droit d'utilisation de chaque propriétaire d'étages relatif aux parties communes est identique et ne dépend pas de la quote-part (MEIER-HAYOZ/REY, no 37 ad art. 712g ; WEBER, p. 241 s. ; REY/MAETZKE, no 96). Le règlement de maison peut fixer des dispositions de détail pour l'organisation d'un tournus ou pour des règles d'utilisation particulières.

9.3.5. Changement de destination

230. **Destination de la propriété par étages.** La destination ou l'affectation de l'immeuble décrit la manière dont l'utilisent les propriétaires d'étages. Les destinations suivantes sont usuelles pour la propriété par étages : l'habitat (TF 5C.264/2006, cons. 2), l'exploitation hôtelière (ATF 130 III 441 = JdT 2004 I 177, cons. 2), le commerce, etc. L'affectation peut être décrite de façon plus restrictive pour une unité d'étage (p.ex. local de vente de produits liés à la santé). La formulation

expresse d'une destination peut être positive (les utilisations qui sont admises) ou négative (les utilisations qui ne sont pas admises ; voir à ce propos TF 5A_632/2011, cons. 5.2.2 ; WIRZ, p. 167). Une propriété par étages peut simultanément être soumise à plusieurs destinations (TF 5A_632/2011, cons. 4.3 ; CdDR 2012 p. 16, cons. III. c). La destination de l'immeuble figure souvent dans l'acte constitutif ou dans le règlement. Toutefois, même une telle formulation expresse de la destination ne prouve pas que celle-ci doive être considérée comme une restriction de l'usage (RVJ 2012 p. 155/157).

231. **Changement de destination.** Il y a changement de destination lorsque, soit par des mesures de fait, soit par des mesures juridiques, l'usage et l'affectation économique de l'objet en propriété par étages sont modifiés de façon profonde et significative. Par ce biais, la destination actuelle de l'objet est reléguée au second plan (ATF 139 III 1 = SJ 2013 p. 277, cons. 4.3.2 ; TF 5A_428/2008, cons. 4.5.2 ; LGVE 2006 I no 11, cons. 3.2 ; MEIER-HAYOZ, no 51 ad art. 648). Les circonstances concrètes permettent de décider si, dans un cas déterminé, on doit parler de changement de destination ou simplement de travaux de construction, soumis aux art. 647c ss CC. Plus la destination est formulée de manière large, plus la modification doit être importante pour pouvoir parler d'un réel changement. Si, par exemple, une part d'étage est destinée à un usage commercial, la transformation d'un commerce ne constitue pas, en principe, un changement de destination (p. ex. un magasin alimentaire est transformé en pharmacie ; voir aussi TF 5C.264/2006). L'interprétation de la destination initialement prévue doit, en premier lieu, démontrer si l'indication est restrictive ou non (TF 5C.168/2003, cons. 5.1). Dans le cas où, en fin de compte, des travaux de construction conduisent à un changement d'affectation, ceux-ci doivent être adoptés à l'unanimité (art. 648 al. 2 CC), peu importe qu'ils soient utiles ou somptuaires (dans ce sens TF 5C.264/2006, cons. 2.1). L'art. 648 al. 2 CC s'applique aux cas où l'on modifie la destination de toute la propriété par étages (p.ex. un bâtiment d'habitation est transformé en un bâtiment de bureaux), mais aussi lorsqu'une seule part d'étages est modifiée (p. ex. un local commercial est transformé en habitation ; dans ce sens TF 5C.168/2003, cons. 4.2.1 *in fine*).

Selon le Tribunal fédéral, lorsqu'une ou plusieurs parts d'étages subissent des changements de destination, cette modification doit avoir une influence considérable sur le caractère global de l'immeuble pour que l'art. 648 al. 2 CC trouve application (TF 5C.264/2006, cons. 2.1). Enfin, le changement de destination d'un local annexe ne conduit pas, en règle générale, au changement d'affectation de la propriété par étages et n'est donc pas

soumis à l'art. 648 al. 2 CC. Cela ne signifie toutefois pas qu'une telle transformation puisse être décidée par le seul propriétaire d'étages (p. ex. une cave est transformée en chambre d'amis ; dans ce sens ATF 130 III 450 = JdT 2004 I 177, cons. 2.3). Si le local annexe perd sa destination initiale, cette transformation doit être approuvée par l'assemblée des propriétaires d'étages. Sous réserve d'autres règles unanimement établies, le changement de destination doit être décidé à l'unanimité des propriétaires d'étages (art. 648 al. 2 CC). Le législateur ne dit pas dans quelle mesure les exigences de majorité peuvent être allégées (voir WEBER, p. 206 ; WIRZ, p. 164). Souvent, les règlements qui suppriment l'exigence d'unanimité prévoient une prise de décision à la majorité qualifiée par tête et par quote-part (TF 5A_690/2011 ; dans ce sens, voir aussi FRIEDRICH Reglement, § 8 no 9).

9.3.6. Droit d'usage particulier

232. **Origine.** Le droit d'usage particulier est une création de la pratique pour faire front à la rigidité des distinctions introduites par l'art. 712b al. 2 CC. En 2012, il a été consacré par le législateur (art. 712g al. 4 CC).

9.3.6.1. Notion

233. **Définition et objet.** Par droit d'usage particulier, il faut entendre tout droit accordé conventionnellement à un propriétaire d'étages sur une partie commune lui permettant d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages ou de tiers (TF 5A_44/2014, cons. 3.3). Les droits d'usage particulier concernent le plus souvent l'utilisation d'une place de parc, du jardin, d'une terrasse sur le toit ou d'un local de bricolage.

9.3.6.2. Constitution

234. **Divers modes.** Une servitude foncière ou personnelle permet d'accorder un droit d'usage particulier à l'un des propriétaires d'étages (voir notamment RVJ 2004 p. 290, cons. 11.a ; BESSON, p. 349 ; GIGER, p. 63 ss ; SCHMID/WOLFER, p. 232). Celui-ci dispose ainsi d'un droit réel limité sur l'immeuble de base (voir ATF 121 III 24 = RNRF 78/1997 p. 354 qui traite d'une servitude personnelle accordée à l'un des propriétaires d'étages sur une place de parc). Les propriétaires d'étages peuvent insérer un droit d'usage particulier dans le règlement

d'administration et d'utilisation (TF 5C.110/2001, cons. 3 ; RNRF 75/1994 p. 283/287, cons. 4.b ; EGGEN, p. 217 ; PFÄFFLI, p. 376 ; SCHMID/WOLFER, p. 232). Dans un tel cas, ce droit doit être adopté à la majorité qualifiée des propriétaires d'étages et des quotes-parts (art. 712g al. 3 CC), sauf si, à l'unanimité, les propriétaires d'étages ont prévu d'exiger une décision unanime (art. 712g al. 2 CC ; MEIER-HAYOZ/REY, no 48 ad art. 712g ; WEBER RNRF 60/1979, p. 150). L'exigence de majorité a été confirmée par le Tribunal fédéral, même sous l'empire du nouveau droit, après l'introduction de l'art. 712g al. 4 CC (voir TF 5A_474/2017, cons. 3.1.3 ; TF 5D_82/2015, cons. 2.1 ; TF 5A_821/2014, cons. 2.1 ; TF 5A_44/2014, cons. 3.3.2). Un contrat de type personnel (bail à loyer, prêt, etc. ; GIGER, p. 65 s.) peut être conclu entre la communauté des propriétaires d'étages et l'un d'entre eux. Même si c'est l'administrateur qui conclut le contrat, il ne sera pas partie à celui-ci. Le contrat n'est pas soumis à une exigence de forme (TF 5C.264/2006, cons. 3.2 ; voir aussi l'TF 5A_851/2010, cons. 4.2). Le contrat fixe alors l'étendue du droit accordé ainsi que sa durée.

9.3.6.3. Effets

235. **Utilisation.** En premier lieu, le droit d'usage particulier est destiné à conférer l'usage d'une partie du bien-fonds, d'une installation ou d'un local à un ou plusieurs propriétaires d'étages. En pratique, il est des situations où cette affirmation est évidente et ne pose aucun problème. En revanche, dans d'autres cas de figure, des problèmes d'interprétation surgissent régulièrement. Avant toute chose, l'acte conférant le droit d'usage particulier doit être interprété, afin de déterminer la portée exacte des prérogatives accordées. Il se peut, par exemple, que pour une surface de jardin, le règlement prescrive le maintien de certaines installations (place de jeu, etc.) ou du gazon. Ainsi, il est conseillé de décrire précisément le contenu du droit d'usage particulier (GRAHAM-SIEGENTHALER, no 68 ; WIRZ recht, p. 35).

236. **Autres droits.** En règle générale, un droit d'usage particulier ne confère pas de droits étendus d'administration sur la partie commune concernée. Il est possible que le propriétaire d'étages puisse louer (respectivement sous-louer) la partie commune (dans ce sens, RVJ 2004 p. 290, cons. 11.b.bb). La plupart des actes d'administration restent toutefois en mains de la communauté des propriétaires d'étages. En principe, un propriétaire d'étages n'a pas le droit d'exécuter des travaux de construction sur la partie commune concernée. Les art. 647c ss CC

s'appliquent à de tels travaux (voir TF 5C.110/2001, cons. 4 ; RtiD I 2007 p. 769, cons. 4). Il n'est toutefois pas exclu de lui accorder certaines prérogatives restreintes d'aménagement individuel (CdDR 2011 p. 29 ss ; pour plus d'informations, voir aussi GRAHAM-SIEGENTHALER, no 70 ; WIRZ recht, p. 38 s. ; WERMELINGER ZK, nos 202 s. ad Vorbemerkungen zu den Art. 712a–712t). Cela doit alors ressortir de l'acte qui constitue le droit d'usage particulier (DC 2018 p. 1919).

9.3.6.4. Cession

237. **Critères.** La cession d'un droit d'usage particulier dépend de la forme de constitution de celui-ci et d'éventuelles conventions entre les parties. Lorsque le droit d'usage particulier est accordé au moyen d'une servitude foncière, il est cédé avec la part d'étage bénéficiaire. Une cession indépendante de la servitude n'est pas possible (PFÄFFLI/OSWALD, p. 483). Si le droit d'usage particulier est inscrit dans le règlement d'administration et d'utilisation, ce dernier en régit la cession. En absence de réglementation, un propriétaire d'étages peut céder son droit d'usage particulier à un autre propriétaire d'étages, mais non à un tiers (ATF 122 III 145 = JdT 1999 I 43 ; MOOSER disposition, p. 140 ; voir pourtant la critique formulée par REY in RSJB 134/1998 p. 465 ; pour une critique récente, relative à la conséquence qu'implique le nouvel art. 712g al. 4 CC, voir KOHLER, no 175). Lorsque le droit d'usage particulier est accordé au moyen d'un contrat de bail à loyer, les art. 262 ss CO régissent la sous-location, le transfert ou la restitution anticipée.

9.3.6.5. Extinction

238. **Critères.** L'extinction du droit d'usage particulier dépend, elle aussi, de la nature et de l'aménagement concret du droit. En cas de servitude, dans la majorité des cas, l'extinction ne se produira qu'au moment de la radiation. La communauté des propriétaires d'étages est, cas échéant, légitimée pour demander la libération judiciaire ou la radiation en application de l'art. 976 CC (plus nuancée : PRADERVAND-KERNEN, p. 136 ss). Le nouvel art. 712g al. 4 CC, prévoit que la suppression (respectivement la modification) d'un droit d'usage particulier réglementaire exige l'accord de son bénéficiaire (FF 2007 p. 5079 et 5082). Ainsi, le législateur a introduit expressément un droit de veto réglementaire en faveur du propriétaire d'étages bénéficiaire, comme le faisaient certains règlements déjà bien avant la nouvelle disposition. L'art. 712g al. 4 CC étant de droit impératif, il n'est pas possible de restreindre ou de supprimer

ce droit de veto. Pour ce qui est d'un contrat de bail à loyer, la nature de la partie commune détermine si les dispositions relatives à la protection contre les loyers abusifs et les congés en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux s'appliquent.

9.3.7 Obligations

239. **Généralités.** Comme le droit exclusif, le droit commun comporte une contrepartie : il impose aux propriétaires d'étages certaines obligations en relation avec les parties communes. Ces obligations peuvent donner lieu à un comportement actif (obligation de faire) ou passif (abstention ou tolérance).

9.3.7.1. Obligations de faire

240. **Différentes obligations.** La principale obligation positive du propriétaire d'étages consiste dans le paiement des frais et charges liés aux parties communes (art. 712h CC). La doctrine admet que, en vertu du principe de la bonne foi (art. 2 CC), le propriétaire d'étages peut être tenu d'agir. La portée précise de ce devoir d'intervention n'est toutefois pas définie. Une violation du principe de la bonne foi a été constatée par le Tribunal fédéral, dans un cas où un propriétaire d'étages refusait systématiquement de participer aux assemblées des propriétaires d'étages, pour attaquer, ensuite, les décisions par la voie judiciaire (TF 5A_577/2008, cons. 2.3 ; voir aussi STUDER, p. 36 : vraisemblablement contra K. MÜLLER, p. 56). PERRUCHOUD (no 127) propose une solution médiane. Il introduit un « *devoir de sociabilité* » des copropriétaires. Ce devoir exige de chaque copropriétaire qu'il n'entreprenne rien qui puisse nuire aux intérêts de la copropriété.

9.3.7.2. Obligations passives

241. **Différentes obligations.** En premier lieu, le propriétaire d'étages doit accepter et tolérer tous les comportements légitimes (donc licites et conformes à l'ordre communautaire) découlant du droit commun des autres propriétaires d'étages. Il doit ensuite adopter un comportement respectueux des restrictions légales ou conventionnelles adoptées par la propriété par étages ou par lui-même. Enfin, il doit accepter d'éventuels

contrôles de l'administrateur concernant l'utilisation des parties exclusives ou communes (art. 712s al. 3 CC ; K. MÜLLER, p. 50).

9.4. Droits des propriétaires d'étages lors de la vente d'une unité d'étage

242. **Problématique.** Le législateur a voulu permettre la vente aussi libre que possible dans le cadre de la propriété par étages. En même temps, il s'est rendu compte que, dans certaines situations, il y avait un besoin de restreindre la liberté de vente ou de constitution de droits par rapport à la part d'étage. Ainsi, dans l'art. 712c CC il a essayé de trouver une solution équilibrée. Contrairement au droit de copropriété, il n'existe pas de droit de préemption légale pour la propriété par étages. En revanche, il est possible d'introduire un tel droit et même un droit d'opposition contre certains actes de disposition partiels. Notons que ces instruments ne sont que rarement mis en œuvre en pratique et que, lorsqu'exceptionnellement ils le sont, ils posent souvent des problèmes aux propriétaires d'étages.

9.4.1. Droit de préemption

243. **Notion et généralités.** Le droit de préemption est la faculté en vertu de laquelle une personne (le préempteur) peut exiger d'une autre personne (le promettant) le transfert de la propriété d'une chose, dans l'éventualité où le promettant la vend à un tiers (REY, Sachenrecht I, no 1235 ; STEINAUER droits réels II, no 1719). De par son mode de constitution (art. 712c al. 1 CC), le droit de préemption des propriétaires d'étages est conventionnel. Toutefois, pour certaines questions, il est régi par les règles applicables aux droits de préemption légaux, du moins en ce qui concerne ses effets (REY Sachenrecht I, no 773). On peut, dès lors, considérer que sa nature est mixte (STEINAUER RVJ, p. 313 ; MOOSER disposition, p. 122 ; contra, MEIER-HAYOZ/REY, no 11 ad art. 712c). Ainsi, dans le cas d'une propriété par étages, le droit de préemption n'est pas limité dans le temps, contrairement à l'art. 216a CO. Il dure aussi longtemps qu'existe la propriété par étages (RNRF 74/1993 p. 293 = PKG 1990 p. 20 ; ATF 126 III 421, cons. 3.b ; RUBIDO, no 97). Les titulaires du droit de préemption sont les propriétaires d'étages actuels (droit de préemption *propter rem* ; RÜEGG, no 214). En outre, contrairement à ce qui prévaut pour les droits

de préemption légaux (art. 51 et 73g al. 3 ORFI), le droit de préemption des propriétaires d'étages ne peut pas être exercé en cas de réalisation forcée d'une part d'étage (STEINAUER droits réels I, no 1716 et MEIER-HAYOZ/REY, nos 13 s. ad art. 712c ; PRADERVAND-KERNEN préemption, no 42 ; MERMOUD, no 407 ; contra RÜEGG, nos 622 s.).

244. **Constitution.** Le droit de préemption peut être introduit lors de la constitution de la propriété par étages. Il figure alors dans l'acte constitutif. En règle générale, celui-ci est passé en la forme authentique (art. 712d al. 3 CC). La forme que doit revêtir la convention ultérieure dépend du genre de droit de préemption octroyé. S'il s'agit d'un droit de préemption ordinaire (dont le prix n'est pas fixé à l'avance, mais correspond au prix de vente prévu par les parties au contrat de vente), la forme écrite simple suffit à la constitution (voir aussi PRADERVAND-KERNEN préemption, no 41). Si, en revanche, il s'agit d'un droit de préemption limitatif (pour la notion, voir STEINAUER droits réels II, no 1719), la forme authentique est requise (art. 216 al. 2 et 3 CO ; STEINAUER droits réels I, no 1714 ; MOOSER disposition, p. 122). La convention ultérieure doit être adoptée à l'unanimité (MOOSER disposition, p. 122).

245. **Annotation.** En vertu de l'art. 712c al. 1 CC, le droit de préemption peut être annoté au registre foncier. Cette annotation rend le droit de préemption opposable à tout droit acquis postérieurement sur l'immeuble (STEINAUER droits réels II, nos 1704 ss et no 1725). L'annotation dure aussi longtemps que dure le droit de préemption (RÜEGG, no 485). Son effet n'est donc, en principe, pas limité dans le temps. Par ailleurs, le droit de préemption annoté ne s'éteint pas non plus lorsqu'il est exercé ou qu'on renonce à son exercice à l'occasion d'une vente (RÜEGG, no 494).

246. **Cas de préemption.** Pour qu'un droit de préemption puisse être exercé, il faut en premier lieu un cas de préemption. Le cas de préemption est un acte juridique, ayant pour objet de transférer à un tiers – sur un plan juridique ou même simplement économique – une position de propriétaire par rapport à l'objet du droit (art. 216c CO ; ATF 126 III 187 = JdT 2000 I 577, cons. 2.b). Le cas de préemption suppose un contrat valable entre le promettant et l'acquéreur. De simples négociations contractuelles, voire des contrats nuls, ne peuvent pas donner lieu à un cas de préemption. Les actes juridiques suivants donnent notamment lieu à un cas de préemption : la conclusion d'un contrat de vente, la dation en paiement d'une part d'étage, la vente de la part d'étage en cas de procédure d'exclusion du propriétaire d'étages, la constitution d'une copropriété ordinaire sur une

part d'étage (STEINAUER droits réels II, nos 1731 ss et MEIER-HAYOZ/REY, nos 34 ad art. 712c ; WEBER, p. 529 ss ; RUBIDO, nos 243 ss ; RÜEGG, nos 532 ss).

247. **Exercice du droit de préemption.** L'aliénateur d'une part d'étage soumise au droit de préemption doit aviser le ou les bénéficiaires du droit de préemption (art. 681a al. 1 et art. 216d al. 1 CO ; RUBIDO, nos 351 ss). Sauf convention contraire, l'avis s'adresse donc à tous les propriétaires d'étages (REY Sachenrecht I, no 1271b ; RUBIDO, no 366). L'art. 681a al. 2 CC et l'art. 216e CO accordent tous deux au bénéficiaire du droit de préemption un délai (relatif) de trois mois pour exercer son droit. Le délai de trois mois est respecté, si le destinataire reçoit la manifestation de volonté du bénéficiaire avant l'écoulement de ce délai, à compter du jour de la prise de connaissance de l'avis d'aliénation. En dehors du délai de trois mois, l'art. 681a al. 2 CC accorde aux titulaires du droit de préemption un délai (absolu) de deux ans après l'inscription du nouveau propriétaire. La déclaration de l'exercice du droit de préemption n'est, sauf convention contraire, soumise à aucune forme (TF 5A_659/2012, cons. 4). L'exercice du droit de préemption ne confère pas la propriété de la part d'étage à son bénéficiaire. Elle lui confère uniquement une créance tendant au transfert de la propriété qu'il peut faire valoir en justice et qui se prescrit par dix ans (voir STEINAUER droits réels II, no 1739). Le bénéficiaire du droit de préemption doit payer un prix de vente. Si les parties ont conclu un droit de préemption limitatif, le prix est déterminé à l'avance. Dans les autres cas, le bénéficiaire doit payer le prix convenu entre les parties contractuelles ainsi que reprendre à son compte d'éventuelles clauses accessoires (STEINAUER droits réels II, nos 1739 s.).

9.4.2. Droit d'opposition

248. **Généralités.** L'art. 712c al. 2 et 3 CC institue un droit personnel d'opposition des propriétaires d'étages à certains actes de disposition de la part d'étage. Ce droit est une création du législateur qui ne s'applique qu'à la propriété par étages. À certains égards, il n'est pas sans rappeler les dispositions sur la restriction à la transmissibilité des actions nominatives d'une société anonyme (art. 685 ss CO). Si l'objectif est identique (écarter des acquéreurs indésirables), ni les modalités ni la portée des deux institutions ne sont, en revanche, tout à fait comparables.

249. **Actes visés.** Le législateur énumère lui-même les actes juridiques qui peuvent faire l'objet d'une opposition de la part des propriétaires d'étages (art. 712c al. 2 CC). Il s'agit d'actes d'aliénation, de la constitution de certains droits réels limités (usufruit, droit d'habitation) ou de la conclusion de certains contrats (bail à loyer, bail à ferme).

250. **Constitution et annotation.** La constitution du droit d'opposition répond aux mêmes exigences que celle du droit de préemption (le texte allemand de l'art. 712c al. 2 CC l'exprime clairement : « *In gleicher Weise kann* »). Le droit d'opposition peut donc être prévu dans l'acte constitutif ou dans une convention subséquente unanime et écrite. Il peut être inséré dans le règlement d'administration et d'utilisation ; contrairement à l'art. 712g al. 3 CC, il suppose alors une décision unanime. La forme authentique n'est pas nécessaire. Le droit d'opposition n'est opposable à un tiers acquéreur que s'il est annoté au registre foncier.

251. **Conditions liées au droit d'opposition.** L'art. 712c al. 2 CC n'institue pas un droit d'opposition individuel et inconditionnel en faveur de chaque propriétaire d'étages. Au contraire, il soumet l'exercice de ce droit à une décision de la communauté des propriétaires d'étages et à l'existence de justes motifs. À défaut de convention contraire, la décision d'opposition doit être adoptée à la majorité simple de la communauté des propriétaires d'étages. La voix du propriétaire d'étages concerné n'est pas comptée (art. 712c al. 2 CC : « *que si les autres copropriétaires* »). L'exercice du droit d'opposition exige, dans tous les cas, l'existence d'un juste motif (art. 712c al. 3 CC). Cette exigence est de nature impérative et ne peut être supprimée par les propriétaires d'étages. L'acte juridique auquel s'oppose la majorité des propriétaires d'étages doit être insupportable ou intolérable pour les opposants.

252. **Exercice du droit d'opposition.** L'exercice du droit d'opposition doit intervenir dans les quatorze jours dès la communication de l'acte juridique (art. 712a al. 2 CC). Il s'agit d'un délai de péremption qui ne peut être ni prolongé, ni interrompu. Le propriétaire d'étages concerné peut accepter l'opposition de la communauté des propriétaires d'étages. Il peut aussi la contester. Dans ce cas, le juge devra trancher la question dans une procédure sommaire (art. 249 lit. d ch. 3 CPC), contrairement à ce qui se passe dans le cas d'une action en annulation selon l'art. 75 CC. L'action est intentée par le propriétaire d'étages contre la communauté des propriétaires d'étages. Il s'agit d'une décision constatatoire (MOOSER

disposition, p. 133). Elle est intentée au lieu de situation de l'immeuble (art. 29 al. 1 lit. b CPC).

9.5. Obligations financières des propriétaires d'étages

253. **Généralités.** La propriété par étages comporte différentes obligations pour les propriétaires d'étages. Celles-ci découlent de la loi (devoir d'entretien de l'art. 712a al. 3 CC) ou de l'ordre communautaire (un règlement ou une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages). L'obligation financière la plus importante réside dans le versement d'une contribution aux frais et charges communs (Ch. MÜLLER, p. 80 ; GIOVANOLA, p. 13).

9.5.1. Frais et charges communs

254. **Notion et nature.** Les frais et charges communs au sens de l'art. 712h al. 2 CC sont toutes les contributions financières (« dépenses ») liées aux parties communes de l'immeuble et à leur administration (voir notamment STEINAUER droits réels I, no 1893). L'obligation pour les propriétaires d'étages de contribuer aux frais et charges communs constitue une obligation réelle ou *propter rem* (GIOVANOLA, p. 16 s. ; MEIER-HAYOZ/REY, no 9 ad art. 712h). Le débiteur de l'obligation est désigné par le droit réel qu'il détient sur une chose.

255. **Composition.** Le législateur contribue lui-même à la distinction entre frais et charges communs et frais et charges incombant au propriétaire d'étages individuel. En effet, il cite, à l'art. 712h al. 2 CC, les dépenses devant être considérées comme communes. L'art. 712h al. 2 CC ne comporte qu'une énumération exemplaire des frais et charges communs (« *en particulier* » ; ATF 117 II 40 = JdT 1991 I 622 = RNRF 74/1993 p. 311, cons. 1.b ; ATF 109 II 423 = JdT 1985 I 6, cons. 1.b).

256. **Art. 712h al. 2 ch. 1 CC.** Cette disposition énumère à son tour plusieurs types de frais et charges communs. Il s'agit des dépenses liées à l'entretien courant, la réparation et la réfection des parties communes au

sens de l'art. 712b al. 2 CC. Les frais suivants sont, par exemple, visés par cette norme : les mesures concernant le bien-fonds et les installations extérieures telles que places de parc, chemins, plantations, piscine, place de jeu, jardin, clôture, remise de matériel, terrasse, façade, toit, terrasse sur le toit, porte d'entrée du bâtiment, sonnettes, partie extérieure du balcon, balustrades, antennes collectives (voir aussi LGVE 2019 I no 5 cons. 2.3), garage souterrain, chauffage central, buanderie, remises ou locaux de bricolage, cage d'escalier, ascenseur, conduites, isolation, murs porteurs, couloirs, installations de répartition de l'énergie ou de l'eau.

257. **Art. 712h al. 2 ch. 2 CC.** Cette disposition vise les frais administratifs de la propriété par étages. Elle mentionne expressément la rémunération de l'administrateur. Mais cette norme vise aussi de nombreuses autres dépenses occasionnées par la gestion de la propriété par étages comme les frais d'une procédure judiciaire à laquelle la communauté est l'une des parties, les primes d'assurance (assurance bâtiment, assurance responsabilité civile de la communauté des propriétaires d'étages), etc.

258. **Art. 712h al. 2 ch. 3 CC.** Cette disposition vise les impôts et les contributions de droit public qui incombent à l'ensemble des propriétaires d'étages (pour une analyse approfondie de la disposition voir aussi PICCININ, nos 593 ss). Seuls les impôts ou contributions grevant l'immeuble de base sont concernés (MEIER-HAYOZ/REY, nos 59 s. ad art. 712h). L'application de cette disposition suppose la détermination précise de l'objet de l'impôt (FRIEDRICH Règlement, § 17 nos 11 ss). Or, très souvent, seules les parts d'étages (immeubles au sens de l'art. 655 al. 2 ch. 4 CC) sont imposées (PICCININ, nos 595 s.). L'impôt foncier ne concerne, par exemple, que très rarement l'immeuble de base.

259. **Art. 712h al. 2 ch. 4 CC.** Cette disposition vise les frais financiers et les annuités occasionnés par les droits de gage grevant l'immeuble de base ou par une dette solidaire de l'ensemble des propriétaires d'étages.

260. **Autres.** La rente de superficie n'est pas citée par la loi. Or, aussi bien la doctrine (MEIER-HAYOZ/REY, no 65 ad art. 712h ; STEINAUER droits réels I, no 1893) que la jurisprudence (ATF 117 II 40 = JdT 1991 I 622 = RNRF 74/1993 p. 311) qualifient la rente de superficie de charge commune. La communauté des propriétaires d'étages ne dispose pas de la personnalité juridique. Dans le cadre de la gestion de l'immeuble de base,

elle est néanmoins dotée d'une capacité civile (restreinte). Or, dans le cadre de cette capacité civile, elle peut causer des dommages dont elle doit répondre (notamment au titre de propriétaire d'ouvrage selon l'art. 58 CO) en tant que communauté des propriétaires d'étages (TF 4C.150/2003, cons. 3 ; RVJ 1997 p. 240 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 98 ad art. 712l).

9.5.2. Répartition

261. **Généralités.** La détermination des frais et charges communs n'est que le premier pas dans l'administration financière des parties communes de la propriété par étages. Il faut ensuite procéder à leur répartition entre les propriétaires d'étages individuels. Cet acte est, en règle générale, de nature purement interne à la propriété par étages (ATF 111 II 31 = JdT 1987 I 124, cons. 4.c ; FORNI, p. 461). La répartition est régie par l'art. 712h al. 1 CC (répartition ordinaire) et l'art. 712h al. 3 CC (répartition extraordinaire). À côté de cela, il est possible d'avoir une répartition conventionnelle.

262. **Répartition ordinaire.** L'art. 712h al. 1 CC institue un principe d'égalité de traitement relatif entre les propriétaires d'étages (voir WEBER, p. 252). L'élément déterminant de cette égalité de traitement est représenté par la quote-part. Le principe de la répartition proportionnelle des frais et charges communs peut, dans certaines circonstances, paraître trop rigide. C'est pourquoi la loi prévoit elle-même des nuances ou des dérogations au principe énoncé (art. 647d al. 3, 647e al. 2, 712h al. 3 ou 712m al. 1 ch. 6 CC). L'art. 712h al. 1 CC est de nature dispositive (MEIER-HAYOZ/REY, no 15 ad art. 712h ; STEINAUER droits réels I, no 1897). Cela signifie que les propriétaires d'étages peuvent déroger à la répartition proportionnelle aux quotes-parts des frais et charges communs.

263. **Répartition extraordinaire.** L'art. 712h al. 3 CC règle la prise en compte de l'absence d'intérêt (objectif) de certains propriétaires d'étages pour certaines parties communes. De jurisprudence constante (ATF 117 II 251 = JdT 1993 I 236, cons. 5.b ; ATF 112 II 312 = JdT 1987 I 314, cons. 3.a ; ATF 107 II 141 = JdT 1982 I 207, cons. 3 ; RNRF 74/1993 p. 290/292 = PKG 1989 p. 100 ; PKG 1992 p. 26/29 ; Rep. 1997 p. 158/160) et conformément à la doctrine unanime (STEINAUER droits réels I, no 1896 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 66 ad art. 712h), l'art. 712h al. 3 CC est de droit impératif. Mais la jurisprudence a montré beaucoup de

retenue dans l'application de la disposition (voir ATF 117 II 251 = JdT 1993 I 236, cons. 6.b ; ATF 112 II 312 = JdT 1987 I 314, cons. 3.b ; SJ 2007 I 124 ; DC 2019 p. 156 s. no 296), en exigeant une inutilité objective durant la période de calcul considérée. Cela signifie que l'inutilité ne dépend ni de la volonté, ni de la situation propre du propriétaire d'étages. En outre, dans une interprétation *contra legem*, l'application de l'art. 712h al. 3 CC ne semble admise que si une partie commune est totalement inutile pour un propriétaire d'étages (dans ce sens LGVE 2019 I no 5, cons. 3.3.1).

264. **Répartition conventionnelle.** Si les propriétaires d'étages considèrent comme peu opportune une répartition proportionnelle aux quotes-parts des frais et charges communs, ils peuvent adopter une autre clé de répartition, en dérogation partielle ou totale à l'art. 712h al. 1 CC (WEBER, p. 255 s.). Les propriétaires d'étages peuvent prévoir d'autres critères de répartition pour les frais et charges communs. Pour ce faire, ils disposent d'une assez grande liberté. La dimension de l'unité d'étage (surface ou volume) peut servir de base à la répartition de tous ou de certains frais communs. La destination des parts d'étages peut influencer la répartition des frais et charges communs, lorsque plusieurs types de destinations occasionnent des frais et charges particuliers. La consommation réelle (en relation avec les parties communes !) ne doit être prise en compte que lorsqu'elle peut être déterminée à moindres frais. Très souvent, elle est perçue de façon directe (jetons pour la machine à laver la lessive ou le parking). La situation de l'unité d'étage peut influencer la position d'un propriétaire d'étages par rapport aux frais et charges communs.

Le fait d'accorder un droit d'usage particulier sur une partie commune à l'un ou à certains propriétaires d'étages ne doit, en règle générale, pas rester sans répercussion sur la répartition des frais et charges communs. La dérogation au droit dispositif doit faire l'objet d'une base réglementaire (RVJ 2013 p. 282, cons. 3.1) ou d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages. La décision de l'assemblée des propriétaires d'étages est prévue par l'art. 712m al. 1 ch. 4 CC. À défaut de norme réglementaire contraire, la décision doit être prise à la majorité des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée. Pour déroger à une norme de répartition réglementaire, il faut prendre une décision avec la majorité nécessaire à la modification du règlement.

9.5.3. Fonds de rénovation

265. **Objectif.** Les contributions aux frais et charges communs peuvent exister sous forme de paiements ultérieurs ou d'avances. Dans ces deux hypothèses, une réparation importante (par exemple, réfection du toit ou renouvellement du chauffage) peut donner lieu à une contribution importante antérieure ou postérieure aux travaux. Une telle conséquence financière peut mettre certains propriétaires d'étages dans un grand embarras. Une gestion et une planification à long terme se doivent d'empêcher que ce genre de situation ait une conséquence fâcheuse sur l'état d'entretien du bâtiment. Une planification visant à la durabilité du bâtiment doit permettre d'éviter de telles situations. Le fonds de rénovation est, dans ce cadre, un instrument permettant une planification à long terme de l'entretien du bâtiment concerné par la propriété par étages. La première fonction du fonds de rénovation est donc le financement de travaux futurs. Il évite à la propriété par étages ou aux propriétaires d'étages individuels de devoir recourir à des fonds étrangers lors de travaux de construction importants.

En outre, si le fonds de rénovation est bien alimenté, les propriétaires d'étages sont plus enclins à accepter des travaux nécessaires, le financement étant assuré. C'est pourquoi, ce fonds constitue un élément important d'une stratégie d'entretien et de valorisation d'un immeuble (PICCININ rénovation, p. 178). Une telle stratégie contribue à diminuer les tensions internes lors de discussions sur la nécessité de travaux de construction ou d'investissement (voir BLOCH, p. 20 ; fonction stabilisatrice selon EIGENMANN, p. 109).

266. **Notion et nature.** Le fonds de rénovation est une provision, alimentée par des contributions (uniques ou périodiques) des propriétaires d'étages. Elle est constituée par la communauté des propriétaires d'étages, afin de financer des travaux de construction ou des investissements futurs portant sur des parties communes de l'immeuble en propriété par étages (voir BLOCH, p. 17). Le fonds de rénovation est un patrimoine particulier de la communauté des propriétaires d'étages, affecté à un but déterminé (« *zweckgebundenes Sondervermögen* » ou patrimoine d'affectation selon BLOCH, p. 24 ; TF 2C_652/2015, cons. 4.1). Le fonds de rénovation est un élément constitutif et facultatif du patrimoine de la communauté des propriétaires d'étages. Le législateur cite le fonds de rénovation à plusieurs endroits (voir surtout art. 712l al. 1 et 712m al. 1 ch. 5 CC), mais a renoncé à en faire un instrument impératif de la propriété par étages (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 44 ad art. 712m ; BLOCH, p. 17 s.).

267. **Constitution.** Le fonds de rénovation peut être prévu par l'acte constitutif ou le règlement d'administration et d'utilisation. La forme et les conditions de majorité liées à ces deux documents suffisent à la constitution du fonds de rénovation. Le fonds de rénovation peut aussi être constitué par décision ultérieure de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712m al. 1 ch. 5 CC). Dans ce cas, la décision doit, sous réserve de convention contraire, être prise à la majorité simple des propriétaires d'étages (voir BLOCH, p. 48 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 45 ad art. 712m ; WEBER, p. 382). La création d'un fonds de rénovation ne peut pas, en revanche, être décidée par l'administrateur, ni par un délégué ou par un comité. La simple déclaration de volonté de constituer un fonds de rénovation est insuffisante. Les propriétaires d'étages doivent notamment régler les points suivants : périodicité des contributions, fixation du montant de la contribution, affectation du fonds de rénovation, décision pour l'utilisation du fonds, etc.

268. **Versements.** Les versements au fonds de rénovation sont des contributions particulières (sous forme d'avances) aux frais et charges communs (BLOCH, p. 58 et 60). Une fois le fonds de rénovation constitué, les versements deviennent des obligations *propter rem* garanties par les instruments des art. 712i et 712k CC (voir BLOCH, p. 69 ; pour ce qui est de l'hypothèque légale, voir TF 5A_102/2007, cons. 2.1 ; pour ce qui est du paiement des contributions au fonds de rénovation durant une procédure d'exécution forcée, voir RtiD II 2009 p. 757, cons. 2.2). À moins qu'il ne soit fixé dans l'acte constitutif ou le règlement, les propriétaires d'étages doivent fixer le montant des contributions au fonds de rénovation. Ils sont libres, sous réserve d'abus de droit ou des limites générales de l'ordre juridique, dans la fixation des versements. Si la création du fonds de rénovation n'est pas imposée par la loi, il en va de même du montant des versements (MEIER-HAYOZ/REY, no 46 ad art. 712m). L'assemblée des propriétaires d'étages détermine le montant des contributions au fonds de rénovation (ZR 102/2003 p. 261, cons. 4). Toutefois, rien ne s'oppose à une délégation de la compétence pour la fixation des versements au fonds de rénovation. Cette délégation peut se faire en faveur de l'administrateur, du délégué ou du comité.

269. **Utilisation.** Le fonds de rénovation doit être utilisé pour des travaux de construction ou des investissements qui portent sur des parties communes. Il ne peut pas servir à financer des parties exclusives, encore moins des travaux ne concernant pas la propriété par étages. Sous réserve de décision unanime contraire, le fonds de rénovation doit permettre de

financer des travaux portant sur des parties communes concernant l'ensemble des propriétaires d'étages (à l'exclusion des travaux visés par l'art. 647d al. 3 et 647e al. 2 CC ou des parties communes visées par l'art. 712h al. 3 CC ; voir EIGENMANN, p. 113 ; BLOCH, p. 50 ; MICHAUD, p. 68 s.).

9.5.4. Garanties

270. **Généralités.** La communauté des propriétaires d'étages est au bénéfice d'une créance légale pour les frais et charges communs qu'elle a payés. Cette créance légale se dirige contre les propriétaires d'étages actuels (obligation *propter rem*). Afin de renforcer la position de la communauté des propriétaires d'étages, le législateur lui a accordé deux moyens coercitifs : l'hypothèque légale (art. 712i CC) et le droit de rétention (art. 712k CC).

9.5.4.1. Hypothèque légale

271. **Notion et nature.** L'hypothèque légale de l'art. 712i CC est un droit de gage immobilier indirect en faveur de la communauté des propriétaires d'étages et à la charge des parts d'étages du propriétaire d'étages qui ne s'est pas acquitté de sa contribution (des trois dernières années), pour lequel la loi constitue le titre d'acquisition, devant renforcer cette créance *propter rem* en paiement des contributions aux frais et charges communs. La nature d'hypothèque légale indirecte signifie que, malgré la base légale, l'inscription du droit de gage immobilier au registre foncier est nécessaire à la constitution de ce droit réel limité (RVJ 2013 p. 282, cons. 3.1 ; ATF 123 III 53 = SJ 1997 p. 409, cons. 4.b ; ATF 106 II 183 = JdT 1981 I 211 = RNRF 65/1984 p. 41, cons. 1 ; MEIER-HAYOZ/REY, nos 15 ss ad art. 712i ; STEINAUER droits réels I, no 1904). Selon l'art. 712i al. 1 CC, l'hypothèque légale doit être inscrite sur la part d'étage de chaque propriétaire d'étages actuel. Il s'agit d'une obligation *propter rem* (ATF 119 II 404 = JdT 1995 I 180, cons. 5 ; STEINAUER droits réels I, no 1905 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 19 ad art. 712g ; REY/MAETZKE, no 528 ; GAUTHIER, p. 232 ; SCHMID/HÜRLIMANN-Kaup, no 1050). La communauté peut donc exiger son inscription, même si la part d'étage a été, dans l'intervalle, aliénée par le débiteur de la part aux frais et charges communs (MEIER-HAYOZ/REY, no 20 ad art. 712i). La communauté des propriétaires d'étages ne peut pas renoncer à l'avance à l'hypothèque légale (voir notamment MEIER-HAYOZ/REY, nos 21 s. ad art. 712i).

272. **Constitution par réquisition.** Selon l'art. 712i CC, l'inscription de l'hypothèque légale peut être requise par la communauté (administrateur), par un copropriétaire ou par un créancier. La communauté des propriétaires d'étages dispose en quelque sorte de la qualité originaire pour requérir l'inscription au registre foncier, puisque celle-ci intervient en sa faveur (MEIER-HAYOZ/REY, no 23 ad art. 712i ; OTTIKER, p. 82 ; GIOVANOLA, p. 31). La compétence légale de l'administrateur existe pour la procédure extrajudiciaire en inscription ainsi que pour une éventuelle procédure judiciaire sommaire subséquente (art. 712t al. 2 CC ; par exemple, l'inscription provisoire). En revanche, lorsqu'il s'agit d'obtenir, par la voie de la procédure ordinaire ou simplifiée (à ce propos, voir BOHNET PPE 2015, p. 12) l'inscription définitive de l'hypothèque légale, l'administrateur doit obtenir une autorisation de l'assemblée des propriétaires d'étages (voir SJ 117/1995 p. 695 ; RNRF 63/1982 p. 84 ; MEIER-HAYOZ/REY, nos 51 ss ad art. 712i ; WEBER, p. 473 ; pas clair, GIOVANOLA, p. 39). À défaut d'administrateur, chaque propriétaire d'étages peut, sur la base d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages ou sur la base de l'autorisation du juge, requérir l'inscription de l'hypothèque légale (ATF 119 II 404 = JdT 1995 I 180, cons. 5). Aux conditions suivantes, une réquisition du créancier est admise par l'art. 712i al. 2 CC : le créancier a intenté une poursuite par voie de saisie contre la communauté des propriétaires d'étages, les liquidités de la communauté ne suffisent pas à payer la créance (art. 93 ss LP, en particulier art. 95 LP), la communauté dispose de créances en contribution de frais et charges communs contre un ou des propriétaires d'étages, la créance de la communauté est cédée au créancier (art. 131 LP ; voir aussi ATF 119 II 404 = JdT 1995 I 180, cons. 6 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 49 ad art. 712i ; OTTIKER, p. 82 ; GIOVANOLA, p. 31 ; LIVER traité, p. 107 s. ; PICCININ, nos 492 s. ; SUTTER-SOMM, no 398).

273. **Délai d'inscription.** Conformément à l'art. 712i al. 1 CC, l'hypothèque légale peut être requise pour les contributions des trois dernières années (RVJ 2013 p. 282, cons. 3.1). Pour les contributions antérieures, il n'est plus possible d'obtenir la garantie de l'hypothèque légale. Cela protège l'acquéreur d'une part d'étage qui ne peut pas voir son immeuble réalisé pour des dettes impayées qui datent de plus de trois ans. Cela oblige aussi la communauté des propriétaires d'étages à encaisser relativement rapidement les contributions (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 36 ad art. 712i ; FRIEDRICH Reglement, § 22 no 4 ; GIOVANOLA, p. 36). Il existe une controverse doctrinale et jurisprudentielle, pour savoir si l'hypothèque légale peut être requise pour des dettes concernant l'exercice courant. À notre sens, lorsque la loi parle des « *trois dernières années* », il

entend des années échues (voir RVJ 2013 p. 282, cons. 3.2 ; CdDR 2013 p. 69 ; RNRF 75/1994 p. 274 = PKG 1991 p.186 = NB 1993 p. 138, cons. 4.b ; OTTIKER, p. 81 ; FRIEDRICH Reglement, § 22 no 4 ; contra, MEIER-HAYOZ/Rey, no 33 ad art. 712i ; SCHWERY Pfandsicherung, p. 342 ss ; RVJ 2011 p. 257, cons. 5.b). En effet, les normes de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneur ne s'appliquent que par analogie et lorsque le législateur parle des trois dernières années, on doit admettre qu'il s'agisse d'années comptables. En effet, la contribution des propriétaires d'étages est fixée par année comptable (voir aussi WERMELINGER ZK, nos 28 ss ad art. 712i). L'hypothèque légale peut concerner un paiement ultérieur ou une avance, pour autant qu'une période échue soit concernée (RNRF 75/1994 p. 274 = PKG 1991 p. 186 = NB 1993 p. 138, cons. 4.c).

274. **L'inscription provisoire.** Si le propriétaire d'étages débiteur n'accepte pas l'inscription de l'hypothèque légale en garantie des contributions, la communauté des propriétaires d'étages demande, en un premier temps, l'annotation de l'inscription provisoire de celle-ci (voir l'art. 961 al. 2 et 3 CC ainsi que l'art. 76 al. 3 ORF). La procédure en annotation de l'inscription provisoire donne lieu à une décision finale au sens de l'art. 90 LTF. Elle ouvre donc la voie d'un recours en matière civile. Dès lors qu'il ne s'agit que d'une mesure provisionnelle selon l'art. 98 LTF, le recourant ne peut toutefois invoquer que la violation des droits constitutionnels (TF 5A_102/2007, cons. 1.3). Dans sa décision d'inscription provisoire, le juge doit en fixer la durée. Il peut également accorder un délai (péremptoire) à la communauté des propriétaires d'étages pour intenter son action en inscription définitive de l'hypothèque légale (STEINAUER droits réels I, no 1062 ; STEINAUER droits réels III, nos 2892 ss ; GIOVANOLA, p. 39). Si l'inscription définitive a lieu à l'issue de la procédure judiciaire, elle porte la date de l'inscription provisoire (art. 961 al. 2 CC). Elle est donc opposable à tout droit constitué après l'inscription provisoire. En outre, l'inscription provisoire permet de sauvegarder le délai de prescription lié à l'art. 712i al. 1 CC (expressément prévu à l'art. 76 al. 3 ORF ; voir aussi FASEL, nos 17 s. ad art. 76 ORF). En vertu de l'art. 961 al. 3 CC, l'inscription provisoire intervient si le droit allégué paraît exister. Cela signifie qu'en cas de doute, l'inscription provisoire doit être ordonnée (STEINAUER droits réels III, no 2891 ; semble-t-il *contra* : DC 2016 p. 367). Au moment de la demande d'inscription provisoire, la communauté ne doit donc pas encore apporter toutes les preuves formelles nécessaires à l'inscription définitive (sur la question des documents nécessaires pour rendre vraisemblable l'existence de la créance voir aussi DC 2015 p. 356 no 594). L'inscription provisoire intervient dans le cadre d'une procédure sommaire (art. 249 lit. d ch. 11 CPC).

9.5.4.2. Droit de rétention

275. **Notion et nature.** Le droit de rétention, prévu à l'art. 712k CC, est un droit de gage mobilier légal en faveur de la communauté des propriétaires d'étages portant sur certains meubles garnissant l'unité d'étage, qui renforce la créance *propter rem* en paiement des contributions aux frais et charges communs. Le droit de rétention constitue une restriction directe à la propriété mobilière (STEINAUER droits réels III, no 3126 ; dans ce sens, GIOVANOLA, p. 42). Il ne suppose ni la conclusion d'un contrat de gage mobilier, ni la mise en possession du titulaire du droit réel limité des objets grevés (MEIER-HAYOZ/REY, no 13 ad art. 712k ; REY/MAETZKE, no 533). Contrairement au principe de spécialité applicable en matière de droits réels (voir STEINAUER droits réels I, nos 145 s.), le droit de rétention de l'art. 712k CC est un « *droit de gage général* » (MEIER-HAYOZ/REY, no 12 ad art. 712k ; REY/MAETZKE, no 530), du moins sur une partie déterminée d'un patrimoine individuel. Le droit de rétention de la communauté des propriétaires d'étages revêt un caractère *propter rem* (MEIER-HAYOZ/REY, no 17 ad art. 712i ; FRIEDRICH Reglement, § 22 no 6 ; CH. MÜLLER, p. 46). En outre, le droit de rétention a un caractère accessoire (MEIER-HAYOZ/REY, no 21 ad art. 712k), en ce sens qu'il dépend de l'existence d'une créance impayée en faveur de la communauté des propriétaires d'étages.

276. **Droit applicable.** Le législateur a institué un nombre considérable de droits de rétention différents (voir notamment art. 700 al. 2 et 895 CC, 57 al. 1 et 268 ss CO). De tous ces droits de rétention, celui du bailleur (art. 268 ss CO) semble se rapprocher le plus du droit de rétention de la communauté des propriétaires d'étages, à tel point que le législateur y renvoie expressément. Selon RNRF 73/1994 p. 271 (surtout cons. d) et WALDER (p. 357 s.), la révision du droit du bail à loyer n'a aucune incidence sur le droit de rétention de la communauté des propriétaires d'étages. Celui-ci continuerait donc à s'exercer indistinctement sur les locaux commerciaux et sur les appartements (voir aussi STUDER FRANZ, no 199 ; SUTTER-SOMM, no 401 ; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, no 1052 ; STEINAUER droits réels I, no 1909 ; MARCHAND, p. 185). Cette dernière déclaration ne vaut, bien entendu, pas pour d'éventuels appartements qui auraient été loués par leur propriétaire d'étages. En effet, le droit de la protection du locataire s'applique indépendamment de la nature du droit de propriété du logement.

277. **Constitution.** Vu sa nature, le droit de rétention en général est souvent constitué indépendamment de la volonté du propriétaire de la chose. Le droit de rétention porte, en outre, sur une chose dont le propriétaire a conservé la possession. Or, il est plutôt inhabituel qu'un droit réel portant sur une chose mobilière soit acquis sans transfert de possession (la doctrine alémanique parle de « *besitzloses Retentionsrecht* » ; voir STUDER FRANZ, nos 211 s.). Le droit de rétention est constitué par la simple introduction, dans l'unité d'étage, des meubles visés à l'art. 712k CC (ATF 116 III 120 = JdT 1993 II 39, cons. 3.c). La constitution de ce droit réel limité n'est soumise ni à un contrat, ni à une manifestation de volonté, encore moins à un quelconque titre d'acquisition. Seul un acte matériel est exigé, mais il n'intervient pas entre les parties directement concernées par le droit de rétention.

278. **Créances concernées.** Le droit de rétention ne garantit que les créances en contribution aux frais et charges communs (au sens de l'art. 712h CC) valablement contractées (MEIER-HAYOZ/REY, nos 23 ss ad art. 712k). La communauté des propriétaires d'étages ne saurait le faire valoir pour d'autres créances (peines conventionnelles, frais d'énergie liés à l'unité d'étage). Le droit de rétention existe aussi bien pour des créances en paiement ultérieur que pour des créances en paiement d'avances de frais correctement fixées et exigibles (MEIER-HAYOZ/REY, nos 26 s. ad art. 712k). De même, le droit de rétention peut aussi être exercé pour des contributions au fonds de rénovation (TF 5A_102/2007, cons. 2.1). Le droit de rétention est une obligation *propter rem*. Il est rattaché à une créance en paiement des contributions aux frais et charges communs. Le droit de rétention grève les meubles qui se trouvent dans l'unité d'étage, en règle générale, peu importe qu'ils appartiennent au débiteur des créances ou non.

279. **Objet du droit.** Le droit de rétention ne peut être exercé qu'à l'encontre de meubles « *qui garnissent les locaux d'un copropriétaire et qui servent soit à leur aménagement soit à leur usage* ». Cela restreint quelque peu le champ d'application du droit de rétention (voir MEIER-HAYOZ/REY, nos 34 ss ad art. 712k). Si les choses appartiennent au locataire ou au sous-locataire, elles sont, en principe, aussi concernées par le droit de rétention. Les meubles appartenant au locataire ou au sous-locataire ne sont, en particulier, pas considérés comme choses appartenant à des tiers au sens de l'art. 268a CO (voir MEIER-HAYOZ/REY, nos 46 et 49 ad art. 712k ; contra STUDER FRANZ, no 203). Toutefois l'art. 268 CO, de droit impératif, restreint considérablement le champ d'application du

droit de rétention portant sur les meubles du locataire ou du sous-locataire. Ainsi, le locataire ou le sous-locataire doivent eux-mêmes être en retard dans le paiement du loyer de l'année écoulée et du semestre courant. De même, les meubles dont la communauté des propriétaires d'étages savait ou devait savoir qu'ils étaient la propriété de tiers ne sont pas concernés. Enfin, le droit de rétention ne s'exerce pas sur des meubles appartenant à des tiers et qui se trouvent de façon passagère dans l'unité d'étage (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 51 ad art. 712k).

280. **Conditions de temps.** Aussi bien le droit de rétention que l'hypothèque légale en garantie des contributions existent pour « *les trois dernières années* ». La limitation dans le temps remplit, pour les deux droits, la même fonction. Ainsi, des contributions de l'année (respectivement de l'exercice) en cours ne bénéficient pas du droit de rétention (STUDER FRANZ, no 200). Une fois constituée, l'hypothèque légale de l'art. 712i CC permet de garantir des créances impayées antérieures aux trois années visées par la loi. Le droit de gage est inscrit au registre foncier et est couvert par la publicité de celui-ci. Il n'y a plus de raison de limiter, dans le temps, les effets de l'hypothèque légale. En revanche, le droit de rétention ne bénéficie pas de la publicité. Il est, par ailleurs, constitué *ex lege*, peu importe que les conditions liées à son exercice soient réunies ou non. Pour cette raison notamment, ses effets ne peuvent pas s'étendre au-delà des trois ans fixés par la loi. Ainsi, le droit de rétention est soumis à une sorte de « *constitution et extinction roulante* ».

281. **Mesure conservatoire.** En règle générale, lorsque le propriétaire d'étages aliène sa part d'étage, il quitte l'unité avec tous ses meubles. S'il ne s'est pas acquitté de ses contributions, la communauté des propriétaires d'étages peut faire retenir, par l'autorité compétente, les meubles nécessaires à la garantie de la créance impayée (art. 268b al. 1 CO). Cette mesure de rétention implique aussi qu'un inventaire selon l'art. 283 al. 3 LP soit dressé. L'inventaire doit comporter la liste des meubles garnissant l'unité d'étage. Ne figurent toutefois sur cette liste que les meubles nécessaires pour couvrir la créance de la communauté des propriétaires d'étages (voir ATF 108 III 123 ; RNRF 88/2007 p. 28, cons. 3.b ; STUDER FRANZ, nos 260 ss). La prise d'inventaire prive provisoirement le propriétaire des choses retenues du droit d'en disposer (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 69 ad art. 712k) et ce, dès qu'il a connaissance de cette mesure.

282. **Réintégration des objets concernés.** La communauté des propriétaires d'étages peut exiger, dans les dix jours suivant leur « *disparition* », la réintégration de choses soumises au droit de rétention et figurant à l'inventaire.

Chapitre 10 Droits et obligations de la communauté des propriétaires d'étages

10.1. Principes

283. **Rappels : notion et nécessité.** La communauté des propriétaires d'étages est un élément corporatif légal de la propriété par étages qui regroupe tous les propriétaires d'étages et qui a pour fonction de gérer l'immeuble, dans la mesure où cette gestion relève de la sphère commune des propriétaires d'étages (voir STEINAUER droits réels I, no 1833). Une propriété par étages n'existe jamais sans une communauté correspondante. On peut dès lors parler d'un élément corporatif légal et impératif de la propriété par étages. La communauté des propriétaires d'étages est automatiquement constituée avec la propriété par étages elle-même (RtiD I 2019 p. 531, cons. 3.c). Elle ne suppose pas d'acte constitutif indépendant (voir K. MÜLLER, p. 34 s.). Comme élément légal de la propriété par étages, elle dure aussi longtemps que la propriété par étages (MARTIN SOPHIE, § 121 parle d'association légale).

284. **Nature.** La communauté des propriétaires d'étages est dotée d'une certaine autonomie juridique par la loi. L'art. 712I CC lui confère une capacité restreinte pour l'acquisition de droits et d'obligations (al. 1) et en cas de procédure judiciaire (al. 2). Cette capacité est restreinte dans la mesure où elle n'existe que pour les questions relevant de la gestion de la sphère commune de l'immeuble. La capacité restreinte ne confère pas la personnalité juridique à la communauté des propriétaires d'étages (TF 6B_355/2007, cons. 3.3 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 51 ad art. 712a-t ; STEINAUER droits réels I, no 1836).

10.2. Actes concernés

285. **Fonction.** La communauté des propriétaires d'étages a pour but de gérer l'immeuble en propriété par étages en ce qui concerne la sphère commune (organisation de l'utilisation des parties communes, gestion financière, maintien de la valeur). En même temps, sa fonction s'épuise dans cette gestion (RNRF 82/2001 p. 50 = Pra. 2000 p. 360, cons. 3.b.bb) : les propriétaires d'étages ne peuvent pas attribuer à la communauté des compétences supplémentaires qui produiraient des effets vis-à-vis de tiers. Il n'est pas possible d'énumérer de façon exhaustive toutes les activités qui font partie de ce devoir de gestion. De façon exemplaire, les sujets suivants sont de la compétence de la communauté des propriétaires d'étages (voir aussi SIMONIUS/SUTTER, p. 535) : l'organisation de la propriété par étages, l'adoption, la modification et la suppression du règlement d'administration et d'utilisation, du règlement de maison, du règlement du fonds de rénovation, etc. (ordre communautaire ; voir art. 712g al. 3 CC), la surveillance de l'état du bâtiment en général et des parties communes en particulier, la conclusion de contrats de service et de manutention nécessaires, l'adoption des travaux de réparation, de réfection ou de construction, la gestion d'un éventuel fonds de rénovation, la représentation de la propriété par étages dans les procédures judiciaires qui relèvent de la communauté, l'encaissement des contributions des propriétaires d'étages, y compris les mesures d'exécution forcée ou de rétention (art. 712i et 712k CC), la conclusion de contrats en relation avec l'utilisation, par des tiers, de certaines parties communes (p. ex. appartement du concierge, locaux de loisirs ; voir PKG 1997 p. 42).

10.3. Biens concernés

286. **Patrimoine de la communauté.** Le patrimoine de la communauté des propriétaires d'étages est un patrimoine particulier, affecté à un but déterminé (« *zweckgebundenes Sondervermögen* » ; REY RDS 1980 I, 264 ; RASCHEIN, p. 33 s.). Il doit servir à la gestion de l'immeuble et est attribué à la communauté des propriétaires d'étages (voir REY/MAETZKE, nos 231 ss). Le patrimoine de la communauté des propriétaires d'étages constitue la substance économique qui garantit les dettes des créanciers (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, no 1055).

287. **Acquisition en son nom.** Selon l'art. 712l al. 1 CC, la communauté des propriétaires d'étages acquiert ses avoirs « *en son nom* ». Cette disposition n'institue pas d'obligation de donner un nom à la communauté des propriétaires d'étages. Par ailleurs, un tel nom ne correspond pas à une raison sociale. Les dispositions correspondantes du droit des obligations (art. 944 ss CO et art. 44 ss de l'Ordonnance sur le registre du commerce) ne sont pas applicables. L'art. 712l CC signifie, en fait, que la communauté acquiert les avoirs pour son compte, c'est-à-dire que les avoirs acquis entrent dans son patrimoine (voir aussi la formulation de l'ATF 111 II 458 = RNR 69/1988 p. 336 = JdT 1986 I 480, cons. 2 : « *La communauté agit pour son propre compte ...* »).

288. **Statut.** Le statut réel du patrimoine de la communauté des propriétaires d'étages est relativement complexe. D'une part, l'immeuble entier (et tout ce qui le compose) est en copropriété de tous les propriétaires d'étages. D'autre part, la communauté des propriétaires d'étages acquiert son patrimoine « *en son nom* » (voir art. 712l al. 1 CC). En doctrine et en jurisprudence, on considère que les propriétaires d'étages demeurent copropriétaires de toute la propriété par étages et donc aussi du patrimoine communautaire (voir Pra. 2000 p. 360 = RNR 82/2001 p. 50, cons. 2.b. avec réf ; ATF 125 II 348 = RNR 81/2000 p. 262, cons. 2 ; à tort, l'arrêt publié au ZGGVP 2003 p. 283 cons. 2 parle de propriété commune). Néanmoins, formellement, c'est la communauté des propriétaires d'étages, comme entité distincte des propriétaires d'étages, qui peut en disposer et qui apparaît comme propriétaire (voir REY/MAETZKE, nos 231 ss ; MEIER-HAYOZ/REY, nos 11 ss ad art. 712k). Le patrimoine de la communauté donne lieu à une scission entre la position matérielle de propriétaire (en copropriété de tous les propriétaires d'étages) et l'exercice formel du droit de propriété, y compris le droit de disposition (exercé par la communauté des propriétaires d'étages ; voir MEIER-HAYOZ/REY, nos 11 ss ad art. 712l ; WERMELINGER ZK, nos 77 ss ad art. 712l ; contra, STOCKER, p. 176 ss).

289. **Composition.** Le patrimoine de la communauté des propriétaires d'étages peut être composé d'un nombre considérable d'objets. Il s'agit soit de droits réels (sur un immeuble ou sur des choses mobilières), soit de créances (contre les propriétaires d'étages ou des tiers). Dans le cadre de la gestion de la propriété par étages, la communauté des propriétaires d'étages ne peut, en principe, acquérir ni des droits patrimoniaux liés à la propriété immatérielle (droit d'auteur, etc.), ni des droits patrimoniaux liés à sa personnalité. Le patrimoine de la communauté des propriétaires

d'étages prend naissance soit par une acquisition, souvent contractuelle (p.ex. l'achat d'une tondeuse à gazon), soit de par la loi (p. ex. pour les contributions aux frais et charges communs ; FREI, p. 37 s. ; MEIER-HAYOZ/REY, no 20 ad art. 712l).

290. **Divers biens patrimoniaux de la communauté.** Pour ce qui est des divers biens patrimoniaux acquis par la communauté des propriétaires d'étages, on peut notamment affirmer ce qui suit :

- Propriété immobilière : La gestion d'une propriété par étages ne nécessite, en règle générale, pas la propriété d'autres immeubles, raison pour laquelle la communauté des propriétaires d'étages peut, en principe, ne pas être propriétaire d'un immeuble. La doctrine majoritaire admet, dans des cas exceptionnels (par exemple, pour l'appartement du concierge), l'acquisition d'une part d'étage par la communauté des propriétaires d'étages (MEIER-HAYOZ/REY, no 35 ad art. 712l ; contra CH. MÜLLER, p. 32 ; pour ce qui est de la jurisprudence, voir p.ex. RtiD II 2011 p. 701 ; voir aussi l'arrêt publié au DC 2014 p. 157, pour un cas où une acquisition a été jugée admissible par l'instance judiciaire).
- Droits réels limités : La communauté des propriétaires d'étages ne peut pas devenir titulaire d'une servitude foncière, dès lors que celle-ci est constituée en faveur d'un fonds dominant (art. 730 al. 1 CC). En effet, comme telle, la communauté ne peut pas utiliser un droit de passage, dès lors qu'elle ne constitue pas une réalité physique. La communauté des propriétaires d'étages ne peut pas non plus, en principe, acquérir des servitudes personnelles (droit d'habitation, usufruit, droit de superficie), même irrégulières (art. 781 CC). En revanche, la communauté des propriétaires d'étages peut acquérir des droits réels limités sous forme d'hypothèque légale en garantie des contributions (art. 712i CC). Elle peut aussi être titulaire d'une charge foncière (art. 782 ss CC).
- Propriété mobilière : La communauté des propriétaires d'étages peut acquérir des biens mobiliers en relation avec la gestion de la propriété par étages. Il s'agit, en premier lieu, des instruments liés à l'entretien ou au nettoyage des parties communes (outils, tondeuse à gazon, ampoules électriques, produits de nettoyage, aspirateurs, etc.) ou à la gestion administrative (matériel de bureau, avoirs en caisse, avoirs liés au fonds de rénovation, etc.). En outre, la communauté acquiert, en son nom, le mazout et autres énergies destinées aux parties communes.

- Créance en contribution des frais et charges communs : La gestion d'un immeuble génère toujours des frais et charges communs. Les propriétaires d'étages doivent assumer ces dépenses. Sur le plan externe, la communauté des propriétaires d'étages est débitrice de ses engagements à l'égard de tiers. Sur le plan interne, la communauté est créancière des contributions dues par les propriétaires d'étages. Il s'agit même de son bien patrimonial le plus important. À titre de garantie, le législateur a accordé une hypothèque légale et un droit de rétention à la communauté des propriétaires d'étages.
- Créance en contribution au fonds de rénovation : Le fonds de rénovation est un instrument de financement des travaux de construction. Si l'assemblée des propriétaires d'étages décide d'en constituer un, les propriétaires d'étages doivent y contribuer. La communauté acquiert, à ce titre, une créance contre les propriétaires d'étages. La créance en question bénéficie, par ailleurs, de l'hypothèque légale de l'art. 712i CC (ATF 123 III 53 = SJ 1997 p. 409, cons. 3.d ; TF 5A_102/2007, cons. 2.1).
- Créance résultant d'une relation contractuelle : Afin d'assurer la gestion de la propriété par étages, la communauté des propriétaires d'étages conclut des contrats avec des tiers (PICCININ, no 26). Or, ces relations contractuelles peuvent donner lieu à la constitution de créances en faveur de la communauté des propriétaires d'étages.
- Créance résultant d'une responsabilité extracontractuelle : Un tiers ou un propriétaire d'étages peut causer, en dehors de toute relation contractuelle, un dommage à une partie commune et, par là, engager sa responsabilité civile (art. 679 CC ou art. 41 ss CO). C'est alors la communauté des propriétaires d'étages qui est titulaire de la créance en dommages et intérêts et qui peut la faire valoir à l'encontre du responsable (voir ATF 109 II 423 = RNRf 67/1986 p. 100 = JdT 1984 I 4, cons. 1.d ; MEIER-HAYOZ/REY, no 31 ad art. 712i).
- Créance cédée : En règle générale, le paiement des contributions aux frais et charges communs s'effectue par versement postal ou bancaire. Toutefois, un propriétaire d'étages peut aussi proposer à la communauté des propriétaires d'étages de lui céder des créances contre un autre propriétaire d'étages ou contre un tiers. Même si l'acquisition de telles créances ne devait pas être juridiquement exclue, elle est fortement déconseillée. Elle peut entraîner la

communauté dans des procédures judiciaires pour lesquelles elle n'est manifestement pas adaptée.

10.4. Responsabilité financière

291. **Principe.** En principe, pour que la communauté doive assumer une responsabilité financière, il faut qu'une dette ait été contractée valablement et qu'elle concerne l'un des objets énumérés à l'art. 712h al. 2 CC. Dans une telle situation, la dette existe et le créancier doit savoir à qui il doit s'adresser pour obtenir son paiement. En d'autres termes, il convient d'analyser la responsabilité pour dettes en cas de frais ou charges communs. Si, en revanche, une dette est contractée sans que toutes les conditions y relatives ne soient remplies, il faut analyser, au cas par cas, si la communauté assume une responsabilité ou non. La réponse peut varier en fonction des situations analysées. Si par exemple, la majorité nécessaire à la prise de décision n'est pas atteinte, mais que les travaux en question ont, pour le reste, été correctement commandés et exécutés, il n'est pas exclu qu'en cas d'annulation judiciaire ultérieure de la décision (art. 75 CC), les travaux déjà exécutés doivent néanmoins être assumés par la communauté (ce qui peut même parfois conduire à une responsabilité civile du comité, du délégué ou de l'administrateur ; pour ce qui est de la responsabilité de l'administrateur, voir FELLMANN Verwalter, p. 135 ss). Si, en revanche, l'administrateur viole ses pouvoirs de représentation de façon reconnaissable pour l'entrepreneur, la communauté n'a, en principe, pas à assumer les frais qui en découlent.

292. **Responsabilité immédiate.** Pour les dettes contractées dans le cadre de la gestion des parties communes, la responsabilité pour dettes de la communauté est assumée de façon directe et exclusive par la communauté des propriétaires d'étages (voir ATF 119 II 404 = JdT 1995 I 180, cons. 6 ; MEIER-HAYOZ/REY, nos 63 ss ad art. 712l ; CH. MÜLLER, p. 49 s.). Pour répondre à ses obligations, la communauté dispose d'un patrimoine, constitué particulièrement par les créances en contribution à l'encontre des propriétaires d'étages (FREI, p. 71). Le créancier doit actionner la communauté des propriétaires d'étages et non les propriétaires d'étages individuellement. De par la loi, il n'existe pas de solidarité des propriétaires d'étages pour les dettes de la communauté. La base légale nécessaire à une telle solidarité fait défaut (art. 143 al. 2 *in fine* CO ; MEIER-HAYOZ/REY, no 65 ad art. 712l). Les propriétaires d'étages

n'assument pas non plus de responsabilité subsidiaire par rapport à celle de la communauté des propriétaires d'étages. À notre sens, ils ne peuvent pas être poursuivis pour une partie de la dette proportionnelle à leur quote-part (dans ce sens, RVJ 2000 p. 169, cons. 2, « *les copropriétaires n'assument directement aucune obligation* » ; REY/MAETZKE, no 273 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 63 ad art. 712l ; KOLLER, p. 941 ; contra, semble-t-il, STEINAUER RVJ, p. 310). Cependant, la situation décrite n'empêche pas les propriétaires d'étages individuels de devoir verser des montants supplémentaires, dans la mesure où les contributions initialement versées ne suffisent pas à couvrir les dettes de la communauté (WERMELINGER ZK, no 121 ad art. 712h). Une telle obligation suppose toutefois que tous les propriétaires d'étages aient versé leurs contributions initiales (faute de quoi, on abandonnerait le principe de paiement en fonction des quotes-parts ; voir aussi RtiD I 2005, p. 917) et que le patrimoine de la communauté soit néanmoins insuffisant.

Chapitre 11 Droits des tiers

11.1. Principes

293. **Généralités.** Aussi bien l'immeuble de base que la part d'étage constituent des immeubles au sens juridique du terme. Ils sont immatriculés au registre foncier (art. 23 ORF, pour la part d'étage). Les deux peuvent donc faire l'objet de droits, réels ou personnels. Ci-après, nous allons principalement analyser les droits portant sur la part d'étage, sans exclure quelques réflexions sur les droits portant sur l'immeuble de base. De même, nous allons concentrer les réflexions sur les droits réels limités. Pour ce qui est des droits personnels (contrat de bail, de prêt, etc.), il est renvoyé aux ouvrages spécialisés en la matière. Toujours, est-il que les propriétaires d'étages seraient en mesure de restreindre les baux pouvant être constitués sur une part d'étage (droit d'opposition, art. 712c CC) et que le bénéficiaire d'un contrat de bail annoté peut se faire exclure de la propriété par étages (art. 649c CC).

294. **Limites.** Pour pouvoir être grevée d'un droit réel limité, la part d'étage doit se prêter au droit réel limité constitué (MOOSER disposition, p. 134). Ainsi, un droit de superficie ne peut pas être constitué sur une part d'étage (MEIER-HAYOZ/REY, nos 108 ss ad art. 712a ; voir aussi art. 675 al. 2 CC et ATF 111 II 134 = JdT 1986 I 627). Ensuite, ni la position des autres propriétaires d'étages, ni les parties communes ne doivent être touchées par le droit réel qu'on souhaite constituer (ATF 130 III 306 = JdT 2004 I 185, cons. 3.2 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 105 ad art. 712a ; REY Sachenrecht I, no 776). En outre, le principe de la fixation du type des droits réels veut que l'on utilise ces droits avec le contenu que leur confère le législateur (voir aussi FRIEDRICH NB 1980, p. 138 s.). Pour grever l'immeuble de base d'un droit réel limité, il faut une convention entre les propriétaires d'étages (art. 648 al. 2 CC).

11.2. Usufruit

295. **Notion.** L'usufruit confère à l'usufruitier, sauf disposition contraire, un droit de jouissance complet sur la chose (art. 745 al. 2 CC). Il est licite de constituer un tel droit réel limité sur une part d'étage (expressément prévu par l'art. 712c al. 2 CC). Il s'agit alors d'un usufruit immobilier au sens des art. 768 ss CC (PIOTET RNRF 80/1999, p. 140). La constitution d'un usufruit peut, toutefois, être restreinte par l'acte constitutif ou par une convention ultérieure. L'art. 745 al. 3 CC est libellé comme suit : « *L'usufruit d'un immeuble peut être limité à une partie définie d'un bâtiment ou de l'immeuble.* » Avec cette disposition, la constitution d'un usufruit sur quelques locaux d'une part d'étage est possible.

296. **Effets.** Au moyen de l'usufruit, le propriétaire d'étages cède son droit d'usage et de jouissance sur la part d'étage (respectivement son unité d'étage) à l'usufruitier. Des prérogatives liées à son droit exclusif, le propriétaire d'étages garde une partie du droit d'administrer la part d'étage (et bien entendu, le droit de disposer de celle-ci). Pour ce qui est de l'administration de la part d'étage, le propriétaire d'étages continue à participer à l'assemblée des propriétaires d'étages et y exerce un droit de vote limité, au sens de l'art. 712o al. 2 CC (voir BAADER-SCHÜLE thèse, nos 92 ss ; PIOTET usufruit, p. 35 ss ; PRADERVAND-KERNEN, p. 142 ss). En revanche, le droit de demander au juge que les travaux nécessaires soient ordonnés ou le droit d'entreprendre des travaux urgents passent, en premier lieu, à l'usufruitier et le propriétaire d'étages ne conserve qu'un pouvoir subsidiaire (pour plus d'informations, voir BAADER-SCHÜLE thèse, nos 109 ss ; PIOTET usufruit, p. 46 ss). De même, les obligations liées aux art. 764 ss CC, confèrent à l'usufruitier les droits d'administration correspondants. Les frais d'entretien et de gestion doivent être répartis entre le propriétaire d'étages et l'usufruitier selon ces mêmes dispositions (y compris l'obligation découlant de l'art. 712a al. 3 CC ; voir à ce propos le tableau publié dans BAADER-SCHÜLE thèse, no 251 respectivement dans BAADER-SCHÜLE, p. 86 s.). Le droit d'aménagement intérieur passe, au moins partiellement, à l'usufruitier (voir WERMELINGER ZK, nos 108 s. ad art. 712c ; PRADERVAND-KERNEN, p. 143 s. ; BAADER-SCHÜLE thèse, no 351).

11.3. Droit d'habitation

297. **Notion et effets.** Le droit d'habitation est le droit de demeurer dans une maison ou d'en occuper une partie (art. 776 al. 1 CC). L'art. 712c al. 2 CC prévoit expressément la possibilité de constituer un tel droit réel limité sur la part d'étage (voir aussi MOOSER, p. 181 ; LIVER traité, p. 74). Le droit d'habitation grève toujours la part d'étage dans son entier, même si l'exercice du droit se limite à certaines pièces de l'unité d'étage ou à des locaux annexes (pour ce qui est des locaux annexes, voir aussi MOOSER, p. 190). La constitution d'un droit d'habitation peut, toutefois, être restreinte par l'acte constitutif ou par une convention ultérieure (art. 712c al. 2 CC ; pour plus d'informations, voir aussi BAADER-SCHÜLE thèse, nos 468 ss ; PIOTET usufruit, p. 59 s. ainsi que PRADERVAND-KERNEN, p. 144 ss).

11.4. Autres servitudes personnelles et servitudes foncières

298. **Notion.** La servitude oblige le propriétaire du fonds servant à souffrir, de la part du bénéficiaire, certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété. Une servitude personnelle peut être constituée à charge d'une part d'étage et en faveur d'une personne déterminée (pour une servitude personnelle constituée à charge de l'immeuble de base et en faveur d'un propriétaire d'étages, voir PFÄFFLI Grundbuch, p. 40 s.). La servitude foncière est constituée en faveur du propriétaire actuel d'un autre immeuble ou même d'une part d'étage et à charge d'une autre part d'étages ou de l'immeuble de base (PFÄFFLI Dienstbarkeiten, p. 47 ss ; PFÄFFLI Grundbuch, p. 38 ss ; PICCININ, no 241). Conformément à l'art. 730 al. 2 CC, une prestation positive ne peut être rattachée que de façon accessoire à la servitude. Le Tribunal fédéral a, dans ce contexte, considéré comme licite une servitude obligeant le propriétaire d'étages du fonds servant à poser et à conserver une moquette comme revêtement de sol, afin de limiter les immissions sonores (ATF 106 II 315 = JdT 1981 I 306 = RNRF 62/1981 p. 250 ; REY RNRF 64/1983, p. 257).

299. **Servitude personnelle.** En principe, la part d'étage peut aussi être grevée d'une servitude personnelle au sens de l'art. 781 CC (voir aussi PFÄFFLI/WERMELINGER, p. 60). Celle-ci peut être cessible ou incessible. Toutefois, le principe de la fixation du type des droits réels (voir STEINAUER droits réels I, no 129) interdit aux parties contractuelles de constituer un droit d'usage cessible, transmissible et non limité dans le temps. En effet, par ce biais, on en arriverait à constituer un usufruit ou un droit d'habitation éternel, ce qui violerait aussi le principe de la limitation de la charge (voir AGVE 2004 p. 489).

300. **Contenu.** Dans les limites générales de l'ordre juridique, une servitude foncière grevant une part d'étage peut avoir le contenu suivant (WERMELINGER ZK, no 105 ad art. 712c ; voir aussi PRADERVAND-KERNEN, p. 138 ss ainsi que p. 147 ss ; pour ce qui est du contenu des servitudes foncières en général, voir GALLAND, nos 169 ss) :

- restriction de l'exercice de certaines activités commerciales ou professionnelles (MEIER-HAYOZ/REY, no 106 ad art. 712a ; voir aussi SIMONIUS/SUTTER, p. 531 ; GALLAND, nos 266 ss ; TF 5A_171/2008, cons. 3.1) ;
- droit d'utilisation de l'unité d'étage pour certaines installations (sauna, piscine, garage, etc. ; voir ATF 130 III 306 = JdT 2004 I 185, cons. 3.2) ;
- devoir de maintenir certaines installations, aménagements ou œuvres d'art dans l'unité d'étage (par exemple, une sculpture dans un restaurant) ;
- servitude de passage pour des conduites (art. 691 ss CC ; voir PIOTET RNRF 80/1999, p. 140).

11.5. Droits de gage

301. **Système.** La part d'étage peut être engagée au même titre qu'une part de copropriété ordinaire (art. 646 al. 3 CC). Un propriétaire d'étages ne peut pas s'engager, ni sur le plan contractuel, ni sur un plan réglementaire, à renoncer de constituer des droits de gage à l'avenir (art. 812 al. 1 CC ; MEIER-HAYOZ/REY, no 99 ad art. 712a ; OTTIKER, p. 54). Un droit de gage peut être constitué sur la part d'étage, même si

l'immeuble de base est déjà lui-même grevé d'un tel droit de gage (pour une analyse détaillée, voir LAURENT, p. 45 ss). En cas de réalisation forcée, le droit de gage portant sur l'immeuble de base prime le droit de gage constitué sur la part d'étage (STEINAUER droits réels I, no 1775). Conformément à l'art. 648 al. 3 CC, la constitution d'un droit de gage sur l'immeuble de base ne peut plus intervenir lorsque les parts d'étages sont déjà grevées. C'est pourquoi l'art. 116 ORF prévoit une mention sur l'immeuble de base, lorsque les parts d'étages sont grevées. Contrairement à ce que pourrait faire penser le libellé de l'art. 648 al. 3 CC, il ne s'agit pas d'une interdiction absolue. Si les créanciers gagistes des parts d'étages donnent leur accord écrit (PRADERVAND-KERNEN PPE 2019, no 21), on peut en effet grever l'immeuble de base même après que les parts d'étages aient été grevées. Cela signifie toutefois que les droits de gage portant sur les parts d'étages sont primés par les droits de gage portant sur l'immeuble de base (voir ATF 113 II 157 = JdT 1987 I 660 ; ATF 95 I 568 = JdT 1970 I 570 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 97 ad art. 712a ; STEINAUER droits réels I, no 1722). Un droit de gage immobilier peut être constitué sur une part d'étage même avant la construction du bâtiment.

302. **Droit de gage collectif.** Si un propriétaire d'étages détient plusieurs parts d'étages (par exemple, un appartement et un local commercial), il peut constituer un droit de gage collectif sur ses parts d'étages (art. 798 al. 1 CC ; MEIER-HAYOZ/REY, no 98 ad art. 712a ; OTTIKER, p. 34). Dans la pratique, un tel droit de gage collectif est souvent constitué par un investisseur qui construit un lotissement et qui dégrève les parts d'étages à mesure de leur vente (BIANCHI, p. 216 s. ; pour ce qui est de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sous la forme de droit de gage collectif, voir notamment MATHIS, p. 75 ss, en particulier p. 108 ss).

303. **Hypothèques légales.** La part d'étage peut être grevée de diverses hypothèques légales. Deux d'entre elles méritent une mention particulière : l'hypothèque légale de la communauté des propriétaires d'étages en garantie des contributions des propriétaires d'étages (art. 712i CC) et l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 837 ss CC) qui fait l'objet de quelques réflexions ci-dessous. L'art. 648 al. 3 CC s'applique aussi aux hypothèques légales (voir TF 5A_924/2014, cons. 4.1.3.2 ; ATF 126 III 462, cons. 2. b. ; MEIER-HAYOZ/REY, no 102 ad art. 712a).

304. **Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.** L'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est un instrument de protection pour ceux qui contribuent à créer ou à améliorer un bâtiment (ATF 131 III 300

= SJ 2005 p. 467, cons. 3 ; STEINAUER droits réels III, no 2855). Il s'agit d'un instrument redoutable, puisque la part d'étage peut être grevée, même si le propriétaire d'étages a payé le prix de vente au vendeur ou s'il s'est acquitté du prix convenu avec l'entrepreneur (général) pour la construction d'un bâtiment. Les conditions légales suivantes doivent être remplies pour l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur une part d'étage :

- **Bénéficiaire** : Le bénéficiaire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs est une personne indépendante ou une société qui, sur la base d'un contrat d'entreprise, fournit du travail sur un immeuble (et éventuellement aussi des matériaux). Les termes d'artisan et d'entrepreneur doivent être considérés comme synonymes (SCHUMACHER BHPR I, no 507). Il peut s'agir de toute personne qui contribue à augmenter la valeur de l'immeuble (sanitaire, électricité, peinture, plâtrerie, excavation, terrassement, menuiserie, charpente, maçonnerie, etc.). Cela inclut les entrepreneurs généraux ou totaux (BRITSCHGI, p. 41 s.) qui se chargent ou coordonnent plusieurs de ces travaux. En revanche, de jurisprudence constante, le Tribunal fédéral a refusé l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs aux architectes et aux ingénieurs (voir les derniers arrêts publiés à ce sujet à l'ATF 131 III 300 = SJ 2005 p. 467, cons. 2.2 et cons. 4.2 ; ATF 119 II 426 = JdT 1995 I 350). Le sous-traitant est une personne indépendante ou une société qui fournit du travail sur un immeuble (et éventuellement aussi des matériaux) sur la base d'un contrat d'entreprise conclu avec un autre entrepreneur (souvent l'entrepreneur général, mais parfois aussi avec un autre sous-traitant). Le sous-traitant est aussi au bénéfice d'une hypothèque des artisans et entrepreneurs (TF 5A_282/2016, cons. 3.2.2 ; TF 4C.215/2004, cons. 3.1 ; BRITSCHGI, p. 42 ; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, no 1714).
- **Objet du gage** : Dans sa demande d'inscription adressée au tribunal compétent, le bénéficiaire doit désigner l'immeuble à grever avec précision. Une désignation fausse ou une désignation qui ne serait plus actuelle peut conduire au rejet de la réquisition ou de la demande (LGVE 2008 I no 30 ; pour un arrêt très sévère, portant sur une propriété par étages en phase de constitution, voir TF 5A_227/2007, cons. 2.5). Le bénéficiaire devra donc déclarer s'il entend grever l'immeuble de base, une part d'étage, certaines ou toutes les parts d'étages. En principe, lorsque les travaux portent exclusivement sur une partie commune, c'est l'immeuble

de base qui est grevé par l'hypothèque légale. Toutefois, le Tribunal fédéral accorde aux entrepreneurs la possibilité d'exiger que l'hypothèque légale soit répartie sur les parts d'étages (TF 5C.61/2000, cons. 2.b ; ATF 111 II 31 = JdT 1987 I 124, cons. 3). Dans un tel cas, toutes les parts d'étages sont grevées, peu importe que la partie commune en question ne soit pas utilisée par l'ensemble des propriétaires d'étages (PRADERVAND-KERNEN PPE 2019, no 75). Selon le Tribunal fédéral, cela se justifie par le principe d'accession qui implique une augmentation de la valeur des parts d'étages lorsque le travail en question porte sur une partie commune (ATF 125 III 113 = JdT 2000 I 22, cons. 3. a.). Si les parts d'étages sont déjà grevées, l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut porter que sur les parts d'étages (art. 648 al. 3 CC ; TF 5A_299/2014, cons. 4 ; PRADERVAND-KERNEN PPE 2019, no 22), même si les travaux de construction concernent exclusivement des parties communes. Lorsque les parts d'étages sont grevées pour des travaux portant sur des parties communes, le montant de la créance est réparti entre toutes les parts d'étages en fonction de leur quote-part (BRITSCHGLI, p. 173 ; PRAPLAN, p. 50 ; PRADERVAND-KERNEN PPE 2019, no 74 ; SCHUMACHER Fallen, p. 93 ss). Si les travaux portent sur plusieurs unités d'étages (même en vertu d'un contrat unique), il convient de répartir les montants de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs en fonction des travaux effectués sur les différentes unités d'étages (MATHIS, p. 58 et 158 ss ; LAURENT, p. 92 ss). Dans un tel cas, le créancier gagiste doit indiquer précisément les montants qui doivent grever les parts d'étages individuelles (DC 2017 p. 388) et ce déjà dans le cadre d'une éventuelle procédure en inscription provisoire (RtiD I 2019 p. 545).

- Prestation : Le bénéficiaire de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs doit avoir fourni sur place (SCHUMACHER BHPR I, no 431) du travail (ou du travail et des matériaux) pour l'objet du gage (art. 837 al. 1 ch. 3 CC). Il ne suffit donc pas de livrer simplement du matériel sur un chantier pour bénéficier de la protection légale (BERCHTOLD, p. 99 s.). Si toutefois l'objet a été confectionné spécialement pour l'immeuble, le Tribunal fédéral admet l'application de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC. Ainsi, celui qui livre du béton frais (ATF 111 II 343 = JdT 1986 I 170), des fers à béton spécialement façonnés (ATF 103 II 33 = JdT 1977 I 534), des fenêtres, des portes ou d'autres objets qui ne sont pas de simples produits de masse standardisés, peut bénéficier de

l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Le travail fourni doit, en principe, avoir été intégré à l'immeuble grevé, faute de quoi on n'observe pas d'augmentation de sa valeur (SCHUMACHER BHPR I, nos 408 ss ; BERCHTOLD, p. 82 s. ; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, no 1712 ; pour ce qui est de l'augmentation de valeur et de son calcul, voir SCHUMACHER BHPR II, nos 82 ss ; SCHUMACHER BHPR I, nos 105-129).

- Le maître d'ouvrage : Si l'objet des travaux est une partie commune, la communauté des propriétaires d'étages ou l'administrateur, sur mandat de celle-ci, est, en principe, le maître d'ouvrage. Lorsque les travaux portent sur une partie exclusive, le propriétaire d'étages est, en règle générale, le maître d'ouvrage. Dans la mesure où un locataire, voire un usufruitier ou le bénéficiaire d'un droit d'habitation portant sur une unité d'étage, agit comme maître d'ouvrage, l'art. 837 al. 1 ch. 3 et al. 2 CC doit être appliqué. L'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs suppose donc l'accord du propriétaire d'étages (voir CARRON/FELLEY, nos 23 ss ; SCHUMACHER BHPR II, nos 194 ss ; SCHUMACHER BHPR I, nos 1015 ss). Cet accord n'est pas soumis à une condition de forme (voir SCHUMACHER BHPR I, nos 1025 ss ; BERCHTOLD, p. 52 ss ; BRITSCHGI, p. 19 s.), mais il doit être établi par le bénéficiaire selon les règles ordinaires du fardeau de la preuve (PRADERVAND-KERNEN PPE 2019, no 36 ; CARRON/FELLEY, no 36 ; SCHUMACHER BHPR II, nos 226 ss).
- Le délai : L'inscription de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs doit intervenir, au plus tard, quatre mois après la fin des travaux (art. 839 al. 2 CC ; voir BOHNET, nos 24 ss ; CARRON/FELLEY, nos 103 ss ; SCHUMACHER BHPR II, nos 231 ss ; STEINAUER droits réels III, nos 2889 ss). Il s'agit d'un délai de péremption, qui ne peut être ni suspendu, ni interrompu (STEINAUER droits réels III, no 2883). Cette condition est réalisée si, dans le délai légal, par le biais d'une mesure provisionnelle, le bénéficiaire parvient à obtenir une inscription provisoire au journal du registre foncier (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, no 1764). Vu la brièveté et l'effet péremptoire du délai de l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription provisoire d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs ne peut être refusée que si l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier paraît exclue ou hautement invraisemblable (TF 5A_208/2010, cons. 4.2 ; TF 5A_777/2009, cons. 4.1 ; TF 5P.344/2005, cons. 3.4). Lorsque les travaux portent sur plusieurs parts d'étages ou parties

communes (plusieurs ouvrages), il faut déterminer si l'achèvement des travaux se produit, de façon simultanée, pour tous les objets ou si un délai distinct commence à courir pour chaque part d'étage.

11.6. Charge foncière

305. **Notion et principe.** « *La charge foncière assujettit envers un tiers le propriétaire actuel d'un fonds à certaines prestations pour lesquelles il n'est tenu que sur son immeuble* » (art. 782 al. 1 CC). La prestation promise doit avoir un rapport avec l'exploitation du fonds servant ou avec les besoins du fonds dominant (exception : charges foncières de droit public et lettres de rente). Vu sa nature essentiellement rurale, la charge foncière ne trouve que très peu de sujets d'application en relation avec la propriété par étages. On peut néanmoins citer l'exemple suivant : si un chauffage central est exceptionnellement constitué en unité d'étage, les autres propriétaires d'étages ont intérêt à grever la part d'étage en question soit en faveur de l'immeuble de base, soit en faveur de toutes les autres parts d'étages, afin d'assurer la livraison de chaleur/énergie.

Chapitre 12 Propriété par étages et litiges

12.1. Communauté des propriétaires d'étages comme partie à un procès

306. **Principe.** Selon l'art. 712I al. 2 CC, la communauté des propriétaires d'étages « *peut, en son nom, actionner et être actionnée en justice* ». Elle peut aussi poursuivre ou être poursuivie. Remarque terminologique : lorsque l'analyse générale ci-dessous porte sur la capacité pour agir, elle s'applique aussi, *mutatis mutandis*, à la capacité pour défendre. Afin d'éviter des lourdeurs inutiles, nous renoncerons à la répétition de la capacité pour défendre. Plus loin, dans l'analyse détaillée des capacités, nous procéderons à la distinction entre le rôle actif (capacité pour agir) et passif (capacité pour défendre) de la communauté.

307. **Communauté comme acteur unique.** Lorsque la communauté des propriétaires d'étages a la capacité d'ester en justice dans une procédure judiciaire, elle le fait, en principe, de façon indépendante des propriétaires d'étages. Il n'y a pas, sauf exception, de lien de consorité nécessaire entre la communauté des propriétaires d'étages et les propriétaires d'étages eux-mêmes (TF 4P.113/2001, cons. 5.b ; MEIER-HAYOZ/REY, no 77 ad art. 712I ; PICCININ, no 133 ; ZR 89/1990 p. 4 s.). Enfin, l'éventuelle compétence de la communauté n'exclut pas automatiquement et systématiquement une compétence complémentaire et séparée de chaque propriétaire d'étages individuel (PICCININ droit public, p. 319).

12.1.1. Capacité d'ester en justice

308. **Capacité judiciaire restreinte.** Comme les capacités patrimoniales, les capacités judiciaires de la communauté des propriétaires d'étages sont limitées par la fonction de celle-ci. Dans le cadre de la gestion de l'immeuble en propriété par étages, la communauté peut donc actionner et être actionnée en justice (MEIER-HAYOZ/REY, no 76 ad art. 712I). La communauté des propriétaires d'étages ne peut pas porter devant un

tribunal une question qui dépasse ce cadre strict (qui inclut cependant aussi l'utilisation et la jouissance des parties communes ; voir MEIER-HAYOZ/REY, no 91 ad art. 712I). Sa capacité judiciaire, respectivement sa capacité d'ester en justice, est donc calquée sur sa capacité pour agir en général (PICCININ droit public, p. 317 ; REY recht 1984, p. 67 : « *Da die Prozessfähigkeit das prozessuale Spiegelbild der Handlungsfähigkeit ist...* » ; voir aussi WEBER SJZ, p. 118 s. ; pour une capacité judiciaire plus large, voir SJZ 1979 p. 126 s.). Ainsi, la communauté des propriétaires d'étages ne peut pas agir en justice pour un état de fait qui ne concerne que les parties exclusives (PICCININ droit public, p. 317). Elle ne peut, *a fortiori*, pas non plus agir en justice pour des questions qui ne relèvent pas du tout de l'immeuble en propriété par étages. En revanche, la capacité judiciaire de la communauté des propriétaires d'étages ne se limite pas à un seul type de procédure. Elle englobe toutes les procédures (ordinaires, accélérées, sommaires), dans tous les domaines juridiques du droit privé (droit civil, droit des obligations, droit des poursuites et faillites) et public (droit administratif en général, droit fiscal, aménagement du territoire, police des constructions, protection de l'environnement) qui peuvent concerner la gestion de la propriété par étages.

12.1.2. Qualité pour agir ou pour défendre

309. **Signification.** Lors de toute procédure judiciaire, la communauté doit avoir la capacité d'ester en justice (« *Parteifähigkeit* ») pour pouvoir jouer un rôle. Toutefois, cette capacité toute seule ne suffit pas. En plus de cela, il convient d'analyser chaque fois si, outre la capacité d'ester en justice, la communauté des propriétaires d'étages dispose aussi de la qualité pour agir ou pour défendre (« *Aktiv- ou Passivlegitimation* » voire « *Sachlegitimation* »). Est-elle seulement légalement habilitée à agir dans un contexte donné ou est-elle en plus titulaire du droit qu'elle veut faire valoir (voir WEBER, SJZ p. 124) ? Avant d'introduire une action (ou avant d'entrer en matière en cas d'action dirigée contre la communauté des propriétaires d'étages), il convient d'analyser séparément ces deux questions (voir aussi BRETSCHGER, p. 52).

310. **Décision et désignation.** Enfin, pour pouvoir agir en justice, la communauté des propriétaires d'étages doit prendre une décision pour savoir si et dans quelle mesure elle veut intervenir dans la procédure (de manière plus détaillée, WERMELINGER ZK, nos 131 s. ad art. 712I). Dès que la décision a été prise d'agir en tant que communauté des propriétaires

d'étages, cela doit ressortir de façon univoque de chaque acte de procédure (TF 5D_85/2018, cons. 2.4 ; TF 2C_339/2017, cons. 1.3). Le fait d'indiquer, en plus, le nom des propriétaires d'étages composant la communauté n'est pas conseillé, car cela peut faire naître des insécurités juridiques. De même, dans le cas opposé, lorsque des propriétaires d'étages individuels agissent, il s'agit d'éviter de nommer la communauté (voir ATF 142 III 623).

311. **Qualité pour agir : quelques exemples.** L'énumération qui suit ne revêt pas un caractère exhaustif :

- prétentions de la communauté à l'encontre de parties contractuelles, pour des contrats conclus dans le cadre de ses attributions (p. ex. livraison d'une tondeuse à gazon ; MEIER-HAYOZ/REY, no 92 ad art. 712l) ;
- garantie pour les défauts relatifs à des travaux de construction concernant les parties communes (voir REY recht 1984, p. 64 ; RASCHEIN, p. 51 ss ; FORNI, p. 467 ss) ;
- action en rectification d'une inscription au registre foncier concernant l'immeuble de base (PICCININ, nos 222 ss ; contra STOCKER, p. 153 s.) ;
- action en contribution aux frais d'entretien du chauffage central de la propriété par étages, lorsque l'immeuble de base est grevé d'une servitude en faveur du débiteur de la contribution (TF 5C.7/2004, cons. 3.3) ;
- action en respect de la servitude lorsqu'une telle action relève de la gestion commune de la propriété par étages (hauteur maximale d'arbres du bien-fonds grevé ; ATF 142 III 551 = JdT 2017 II 400, cons. 2) ;
- procédure découlant de la mise en œuvre du droit d'opposition (voir art. 712c al. 3 CC ; voir MEIER-HAYOZ/REY, no 92 ad art. 712l) ;
- actions découlant des art. 641 al. 2 et 679 CC concernant des parties communes (nuancé RVJ 2006 p. 153/156 ; voir aussi RtiD I 2019 p. 531, cons. 3.e ; MEIER-HAYOZ/REY, no 92 ad art. 712l ; WEBER SJZ, p. 120 ; VOUILLOZ, p. 46) ;
- procédures dans le domaine de l'aménagement du territoire, pour peu que la propriété par étages soit lésée ou concernée (voir

TF 1C_289/2007 ; voir aussi TF 1C_126/2008, dans lequel une communauté des propriétaires d'étages a ouvert action dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire pour laquelle l'attribution du contingent pour une résidence secondaire était contestée) ;

- procédures dans le domaine de la police des constructions (permis de construire d'un voisin ; voir TF 1C_500/2018, cons. 1 ; TF 1C_234/2012, cons. 2 ; TF 1C_423/2011, cons. 2.2) ;
- plainte pénale en cas d'abus de confiance ou d'une autre infraction pénale commise par l'administrateur, par un propriétaire d'étages ou par un tiers, en relation avec le patrimoine de la communauté des propriétaires d'étages (TF 6B_1234/2017 ; TF 6B_355/2007) ;
- etc.

312. **Qualité pour défendre : quelques exemples.** L'énumération qui suit ne revêt pas un caractère exhaustif :

- prétentions des autres parties contractuelles dans le cadre de contrats conclus avec la communauté, par exemple pour frais et charges de la communauté selon l'art. 712h al. 2 CC (paiement d'une facture de location d'une salle pour l'assemblée des copropriétaires, paiement des honoraires de l'administrateur, paiement de la facture d'électricité concernant les parties communes ; MEIER-HAYOZ/REY, no 98 ad art. 712l) ;
- actions en responsabilité pour les cas où la communauté des propriétaires d'étages est dotée de la capacité délictuelle, notamment la responsabilité du propriétaire d'ouvrage pour un dommage causé par une partie commune (voir art. 58 CO ; TF 4C.150/2003, cons. 3 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 98 ad art. 712l ; pour une étude approfondie de l'art. 58 CO en relation avec la propriété par étages voir PICCININ, nos 403 ss ; pour ce qui est de l'art. 679 CC et du défaut d'entretien voir aussi TF 5A_914/2016, cons. 3.4 *in fine*) ;
- actions découlant des art. 712g al. 3, 712q al. 1 (voir TF 5A_77/2009 ; ZR 94/1995 p. 137 et 138) et 712r al. 2 CC (TF 5A_616/2009 ; ATF 131 III 297 = rés. JdT 2005 I 354 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 98 ad art. 712l) ;

- contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages au sens de l'art. 712m al. 2 CC en relation avec l'art. 75 CC (TF 5A_386/2009 ; ATF 134 III 481 = JdT 2009 I 194 ; TF 5P.225/2006 ; TF 5C.239/2005 ; TF 5C.246/2005) ;
- action en paiement de frais d'électricité concernant des parties communes (TF 2C_339/2017, cons. 1.3) ;
- etc.

12.1.3 Représentation

313. **Principe : l'administrateur.** Dans une procédure judiciaire, la communauté des propriétaires d'étages n'agit que très rarement par l'assemblée des propriétaires d'étages. Elle doit donc désigner un représentant. Ce représentant est soit un élément constitutif (« *organe* » au sens impropre) de la communauté (administrateur, propriétaire d'étages, délégué) soit un tiers (avocat essentiellement). Dans le cadre des procédures sommaires, l'administrateur bénéficie d'un pouvoir de représentation légal, prévu par l'art. 712t al. 2 CC. Ce pouvoir de représentation existe aussi pour les autres procédures, mais il suppose une autorisation préalable de l'assemblée des propriétaires d'étages (pas de pouvoir de représentation légal ; voir, par exemple, LGVE 2005 II no 45, p. 360, selon lequel l'administrateur peut faire opposition contre une demande d'autorisation de construire, sans avoir de procuration de la communauté ; en revanche, pour une procédure de droit administratif qui suivrait l'octroi du permis de construire, il lui faudrait une telle procuration). En cas d'urgence, l'administrateur peut toutefois agir sans cette autorisation préalable, pour peu qu'il fasse approuver, ultérieurement, les actes judiciaires entrepris (pour ce qui est de la procédure civile au niveau fédéral, voir art. 132 al. 1 CPC ; BSK ZPO-GSCHWEND/BORNATICO, no 12 ad art. 132). Cela signifie que, dans toutes les procédures judiciaires, l'administrateur peut agir au nom de la communauté des propriétaires d'étages, même s'il n'est pas avocat et que les règles de procédure prévoient le monopole de représentation en faveur des avocats (voir art. 68 al. 2 lit. a CPC). En cela, l'administrateur d'une propriété par étages dispose, dans certains cantons, d'un avantage considérable par rapport au gérant d'immeubles, car il peut, par exemple, exiger l'expulsion du locataire d'une partie commune (voir, à ce propos, l'art. 68 al. 2 lit. d CPC).

314. **Autres solutions.** À notre sens, le délégué ou un propriétaire d'étages désigné par la communauté des propriétaires d'étages peuvent aussi assumer sa représentation (voir MEIER-HAYOZ/REY, no 82 ad art. 712I). Agissant non pas comme tiers « *représentant* », mais comme « *partie* » au procès (élément constitutif de la communauté des propriétaires d'étages), ils n'ont donc pas, eux non plus, l'obligation d'être titulaires d'un brevet d'avocat. Enfin, la communauté des propriétaires d'étages peut aussi se faire représenter par un tiers. Dans les cas où le monopole de l'avocat existe, le choix ne peut porter que sur la personne du représentant et non sur sa qualité (il doit s'agir d'un avocat dûment inscrit au registre des avocats). En revanche, dans d'autres procédures (par exemple, procédure fiscale administrative), la représentation peut être assurée par une fiduciaire ou autre, dans la mesure où le monopole de l'avocat ne s'applique pas.

12.2. Propriétaires d'étages comme partie à un procès

315. **Principes.** La qualité pour agir ou pour défendre peut appartenir aux propriétaires d'étages individuellement ou en commun (consortité nécessaire en cas d'action en dissolution de la propriété par étages selon l'art. 712f CC ; voir WEBER, SJZ p. 121 ; voir aussi pour la modification des quotes-parts, art. 712e al. 2 CC selon PICCININ, no 136). Lorsqu'elle appartient à des propriétaires collectifs d'une part d'étage, les règles applicables au type de propriété collective (copropriété ordinaire ou propriété commune) déterminent la manière de procéder (voir RNRF 64/1983 p. 9 = PKG 1978 p. 9). Si un procès est dirigé contre un propriétaire d'étages individuel, il s'agit d'intenter l'action contre la personne inscrite au registre foncier au moment de l'ouverture de la procédure. Si, après l'introduction de l'action, un propriétaire d'étages est encore inscrit comme propriétaire au feuillet de l'immeuble, mais qu'une vente est déjà signalée au journal, l'action doit être dirigée contre l'acquéreur (ATF 138 III 512 = JdT 2013 II 233). Ce principe pose cependant un problème relativement aigu. Si, par après, le conservateur du registre foncier rejette l'inscription du nouveau propriétaire, celui-ci perdrait ultérieurement la qualité pour défendre (voir HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Die sachenrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahr 2012, RSJB 2014 p. 383/427 ss).

316. **Quelques exemples.** L'énumération qui suit ne revêt pas un caractère exhaustif :

- qualité pour agir et pour défendre en cas de procédure judiciaire en modification des quotes-parts selon l'art. 712e CC (ATF 127 III 142 = Pra. 2001 p. 589 ; et surtout ATF 116 II 55 = JdT 1992 I 71, cons. 4 ; BOHNET/JÉQUIER, p. 33 ss ; SIMONIUS/SUTTER, p. 536, note 109) ;
- qualité pour agir pour les actions découlant des art. 712g al. 3, 712q al. 1 (ZR 94/1995 p. 137 et 138) et 712r al. 2 CC (TF 5A_616/2009, cons. 4 ; ATF 131 III 297 = rés. JdT 2005 I 354) et 75 CC ;
- qualité pour défendre dans le cadre d'une inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sur une part d'étage (voir TF 5A_102/2007 ; ATF 125 III 113 = JdT 2000 I 22) ;
- qualité pour agir ou pour défendre dans le cadre d'actions liées à la propriété ou à la possession concernant les parties exclusives (TF 5P.225/2006, cons. 2.2 ; TF 5C.105/2004, cons. 1.3 ; pour le tout, voir aussi Bohnet/Jéquier, p. 17 ss ; HAAS, p. 5 ss) ;
- qualité pour agir et pour défendre dans le cadre d'une action liée au non-respect d'une interdiction de parquer sur partie commune (TF 6B_880/2013) ;
- qualité pour agir et pour défendre dans le cadre d'une procédure en exclusion d'un propriétaire d'étages après une autorisation au sens de l'art. 649b al. 2 CC (TF 5A_577/2008 ; RJN 1999 p. 50 ; BOHNET/JEQUIER, p. 38 ss ; DONZALLAZ, p. 551 ; SIMONIUS/SUTTER, p. 501 ; WERMELINGER, p. 351) ;
- qualité pour agir ou pour défendre dans le cadre d'une action en responsabilité civile (BOHNET/JEQUIER, p. 8 ss), en inscription d'une servitude nécessaire, comme un droit de conduite (BOHNET/JEQUIER, p. 13 ; PRADERVAND-KERNEN PPE 2017, p. 163 ss) et d'une action visant à la dissolution de la propriété par étages, selon l'art. 712f CC (BOHNET/JEQUIER, p. 41 ss) ;

- qualité pour agir ou pour défendre dans le cadre d'une plainte pénale contre l'administrateur (TF 6B_1427/2019, cons. 3.2 ; TF 6B_829/2018, cons. 2.2) ou un autre propriétaire d'étages (TF 6B_959/2018, cons. 1.1 ; TF 6B_880/2013) ;
- etc.

12.3. For et procédure

317. **For.** Les procédures dirigées contre la communauté des propriétaires d'étages – notamment l'action en annulation d'une décision ou les actions relevant des art. 712g al. 3, 712q et 712r CC – doivent être intentées au lieu de situation de l'immeuble (respectivement « *du lieu où un immeuble est ou devrait être immatriculé au registre foncier* » (art. 29 al. 1 lit. b CPC ; BSK ZPO-TENCHIO, no 20 ad art. 29 ; REY/MAETZKE, no 343 ; STEINAUER droits réels I, no 1870). Il s'agit d'un for exclusif, mais non impératif (art. 9 CPC). En respectant la forme de l'art. 17 CPC, il est possible de conclure une prorogation de for (voir MARTIN SOPHIE, § 796 ; BSK ZPO-TENCHIO, no 2 ad art. 29).

318. **Prorogation de for.** Une clause de prorogation de for doit être adoptée par écrit ou par tout autre moyen permettant d'en établir la preuve par un texte (voir art. 17 al. 2 CPC). Sous l'empire de l'ancien droit, on admettait qu'une personne devait avoir souscrit à une prorogation de for par écrit, afin d'y être liée. Ce principe reste valable, *mutatis mutandis*, sous le nouveau droit (pour les exigences formelles WERMELINGER ZK, nos 153 s. ad art. 712g et ZPO-INFANGER, nos 26 ss ad art. 17). Selon nous, en dérogation à l'art. 649a al. 1 CC, la prorogation de for ne s'oppose qu'au propriétaire d'étages qui y a adhéré par écrit. Certains auteurs en déduisent que l'insertion d'une clause de prorogation de for dans un règlement reste discutable (REY/MAETZKE, no 488).

319. **Arbitrage.** Depuis 2008, c'est le Code de procédure civile qui régit la procédure d'arbitrage (art. 353 à 388 CPC). Afin de ne pas devoir soumettre leur litige au tribunal ordinairement compétent, les propriétaires d'étages peuvent insérer une clause d'arbitrage dans le règlement d'administration et d'utilisation. Pour la forme, l'art. 358 CPC comporte une disposition analogue à l'art. 17 al. 2 CPC (BSK ZPO-GIRSBERGER, nos 5 ss ad art. 358). Comme la prorogation de for, la clause d'arbitrage

doit avoir été acceptée par le propriétaire d'étages concerné, faute de quoi elle ne peut lui être opposée (PFÄFFLI ROLAND, *Rechtsprechung und ausgewählte Rechtsfragen* 2014, NB 2014 p. 475, no 38 ; CdDR 2014 p. 17 ss ; TF 4P.113/2001, cons. 3.c.bb). Avec l'introduction de la nouvelle procédure civile et l'évolution constatée en droit des sociétés, cette exigence pourrait toutefois tomber (voir à ce propos de façon approfondie : ATF 142 III 220, cons. 3). L'exigence de l'acceptation serait alors réalisée si, ultérieurement à l'acquisition, un propriétaire d'étages agit en nomination d'un arbitre (ATF 142 III 220, cons. 3.4.4).

320. **Procédure applicable.** Pour la majorité des procédures intentées par la communauté des propriétaires d'étages ou dirigées contre elle, voire pour les procédures entre les propriétaires d'étages, les normes du Code de procédure civile trouvent application et la valeur litigieuse joue alors un rôle déterminant. Toutefois, pour les procédures relevant des art. 647 al. 2 ch. 1 CC (actes d'administration nécessaires), 712c al. 3 CC (exercice du droit d'opposition), 712i CC (inscription provisoire d'une hypothèque légale), 712q (nomination de l'administrateur) et 712r CC (révocation de l'administrateur), l'art. 249 litt. d CPC institue la procédure sommaire.

321. **Renvoi à la doctrine.** Pour le tout et d'une manière plus approfondie voir BOHNET PPE 2015, nos 5 ss ; BOHNET/JEQUIER, nos 17 ss ; PICCININ, nos 140 ss.

Chapitre 13 Extinction de la propriété par étages

13.1. Extinction relative

322. **Notion.** L'extinction relative d'une propriété par étages se rapporte à tout acte par lequel un propriétaire d'étages perd cette qualité (voir STEINAUER droits réels I, nos 1610 ss). La propriété par étages en tant que telle continue d'exister. Les cas d'extinction relative sont : l'aliénation de la part d'étage, la renonciation à la part d'étage, la réalisation forcée de la part d'étage, l'exclusion de la propriété par étages et d'autres cas plus rares, qui ne seront pas analysés ci-après (la suppression de la part d'étage ou son expropriation).

13.1.1. Aliénation de la part d'étage

323. **Généralités.** La part d'étage en tant que telle peut être l'objet d'un acte d'aliénation (SIMONIUS/SUTTER, p. 531). En revanche, il n'est pas possible de n'aliéner que le droit exclusif, indissociable de la part d'étage (le droit exclusif constitue un attribut de la part d'étage). L'acquéreur de la part d'étage ne devient pas seulement propriétaire foncier. Il devient, en outre, membre de la communauté des propriétaires d'étages avec tout ce que cela comporte en droits et en charges. Comme successeur de l'aliénateur (MEIER-HAYOZ/REY, no 85 ad art. 712a), il doit se soumettre au règlement d'administration et d'utilisation adopté par la communauté des propriétaires d'étages ainsi qu'aux mesures administratives prises avant son arrivée (par exemple, des travaux de construction ; voir LIVER Marxer, p. 176 ; art. 649a al. 1 CC). Il existe plusieurs formes d'aliénation d'une part d'étage, comme la vente, la donation, l'échange, voire la renonciation à la part. Seules la vente et la renonciation à la part d'étage seront analysées dans le présent ouvrage. Par ailleurs, il existe aussi des aliénations partielles, comme la réunion ou la division d'une part d'étage.

324. **Division d'une part d'étage.** Sur le plan de l'admissibilité juridique, la division d'une part d'étage suppose l'accord de la communauté des propriétaires d'étages, car elle entraîne la modification des quotes-parts. Les deux nouvelles parts d'étages auront, vraisemblablement, la même quote-part ensemble que la part d'étage divisée. Il n'en demeure pas moins qu'elles donnent naissance à deux immeubles ayant chacun une quote-part distincte. Donc, la division donne lieu à une augmentation du nombre des parts d'étages. Elle entraîne également la modification du plan de répartition et de l'état descriptif de la part d'étage divisée (pour plus de détails, WERMELINGER, p. 261 ss). Compte tenu de ce qui précède, la division d'une part d'étage suppose l'accord unanime de la communauté des propriétaires d'étages et un acte authentique constatant l'étendue géographique des deux unités créées (dans ce sens, MARTIN SOPHIE, § 421 ; MOOSER actes authentiques, no 69 ; CdDR 2012 p. 16, cons. V.c). L'exigence de la décision unanime ne semble pas être partagée par toute la doctrine (voir notamment BESSON, p. 353 et FRIEDRICH RNRF 47/1966, p. 340 s. qui semblent admettre un accord de la majorité des propriétaires d'étages ; voir aussi WEBER, p. 155, pour qui une division peut avoir lieu sans participation de la communauté des propriétaires d'étages ; plus nuancé BLOCH, p. 74 s. ; voir aussi SUTTER-SOMM, no 333 et PKG 2010 p. 28 s., cons. 4, selon lequel l'exigence de la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages peut être supprimée par l'acte constitutif). HAAS NICOLA (no 503) exige, quant à lui, la modification de l'acte constitutif à laquelle tous les propriétaires d'étages doivent participer.

13.1.2. Vente de la part d'étage

325. **Généralités.** La vente d'une part d'étage constitue une vente immobilière au sens des art. 216 ss CO. Elle suppose donc un contrat passé en la forme authentique et une réquisition au registre foncier, formulée par l'aliénateur (acte de disposition au sens de l'art. 963 al. 1 CC). La propriété ne passe qu'avec l'inscription du nouveau propriétaire d'étages au grand livre (art. 656 al. 1 CC), mais elle prend effet au moment de l'indication de la vente au journal (art. 972 al. 2 CC). La vente peut prendre plusieurs formes. En premier lieu, il peut s'agir d'une vente de gré à gré. Le transfert peut aussi se produire par une vente aux enchères forcées (art. 229 al. 1 CO) ou volontaires (art. 229 al. 2 CO). La vente peut également être prévue dans un contrat de type mixte, dans lequel l'aliénateur opère le transfert d'une part d'étage (contrat de vente) et s'oblige à construire un ouvrage

(contrat d'entreprise). Enfin, suite à une procédure d'exclusion envers un propriétaire d'étages, celui-ci peut devoir vendre sa part d'étage. Bien que, sous la menace d'une vente aux enchères publiques (art. 649b al. 3 CC), cette vente est subordonnée aux règles légales ordinaires.

326. **Garantie pour la surface.** En matière de propriété par étages, l'art. 219 al. 1 CO ne s'applique pas (TF 4A_417/2007, cons. 4.3). Contrairement à ce qui se passe pour l'acquisition d'un bien-fonds, il n'existe pas de plan cadastral applicable à l'unité d'étage. Les acquéreurs acquièrent, en effet, une part de copropriété et non un objet délimité au registre foncier. Une surface précise du bâtiment construit n'est due que si elle a été explicitement convenue entre les parties et garantie par l'aliénateur (voir BIANCHI, p. 233 ; une qualité est promise lorsque l'acquéreur pouvait de bonne foi compter sur celle-ci). Si les plans utilisés dans les pourparlers contractuels et intégrés au contrat de vente comportent l'indication des surfaces, on peut présumer qu'il s'agit d'une qualité promise par le vendeur. Selon la jurisprudence fédérale, l'acquéreur n'a pas à vérifier ces données de façon particulière avant la conclusion du contrat (TF 4A_417/2007, cons. 4.4 et 6.3). La responsabilité du vendeur a été confirmée par le Tribunal fédéral, car la surface est l'un des critères déterminants dans l'achat d'un appartement (TF 4A_417/2007, cons. 5 ; voir aussi TF 4A_383/2016, cons. 3.2). Faute de garantie apportée par l'aliénateur, l'acquéreur doit accepter des petites différences de surface (RNRF 71/1990 p. 78 = LGVE 1986 I no 9 ; voir aussi ATF 103 II 111).

327. **Garantie pour des défauts de parties exclusives.** Lorsque des parties exclusives présentent des défauts, c'est le propriétaire d'étages acquéreur qui peut les faire valoir face au vendeur (TF 4A_383/2016 ; TF 4A_326/2009, cons. 4 ; CARRON PPE 2019, nos 52 ss ; NUSSBAUMER, no 1056). Le système légal de garantie pour les défauts en cas de vente est de nature dispositive. Acquéreur et vendeur peuvent donc convenir d'un autre système de garantie (voir RASCHEIN, p. 52). Le contrat peut prévoir l'exclusion de toute garantie pour les défauts, à l'exception de ceux que le vendeur dissimule frauduleusement à l'acheteur (art. 199 CO ; voir aussi CARRON PPE 2019, nos 157 ss ; GAUTHIER, p. 229 ; plus nuancé GUIGNARD, p. 61 et ATF 107 II 161 = JdT 1981 I 582 ; si, dans un contrat mixte, l'exclusion ne se rapporte qu'au contrat de vente, il se peut que le vendeur continue à assumer une responsabilité pour les défauts selon le contrat d'entreprise ; voir CdDR 2017 p. 73, cons. III.b ; RÜEGG ERICH, no 218). L'éventuelle cession de droits de garantie doit s'opérer conformément aux art. 164 ss CO (pour une analyse approfondie sur la

cession des droits de garantie en cas de propriété par étages voir BIERI, p. 2 ss ; CARRON PPE 2019, nos 190 ss ; NUSSBAUMER, nos 545 ss et 1054 ss ainsi que PICCININ, nos 329 ss ; voir aussi TF 4A_71/2018, cons. 3).

328. **Garantie pour des défauts des parties communes.** Pour les défauts liés aux parties communes, il faut préciser que la communauté des propriétaires d'étages a la qualité pour agir, lorsqu'elle est maître d'ouvrage (DC 2017 p. 184 ; très souvent dans le cadre de l'assainissement ultérieur du toit, du chauffage, etc.). En revanche, elle n'a souvent pas de qualité pour agir au début de la propriété par étages, lorsqu'elle est confrontée à des défauts de construction (voir aussi CARRON PPE 2019, nos 59 ss ; VISCHER MARKUS, p. 222 ss). Dans de tels cas, la qualité pour agir appartient, en règle générale, aux propriétaires d'étages individuels (ils ne forment pas une société simple ; TF 4A_306/2018, cons. 3). Le Tribunal fédéral a refusé de considérer l'existence d'une cession légale en faveur de la communauté des propriétaires d'étages (ATF 114 II 239 = JdT 1989 I 162, cons. 4.a). En revanche, chaque propriétaire d'étages peut faire valoir ses prétentions de façon indépendante (TF 4A_326/2009, cons. 4). Il n'y a donc pas de consorité nécessaire (voir aussi NUSSBAUMER, nos 545 ss). Depuis peu, le Tribunal fédéral admet qu'un seul propriétaire d'étages peut demander la réparation des parties communes pour le tout et qu'il peut aussi céder son droit à la communauté qui fera valoir les prétentions à sa place (pour plus d'informations voir ATF 145 III 8 ; BIERI, p. 9 ss ; CARRON PPE 2019, nos 67 ss ; SCHWERY Kollision, p. 346 ss ; STÖCKLI Nachbesserung, p. 368 s.).

13.1.3. Renonciation à la part d'étage

329. **Déréliction.** Tout propriétaire d'étages peut, en principe, renoncer à sa part d'étage (déréliction : voir ATF 129 III 216 = JdT 2003 I 219, cons. 3 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 118 ad art. 712a ; STEINAUER droits réels I, nos 1732 ss ; voir aussi SUTTER-SOMM, nos 184 ss ; contra MÜLLER KARIN, p. 218 s. qui est d'avis qu'une renonciation unilatérale à une part de copropriété, ordinaire ou d'étage, ne peut pas être acceptée sur un plan dogmatique). Il doit, pour cela, formuler par écrit la réquisition de radiation au registre foncier (art. 964 CC).

330. **Effets.** En cas de renonciation à la part d'étage, celle-ci continue à subsister. Ce n'est que le nom de l'ancien propriétaire qui est radié au registre foncier. Les parts d'étages des autres propriétaires d'étages ne s'accroissent donc pas, comme cela se passe, en règle générale, pour la copropriété ordinaire (PIOTET, mutations, nos 200 ss ; STEINAUER droits réels I, no 1734). La part d'étage ne devient pas non plus une chose sans maître. Si l'un d'entre eux renonce à sa part d'étage, cela signifie que les autres propriétaires d'étages en deviennent copropriétaires ordinaires. Une occupation (art. 658 CC) de la part d'étage abandonnée est exclue, dès lors qu'elle ne constitue pas une chose sans maître (PIOTET mutations, no 219). Le propriétaire d'étages qui renonce à sa part d'étage n'est pas tenu des dettes *propter rem* prenant naissance après sa radiation. Il continue, en revanche, d'être le débiteur des dettes personnelles ayant pris naissance avant sa radiation. Ainsi, par exemple, il doit rembourser un crédit hypothécaire qu'il aurait obtenu. Si celui-ci est garanti par un droit de gage immobilier sur la part d'étage abandonnée, la banque peut faire réaliser l'objet du gage en cas de non-paiement de la dette (art. 832 al. 1 CC).

13.1.4. Réalisation forcée de la part d'étage

331. **Droit applicable.** Comme tout bien patrimonial, la propriété par étages ne fait pas seulement l'objet d'aliénations volontaires. Elle peut être soumise à une exécution forcée à l'instar de n'importe quel autre immeuble. Bien entendu, des règles particulières à la copropriété lui sont applicables (art. 23 ss, 73 ss, 78a, 84a et 130a ss ORFI ; TF 5A_135/2011, cons. 3.1 ; voir aussi les différentes instructions et circulaires de la Chambre des poursuites et des faillites du Tribunal fédéral).

332. **Priorité des biens à saisir.** L'art. 95 LP indique l'ordre de priorité des biens à saisir. Les meubles et les créances doivent être saisis avant les immeubles. En outre, les biens-fonds en propriété individuelle du propriétaire d'étages sont saisis avant sa part d'étage. Les immeubles en propriété individuelle sont plus faciles à réaliser que les parts de copropriété ou les parts d'étages (RUEDIN RNRF 56/1975, p. 327 ; OTTIKER, p. 206). Cet ordre de priorité ne s'applique toutefois pas dans le cadre de la réalisation d'un droit de gage immobilier.

333. **Diverses mesures de réalisation forcée.** La part d'étage peut faire l'objet d'une saisie (seule ou avec d'autres biens patrimoniaux) dans le

cadre d'une poursuite par voie de saisie contre son propriétaire (art. 89 ss LP ; art. 8 ss ORFI). Elle peut être englobée dans une masse en faillite, lorsqu'une telle mesure est prise à l'encontre du propriétaire d'étages (art. 197 ss LP ; art. 122 ss ORFI ; POSSA, p. 101), même si le bâtiment n'est pas construit. Enfin, si elle fait l'objet d'un droit de gage immobilier, elle peut être soumise à une procédure en réalisation de gage (art. 151 ss LP ; art. 85 ss ORFI ; RUEDIN RNRF 56/1975, p. 323 ss ; MEIER-HAYOZ/REY, no 63 ad art. 712a). Pour le tout, voir aussi MÖCKLI, p. 60 ss.

334. **Renvoi.** La réalisation forcée d'une part d'étage est une procédure très complexe, donnant lieu à de nombreuses démarches préalables, ce qui rend la durée et les coûts très importants. Un exposé circonstancié dépasserait le cadre de cet ouvrage. Voir à ce propos MÖCKLI, p. 53 ss ; POSSA, p. 99 ss ; OTTIKER, p. 9 ss ; DE ROCHE, p. 51 ss ; WERMELINGER ZK, nos 175 ss ad art. 712.

13.1.5. Exclusion du propriétaire d'étages

335. **Généralités.** L'exclusion d'un propriétaire d'étages est la mesure la plus extrême à la disposition des autres propriétaires d'étages. Elle leur permet d'éloigner un élément perturbateur de la propriété collective et donc de la communauté. Il s'agit d'une « *expropriation privée* » (PERRUCHOUD, no 346 ; STRITTMATTER, p. 28 ; SCHMID-TSCHIRREN, p. 142) liée, il est vrai, à des conditions différentes de celles de l'expropriation de droit public (voir DONZALLAZ, p. 548).

13.1.5.1 Nature juridique

336. **Normes impératives.** L'exclusion d'un propriétaire d'étages est une sanction destinée à sauver la paix au sein de la communauté (STRITTMATTER, p. 28). Les art. 649b et 649c CC sont de nature impérative, en ce sens que le droit de demander l'exclusion d'un propriétaire d'étages ne peut être supprimé (voir notamment MERMOUD, no 383 ; SUTTER-SOMM, no 227 ; WIRZ, p. 232 ; WIRZ CHIARA, p. 218). Il existe une controverse doctrinale pour savoir s'il est licite d'aggraver les conditions de majorité liées à l'exclusion du propriétaire d'étages (l'autorisation à agir en exclusion peut être décidée à la majorité simple par tête, propriétaire à exclure non compris ; voir DONZALLAZ, p. 549 ; FRIEDRICH Reglement, § 51 no 20 ; MEIER-HAYOZ, no 5 ad art. 649b et

649c). À notre sens, la protection de la communauté exige que l'on puisse demander l'exclusion à la majorité simple des propriétaires d'étages (dans ce sens, STRITTMATTER, p. 81 ; GIOVANOLA, p. 85 ; voir aussi MARTIN SOPHIE, § 306 ; SUTTER-SOMM, no 230). Il ne faut pas perdre de vue que cette décision ouvre simplement la voie judiciaire, le juge ne pouvant prononcer l'exclusion que si les conditions légales sont remplies. L'exclusion ne peut être ordonnée que sur la base d'une décision judiciaire (GIOVANOLA, p. 79 ; Perruchoud, no 347 ; SCHMID-TSCHIRREN, p. 140). Selon nous, cela signifie qu'une décision d'arbitrage est exclue dans ce contexte (ainsi, semble-t-il aussi WEBER, p. 520 ; WIRZ CHIARA, p. 222).

13.1.5.2 Conditions

337. **Violation d'une obligation.** L'exclusion d'un propriétaire d'étages est liée à la violation d'une obligation qu'il a envers un ou plusieurs propriétaires d'étages. Cette obligation peut découler de la loi (art. 712a ss, mais aussi art. 648 al. 1 CC) ou des règles internes de la propriété par étages (règlement d'administration et d'utilisation ou règlement de maison). Mais même une personne qui commet une infraction pénale à l'encontre d'un autre propriétaire d'étages viole une obligation (voir DONZALLAZ, p. 552). Une condamnation pénale n'est pas toujours nécessaire à l'exclusion du propriétaire d'étages (voir RJN 1999 p. 50 ss). Selon le Tribunal fédéral, il peut y avoir violation d'une obligation, même si le comportement d'un propriétaire d'étages est autorisé par la police des constructions (exploitation d'un établissement érotique ; Pra. 1999 p. 981/983, no 189 = RNRF 82/2001 p. 56). La violation d'une obligation ne suppose pas forcément une faute de la part du défendeur (SUTTER-SOMM, no 225 ; STRITTMATTER, p. 33 s.). Selon le Tribunal fédéral, le demandeur peut invoquer tout comportement du défendeur (même ultérieur à l'autorisation d'agir en exclusion), dans la mesure où il le fait correctement sur le plan de la procédure (TF 5A_447/2014, cons. 3).

338. **Violation rendant la vie commune insupportable.** Cette violation doit être grave. La mesure d'exclusion est exceptionnelle dans le contexte du droit privé. Elle ne peut intervenir qu'en dernier recours (« *ultima ratio* », voir Pra. 1999 p. 981 s., no 189 = RNRF 82/2001 p. 56 ; ATF 113 II 15 = JdT 1987 I 332 = RNRF 70/1989 p. 36). La gravité suppose très souvent une violation répétée d'obligations. Mais une violation ponctuelle peut suffire, pour peu qu'elle rende son auteur insupportable au reste de la communauté des propriétaires d'étages (voir aussi AGVE 1990 p. 22 ; GIOVANOLA, p. 72 ; KOHLER, no 457 ; SIMONIUS/SUTTER, p. 500 s. ;

STRITTMATTER, p. 42 s.). Si le juge doit s'assurer que la cohabitation ne peut plus, de toute bonne foi, être exigée de la part du ou des demandeurs, il ne doit toutefois pas non plus commettre un excès inverse. L'exclusion doit, malgré sa gravité, rester une sanction possible, dans les cas où elle est justifiée. La justice ne peut pas avoir pour fonction de protéger et privilégier unilatéralement les perturbateurs au sein d'une communauté.

339. Violation à l'encontre d'une personne de la propriété par étages.

En matière d'exclusion d'un propriétaire d'étages, la violation touche généralement l'un des autres propriétaires d'étages ; il n'est donc pas nécessaire que tous les autres propriétaires d'étages soient touchés (STRITTMATTER, p. 56). Il suffit en outre que la violation touche l'un des proches d'un propriétaire d'étages (ATF 94 II 17/24 = JdT 1969 I 363/371). De même, la violation émane très souvent de l'un des propriétaires d'étages. Mais, elle peut aussi venir d'une personne dont le propriétaire d'étages répond (enfant, employé, locataire, fermier, etc. ; plus nuancé, STRITTMATTER, p. 53 s.).

13.1.5.3. Procédure

340. Décision d'autorisation. Avant qu'un propriétaire d'étages puisse intenter une action en exclusion d'un autre propriétaire d'étages, la communauté doit prendre une décision dans ce sens (pour ce qui est de la décision d'autorisation comme condition nécessaire de l'action en exclusion, voir WIRZ CHIARA, p. 221 s.). Avec une telle décision, la communauté confirme l'existence d'un problème avec le propriétaire d'étages défendeurs, mais pas qu'elle soutient forcément l'exclusion elle-même (voir SCHMID-TSCHIRREN, p. 139). La décision doit être prise à la majorité des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages, défendeur non compris (KOHLER, no 470 ; contra STRITTMATTER, p. 71 ss). Si une propriété par étages ne comporte que deux parts d'étages, chaque propriétaire d'étages peut intenter une action en exclusion, sans l'accord de l'autre (art. 649b al. 2 CC ; voir aussi ATF 137 III 534 = JdT 2012 II 387, cons. 2.1). Ce principe doit aussi valoir si la propriété par étages est composée de trois propriétaires d'étages (PICCININ, no 501 ; DC 2019, p. 154 s., no 290). Dans le cas où deux propriétaires d'étages s'affrontent, le Tribunal fédéral fait une exception : si les deux propriétaires d'étages ont commis des violations graves de leurs devoirs, alors aucun d'entre eux ne peut exiger l'exclusion de l'autre (ATF 137 III 534 = JdT 2012 II 387, cons. 3). Toutefois, cette jurisprudence ne résout pas le problème posé (voir aussi HÜRLIMANN-

KAUP BETTINA, Die sachenrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichtes im Jahr 2011, RSJB 2013 p. 351). Une jurisprudence plus créative aurait aussi pu mettre l'intérêt de la gestion de l'immeuble au centre des préoccupations, en imposant aux deux propriétaires d'étages de vendre leur part d'étage...

Pour ce qui est de la présence du propriétaire d'étages à exclure dans l'assemblée des propriétaires d'étages qui décide de l'autorisation de procéder, voir TF 5A_198/2014, cons. 5.4.

13.1.5.4. Action en exclusion

341. **Qualité pour agir.** Une fois la décision de la communauté prise, il appartient au propriétaire d'étages lésé d'intenter l'action (TF 5A_735/2019, cons. 3.3.1 ; dans la mesure où plusieurs personnes sont lésées elles peuvent, mais ne doivent pas, agir ensemble ; SUTTER-SOMM, no 229 ; sur un plan tactique, il peut être utile que plusieurs personnes agissent ensemble, car cela peut être un signe pour le juge saisi). Ni la communauté des propriétaires d'étages, ni l'administrateur et encore moins le titulaire d'un droit réel limité ou d'un droit personnel ne peuvent ouvrir une telle action en exclusion (voir notamment RJN 1999 p. 50 ; DONZALLAZ, p. 551 ; SIMONIUS/SUTTER, p. 501 ; WERMELINGER, p. 351 ; contra, semble-t-il PERRUCHOU, no 351).

342. **Qualité pour défendre.** La qualité pour défendre appartient au propriétaire d'étages perturbateur (voir notamment SIMONIUS/SUTTER, p. 501 s.). En vertu de l'art. 649c CC, l'usufruitier ou le titulaire d'un bail à ferme annoté, voire d'un contrat de bail annoté, peuvent aussi être exclus (si le droit personnel n'est pas annoté, la qualité pour défendre appartient au propriétaire d'étages qui répond du comportement de l'utilisateur ; SUTTER-SOMM, no 232 ; un nouveau courant doctrinal se prononce en faveur de la possibilité d'exclure aussi le bénéficiaire d'un droit personnel non annoté, voir PICCININ, no 514 ; SAVIAUX, p. 106 ss ; contra KOHLER, no 472). En cas de copropriété ordinaire portant sur une part d'étage, l'action en exclusion ne peut être intentée que contre le copropriétaire perturbateur (DONZALLAZ, p. 551 ; MERMOUD, no 386 ; PICCININ, no 509 ; STRITTMATTER, p. 95). Si l'unité d'étage sert de logement de famille au sens de la loi, il peut être conseillé de conclure simultanément à l'obligation de l'époux ou du partenaire inscrit de donner son accord à une vente (voir l'art. 169 CC ou, en cas de copropriété, aussi l'art. 201 al. 2 CC ; pour plus d'informations voir aussi KOHLER Ausschluss, p. 61 ss, en particulier p. 170 s.). Si la part d'étage est détenue en propriété commune

(hoirie, régime matrimonial de la communauté de biens), l'action doit être intentée contre tous les membres de la propriété commune (PICCININ, no 510), ce qui, à première vue, peut paraître choquant. En vérité, ce n'est pas plus choquant que l'exclusion d'un propriétaire d'étages pour le comportement du locataire d'une unité d'étage (voir aussi GIOVANOLA, p. 91 ; DONZALLAZ, p. 551 ; contra, à tort, WERMELINGER, p. 353). Si le défendeur aliène la part d'étage durant le procès, l'action doit être rejetée pour cause de défaut de légitimation passive (STRITTMATTER, p. 94 ; WIRZ CHIARA, p. 222). Le juge devra toutefois tenir compte de cet élément dans le cadre de la répartition des frais et dépens.

343. **For et conditions de temps.** En vertu de l'art. 29 al. 2 CPC, le for se trouve au lieu de domicile du défendeur ou au lieu de situation de l'immeuble (STRITTMATTER Luzern, p. 128). L'action en exclusion est imprescriptible, en ce sens qu'elle peut être intentée tant que dure la situation insupportable au sein de la propriété par étages. Toutefois, si le propriétaire d'étages lésé tarde trop à ouvrir son action, il pourrait se voir opposer un abus de droit. S'il parvient à tolérer très longtemps une situation insupportable, cela tend à prouver, en effet, que la situation ne l'est pas vraiment (voir MEIER-HAYOZ, no 18 ad art. 649b et c).

13.1.5.5. Nature et effets du jugement

344. **Jugement condamnatore.** Le jugement d'exclusion est de nature condamnatore pour un propriétaire d'étages (TF 5A_735/2019, cons. 9.2 ; voir aussi GIOVANOLA, p. 63 ; SIMONIUS/SUTTER, p. 502 ; STEINAUER droits réels I, no 1624) sur la base d'une action condamnatore selon l'art. 84 CPC (STRITTMATTER Luzern, p. 127). Il ne lui fait pas perdre la titularité de la part d'étage (TF 5A_447/2014, cons. 2), mais l'oblige à la vendre. Il est de nature constitutive lorsque l'action est dirigée contre le titulaire d'un droit réel limité ou d'un droit personnel annoté. En effet, il met fin au droit en question, de telle façon que la radiation n'a plus qu'un effet déclaratif (pour ce qui est de l'exécution du jugement, lorsque l'unité sert de logement de famille au sens de l'art. 169 CC, voir CdDR 2011 p. 50 ; KOHLER Ausschluss, p. 61 ss, notamment p. 170 s.). Si le jugement intervient en vertu de l'art. 649c CC, il est formateur pour les droits des partenaires contractuels. Une radiation ultérieure ne produit qu'un effet déclaratif (MEIER-HAYOZ, nos 33 ss ad art. 649b et 649c ; voir aussi SUTTER-SOMM, no 232). Le juge doit accorder au propriétaire d'étages exclu un délai pour aliéner sa part d'étage. La durée de ce délai doit tenir compte de la situation concrète du propriétaire d'étages exclu, mais aussi

de celle au sein de la propriété par étages. Un délai très court d'un mois a été considéré comme adéquat par le Tribunal fédéral (ATF 94 II 17/25 = JdT 1969 I 361/371). À notre sens, un tel délai suppose une situation vraiment critique au sein de la propriété par étages. En revanche, le délai ne devrait pas dépasser trois mois, car l'objectif de l'action est de protéger la communauté des propriétaires d'étages de façon efficace (contra RJN 1999 p. 55, cons. 5 qui a accordé un délai de quatre mois). Le fait que le défendeur pourrait subir une perte financière dans le cadre d'une vente relativement rapide de son unité ne peut pas être décisif pour le calcul du délai (CdDR 2011, p. 42, cons. II.c).

13.2. Extinction absolue

345. **Notion et cas.** Par extinction absolue, il faut entendre tout acte ou toute situation par lesquels la propriété par étages elle-même prend fin. Les cas d'extinction absolue analysés ci-dessous sont les suivants : la perte totale du bien-fonds, l'extinction du droit de superficie, l'extinction par acte juridique, la réunion de toutes les parts d'étages dans les mains d'un seul propriétaire d'étages, l'action en dissolution, la transformation forcée en copropriété ordinaire et la réalisation forcée de l'immeuble de base (la chose). Les autres cas d'extinction absolue (p.ex. l'expropriation de l'immeuble de base) ne seront pas traités.

13.2.1. Perte totale du bien-fonds

346. **Exigences.** La propriété par étages prend fin par la perte du bien-fonds (TAUFFER, p. 467). La perte du bien-fonds est provoquée par la disparition définitive et totale de celui-ci. Une telle perte peut être causée par : un glissement de terrain, un effondrement du bien-fonds dans le lac, etc. Une perte passagère du bien-fonds, faisant suite, par exemple, à une avalanche ou une inondation, ne remplit pas les exigences légales. La perte est définitive, lorsque même en tenant compte des moyens actuels de la technique, le bien-fonds ne peut être récupéré (REY, no 168).

347. **Effets.** L'extinction, et donc la fin de la propriété par étages, intervient de plein droit avec la perte du bien-fonds. Cette conséquence découle de la perte de la maîtrise sur l'objet du droit. L'extinction de la

propriété par étages intervient également si celle-ci est constituée sur un droit de superficie grevant le bien-fonds perdu (MEIER-HAYOZ/REY, no 21 ad art. 712f). Vu ce qui précède, la radiation au registre foncier ne produit qu'un effet déclaratif.

13.2.2. Extinction du droit de superficie

348. **Effets.** Si le droit de superficie s'éteint par suite de l'écoulement de la durée contractuelle convenue, l'extinction intervient de plein droit (HENGGELE, p. 79). Cela signifie que le superficiel retrouve immédiatement la propriété du bâtiment. Le principe d'accession (art. 667) reprend le dessus sur l'exception créée par le droit de superficie (REY/MAETZKE, no 169). La radiation subséquente au registre foncier n'a qu'une portée déclarative (pas clairs : VON SEGESSER, p. 79, MEIER-HAYOZ/REY, no 25 ad art. 712f) et peut être requise par le superficiel lui-même. Si la radiation n'est pas requise, le conservateur du registre foncier peut aussi y procéder d'office (art. 976 al. 1 CC ; STEINAUER droits réels I, no 1334).

13.2.3. Extinction par acte juridique

349. **Convention.** La convention de dissolution doit comporter la volonté de mettre fin à la propriété par étages. Elle peut aussi régler les conséquences financières et la nouvelle structure juridique adoptée par les parties (copropriété, propriété commune ou propriété individuelle). La convention doit enfin traiter des inscriptions ou des radiations au registre foncier, notamment concernant les feuillets principaux des parts d'étages. La fin de la propriété par étages par convention suppose que tous les propriétaires d'étages y consentent. Une décision majoritaire n'est pas suffisante (MEIER-HAYOZ/REY, no 28 ad art. 712f ; REY/MAETZKE, no 170).

350. **Forme de la convention.** Si les propriétaires d'étages décident de transformer la propriété par étages en copropriété ordinaire, sans modifier les parts de copropriété sur le plan quantitatif et sans aliéner de part d'étage, aucun transfert immobilier n'a lieu. En outre, aucune modification structurelle n'a lieu sur le plan juridique (pas clair, FRIEDRICH Règlement, § 53 no 2). La propriété par étages n'est en effet qu'une copropriété de type

particulier. Dans un tel cas, l'opération ne nécessite qu'une convention écrite (FOËX fin, p. 148 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 38 ad art. 712f ; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, no 1033). Dans tous les autres cas, un acte authentique est exigé (RNR 85/2004 = JdT 2002 III 197, cons. 3 ; FOËX fin, p. 148 ; STEINAUER droits réels I, no 1635 ; MEIER-HAYOZ/REY, no 39 ad art. 712f), car ils donnent lieu à un transfert immobilier (avec ou sans modification de la structure juridique de la propriété collective). Dans la mesure où une décision unanime (FOËX fin, p. 148) de l'assemblée des propriétaires d'étages a été adoptée, la forme authentique doit néanmoins être assurée en fonction des prescriptions cantonales (« *acte de constatation* »).

351. **Consentement de tiers.** La fin de la propriété par étages peut entraîner la disparition d'immeubles (parts d'étages) ou la transformation de ceux-ci en simples parts de copropriété. Une telle opération n'est pas sans conséquences sur les titulaires de droits réels limités. L'art. 712f al. 2 CC exige le consentement de tous les titulaires de droits réels ne pouvant être transférés sans inconvénient sur l'immeuble entier. Selon certains auteurs, le consentement doit être apporté en la forme écrite (MEIER-HAYOZ/REY, no 40 ad art. 712f). Si le report d'un droit réel limité sur un autre immeuble (de la part d'étage à l'immeuble de base) devait toutefois être considéré comme une modification de ce droit, la question de la nécessité d'un acte authentique se pose. La suppression des parts de copropriété suppose le report systématique de tous les droits réels limités sur l'immeuble de base. En cas de droits de gage immobiliers, cela pose la question de leur rang. Il n'est pas facile de répondre à cette question, raison pour laquelle OTTIKER affirme que sans coordination (et entente) entre les créanciers gagistes sur l'immeuble de base et les créanciers gagistes sur les parts d'étages, un tel report est impossible (OTTIKER, p. 158 s.).

352. **Radiation au registre foncier.** La convention en tant que telle ne produit aucun effet juridique sur la propriété par étages. Ce n'est qu'après la réquisition au registre foncier et la radiation (constitutive) au grand livre que la propriété par étages prend fin, avec effet au jour de l'inscription de l'opération au journal (art. 972 al. 2 CC). La réquisition au registre foncier doit, cas échéant, être accompagnée de la convention (écrite ou en la forme authentique) et du consentement des titulaires des droits réels limités désavantagés.

13.2.4. Réunion de toutes les parts dans les mains d'un seul propriétaire

353. **Situation concrète.** Lorsqu'un propriétaire d'étages devient titulaire de toutes les parts d'étages (par suite d'acquisition successive ou simultanée de celles-ci), cette nouvelle situation n'entraîne pas la fin de la propriété par étages, bien qu'il soit difficile de parler encore de propriété collective. Dans une telle situation, la propriété par étages et la copropriété ordinaire suivent des sorts juridiques distincts, dès lors que la réunion de toutes les parts de copropriété ordinaire aboutit à l'extinction automatique de la copropriété ordinaire (qui intervient par accroissement ; WERMELINGER ZK, no 62 ad art. 712f).

354. **Réquisition de radiation.** Afin de pouvoir radier la propriété par étages, la réquisition écrite du propriétaire d'étages unique est nécessaire (art. 964 CC ; FOËX fin, p. 148). Comme pour la constitution de la propriété par étages par déclaration unilatérale (voir MAGNENAT, p. 70 s.), cette réquisition est, en principe, un acte unilatéral (MEIER-HAYOZ/REY, nos 44 s. ad art. 712f). Si la déclaration unilatérale de radiation intervient dans le contexte d'un contrat de vente, elle est souvent demandée dans ce cadre contractuel (art. 47 al. 2 s. ORF) et est donc couverte par la forme authentique.

355. **Consentements et radiation.** Comme pour l'extinction conventionnelle de la propriété par étages, la radiation par déclaration unilatérale suppose le consentement des titulaires de droits réels limités pouvant être désavantagés par cette opération (art. 712f al. 2 CC). La radiation au registre foncier produit un effet constitutif. Elle met donc fin à la propriété par étages, avec effet au jour de l'inscription au journal (art. 972 al. 2 CC).

13.2.5. Action en dissolution

356. **Système légal.** L'art. 712f al. 3 CC permet à chaque propriétaire d'étages d'exiger individuellement la dissolution de la propriété par étages (par action en dissolution). Les autres propriétaires d'étages peuvent cependant maintenir la propriété par étages à certaines conditions (art. 712f al. 4 CC). Dans le cadre de la révision partielle du Code civil (droits réels), le législateur a modifié la structure de l'action en dissolution. Un nouveau

cas a été introduit (art. 712f al. 3 ch. 2 CC), ce qui a conduit à la subdivision de l'art. 712f al. 3 CC en deux chiffres. L'art. 712f al. 4 CC a été édicté, avec le contenu de l'ancien art. 712f al. 3 *in fine* CC. Le principe du maintien de la propriété par étages vaut donc pour les deux cas d'action en dissolution (pour ce qui est de la retenue nécessaire dans la mise en œuvre de cette action, voir WERMELINGER ZK, no 70 ad art. 712f ; HÜRLIMANN-KAUP, p. 102 ; pour ce qui est de l'analyse critique de l'art. 712f al. 3 ch. 2 CC, voir WERMELINGER ZK, nos 71 s. ad art. 712f ainsi que HAAS NICOLA, nos 118 et 554). Enfin, la question de savoir si des bénéficiaires de droits réels limités sur une part d'étage peuvent empêcher la dissolution n'est pas clairement résolue. Il en est de même de la façon dont leurs droits sont reportés sur l'immeuble de base (pour ce qui est de cette question, voir KOLLER NB 2014, p. 270 ss).

357. **Art. 712f al. 3 ch. 1 CC.** L'art. 712f al. 3 ch. 1 CC exige la réalisation de trois conditions matérielles cumulatives : le bâtiment doit être détruit pour plus de la moitié de sa valeur, la reconstruction constituerait une charge difficile à supporter pour le demandeur et les autres propriétaires d'étages ne sont pas disposés à désintéresser le demandeur. L'application de l'art. 712f al. 3 CC suppose la destruction du bâtiment. La destruction découle d'un événement soudain et extraordinaire. Selon la loi, le bâtiment doit être détruit pour plus de la moitié de sa valeur. Afin de déterminer si la moitié de la valeur du bâtiment est détruite, il faut procéder, *ex post*, à une estimation de celui-ci. L'estimation doit se faire à la « *valeur réelle* » (qui tient compte de la valeur de rendement et de la valeur intrinsèque du bâtiment). C'est au demandeur de prouver que plus de la moitié de la valeur ainsi déterminée a été détruite (art. 8 CC). En outre, la charge de la reconstruction doit être difficile à supporter pour le demandeur. Afin de déterminer le poids de la charge, il faut tenir compte de tous les éléments financiers en jeu. D'autres éléments (émotionnels, psychologiques, etc.) ne doivent pas influencer cette évaluation.

358. **Art. 712f al. 3 ch. 2 CC.** L'art. 712f al. 3 ch. 2 CC énonce trois conditions cumulatives pour cette action en dissolution : l'état physique du bâtiment doit être mauvais (« *dégradation* »), de ce fait, l'utilisation du bâtiment selon sa destination ne doit plus être possible et la propriété par étages doit exister depuis plus de 50 ans. Le mauvais état du bâtiment suppose une négligence s'agissant de son entretien, sans qu'un événement extérieur ne soit survenu. Par exemple, des parties du bâtiment doivent être défectueuses ou des installations ne doivent plus fonctionner. Le mauvais

état peut concerner des parties communes exclusives ou l'infrastructure du bâtiment (chemin d'accès, parking souterrain, ascenseur, etc. ; contra HAAS NICOLA, no 118). On parle de mauvais état d'un bâtiment lorsque celui-ci ne peut plus être réhabilité sans une intervention financière considérable (voir aussi PIOTET RNRF, p. 16) et avec des travaux de construction ordinaires (HÜRLIMANN-KAUP, p. 100). Les problèmes structurels doivent avoir pour conséquence une impossibilité de l'utilisation du bâtiment selon sa destination. Ainsi, l'utilisation qui a donné lieu à l'achat d'une part d'étage doit être empêchée (HÜRLIMANN-KAUP, p. 100 ; TRAUFFER, p. 486). La preuve du mauvais état du bâtiment, d'une part, et de l'empêchement d'utilisation selon la destination, d'autre part, incombe au demandeur (art. 8 CC). Enfin, l'utilisation selon la destination de la chose doit réellement être impossible (PIOTET RNRF, p. 16 ; TRAUFFER, p. 486). Si elle devait simplement être rendue plus difficile, l'art. 712f al. 3 ch. 2 CC ne serait pas applicable. L'action en dissolution ne peut être intentée que si la propriété par étages existe depuis plus de 50 ans. Pour déterminer cette durée, il convient de s'appuyer sur l'inscription (en règle générale constitutive) de la propriété par étages au registre foncier (TRAUFFER, p. 487 ; ARNET, p. 36 s.).

359. **Art. 712f al. 4 CC.** Les autres propriétaires d'étages peuvent éviter la dissolution de la propriété par étages s'ils « *désintéressent* » le ou les demandeurs. L'art. 712f al. 4 CC protège la majorité des propriétaires d'étages : il permet d'empêcher qu'un seul propriétaire d'étages puisse mettre fin à la propriété par étages, alors qu'il est possible de trouver une solution acceptable pour lui. La loi n'explique pas ce qu'elle entend par un tel désintéressement. La doctrine dominante (surtout FRIEDRICH Reglement, § 27 no 4, suivi par MEIER-HAYOZ/REY, no 52) est d'avis qu'un tel soutien financier doit se fonder sur la valeur vénale. Il convient de préciser que les parties peuvent s'entendre librement sur le désintéressement. Le juge n'en détermine le montant que dans la mesure où les parties ne parviennent pas à s'entendre.

13.2.6. Transformation forcée en copropriété ordinaire

360. **Art. 69 al. 4 ORF.** La transformation forcée d'une propriété par étages intervient dans le contexte de la constitution de la propriété par étages avant l'achèvement du bâtiment. À la fin de la construction, les propriétaires d'étages doivent procéder à une annonce au registre foncier. Celle-ci est, au besoin, accompagnée d'un plan de répartition rectifié et

d'une attestation officielle, selon laquelle les unités d'étages répondent aux exigences de l'art. 712b CC (voir art. 69 al. 3 ORF). Si ces conditions ne sont pas remplies, le conservateur accorde un délai aux propriétaires d'étages pour livrer les documents nécessaires ou pour apporter les adaptations requises à la construction. À défaut, la propriété par étages est transformée en une copropriété ordinaire (voir art. 69 al. 4 ORF ; voir aussi PFÄFFLI/EGGERMANN, nos 27 ss ; très critique, FASEL, nos 18 s. ad art. 69 ORF ; DUBOIS/MARTIN, p. 92 ; selon ces auteurs, il faudrait ancrer une telle conversion forcée dans la loi formelle).

13.2.7. Réalisation forcée de la chose

361. **Cas.** L'immeuble de base est le plus souvent soumis à la réalisation forcée s'il est grevé d'un droit de gage immobilier ou d'une charge foncière et que les obligations rattachées à ces droits réels limités ne sont pas correctement remplies par les propriétaires d'étages ou, plutôt, par la communauté des propriétaires d'étages. En effet, très souvent, les dettes qui font l'objet d'un droit réel limité grevant l'immeuble de base sont considérées comme « *frais et charges communs* » au sens de l'art. 712h al. 2 CC. Sur le plan externe, c'est la communauté en tant que telle qui répond des frais et charges communs.

362. **Répartition du produit de la réalisation forcée.** Le produit de réalisation sert d'abord à couvrir les créances garanties par droits de gage immobilier sur l'immeuble de base. Ensuite, le solde est réparti entre les propriétaires d'étages. Cette répartition ne se fait pas en fonction de leur quote-part respective, mais en fonction de l'estimation de la valeur des parts, effectuée en application des art. 9 et 23 ORFI (voir art. 106a al. 3 ORFI). Si une part d'étage est, à son tour, grevée d'un droit de gage immobilier, le solde reçu par le propriétaire d'étages sert, en priorité, à désintéresser les créanciers gagistes concernés. Ce n'est qu'un éventuel « *solde du solde* » qui reviendrait au propriétaire d'étages concerné.

Partie III Copropriété à plusieurs niveaux

La vie est comme une bicyclette, il faut avancer pour ne pas perdre son équilibre.

Albert Einstein

Chapitre 14 Introduction

363. **Situation de départ.** Selon l'art. 655 al. 2 ch. 4 CC, les parts de copropriété d'un immeuble constituent à leur tour un immeuble. Cette solution permet, d'une part, de les immatriculer au registre foncier (art. 23 ORF) et de les grever d'un droit de gage immobilier, ce qui est fondamental pour l'acquisition et le financement de parts d'étages notamment. D'autre part, cette solution a un effet fondamental sur la structure juridique de la propriété par étages. En effet, dès le départ et au vu de cette norme, deux niveaux immobiliers se superposent forcément lorsqu'une propriété par étages est constituée : le premier niveau est celui de l'immeuble de base (art. 712d al. 2 CC : bien-fonds ou droit distinct et permanent) et le deuxième niveau celui des parts d'étages (art. 655 al. 2 ch. 4 CC).

364. **Complication.** Une part d'étage ou une part de copropriété ordinaire portant sur un immeuble est donc à son tour un immeuble. Compte tenu de la règle introduite par l'art. 655 al. 2 ch. 4 CC, il est possible de détenir à son tour une part d'étage en copropriété. En faisant cela, on ajoute un troisième niveau d'immeuble à la structure immobilière existante : immeuble de base, part de copropriété sur l'immeuble de base, part de copropriété sur la part de copropriété. Qui plus est, cette multiplication des niveaux immobiliers ne s'arrête pas là. Sur un plan théorique, on peut aboutir à un véritable système de poupées russes, en ajoutant chaque fois un nouveau niveau d'immeubles par une copropriété sur la nouvelle part de copropriété instituée en immeuble (STEINAUER parle aussi de cascades de copropriété ; voir STEINAUER RNRF 79/1998, p. 218 ; très critique, PIOTET RNRF 80/1999, p. 141 ss).

365. **Effets.** Une telle superposition de niveaux immobiliers n'est pas sans effets sur la gestion de l'ensemble. En vérité, la complexité en matière de gestion est déjà ressentie comme importante en matière de propriété par étages. Or, l'ajout d'un ou plusieurs niveaux immobiliers se répercute notamment sur le statut patrimonial et les flux financiers, sur la réalisation forcée, sur la prise de décisions et sur la mise en cause de décisions prises. Ci-après, nous avons pour objectif de donner un bref aperçu des solutions à apporter sur la gestion quotidienne. Pour le reste, le sujet mériterait certainement une analyse approfondie dans le cadre d'un travail scientifique.

Chapitre 15 Cas d'application

366. **Multiplicité des situations.** La copropriété à plusieurs niveaux peut apparaître dans de multiples formes en relation avec la propriété par étages. La majorité de ces cas est liée soit à la structure de la propriété par étages elle-même, soit à son infrastructure. Ci-après, nous n'avons pas pour objectif de donner une énumération exhaustive des cas d'application, mais une première vue d'ensemble.

15.1. Copropriété portant sur une part d'étage

367. **Époux ou partenaires enregistrés.** Le cas vraisemblablement le plus fréquent sur un plan statistique est celui d'une part d'étage détenue par des époux ou des partenaires enregistrés. Une telle situation se présente quotidiennement et elle ne soulève souvent que peu de problèmes de gestion. En effet, dans ces cas, les parts de copropriété ne sont quasiment jamais immatriculées comme immeubles au registre foncier (art. 23 ORF). La copropriété n'est que très rarement gérée comme telle par les époux ou les partenaires. La seule situation dans laquelle l'administrateur doit régulièrement se poser la question de la gestion de la copropriété, c'est dans le contexte de l'assemblée des propriétaires d'étages, notamment dans la convocation des copropriétaires et dans leur participation au vote. Ces deux questions sont brièvement évoquées ci-dessous (pour le reste, il ne sera plus question de ce cas d'application en particulier) :

- Tout propriétaire collectif d'une part d'étage a le droit de participer à l'assemblée des propriétaires d'étages (REY/MAETZKE, no 283 ; SIMONIUS/SUTTER, p. 543). Ils doivent donc, en principe, être tous convoqués individuellement (MARTIN SOPHIE, § 572). Le règlement d'administration et d'utilisation peut toutefois imposer la désignation d'un tel représentant afin de faciliter le travail administratif de l'administrateur (WEBER, p. 371). Dans cette mesure, les autres propriétaires collectifs ne sont pas destinataires de la convocation à l'assemblée des propriétaires d'étages et il leur appartient de s'organiser pour en prendre connaissance (MARTIN SOPHIE, § 572, note 1276 ; RtiD I 2007, p. 769, cons. 7.b).

- Les époux ou les partenaires doivent s'entendre pour exercer leur droit de vote (ils ne disposent ensemble que d'une voix dans les votes par tête) et l'exprimer par un seul représentant (art. 712o al. 1 CC). Cela exige une attention accrue de l'administrateur en cas de scrutin, car – à l'assemblée – les époux ou les partenaires sont souvent solidaires l'un avec l'autre et lèvent la main simultanément pour montrer leur unité.

368. **Copropriété de l'appartement du concierge.** L'appartement du concierge peut être une infrastructure très importante dans une propriété par étages d'une grande dimension, surtout si elle est située dans un site touristique et que les appartements sont souvent vides. Dans de telles situations, la présence d'un concierge sur place est hautement souhaitable, sinon nécessaire. On résout parfois la question en désignant spécifiquement un appartement comme celui du concierge. Cet appartement peut alors constituer une partie commune ou alors une part d'étage. Dans ce dernier cas, elle peut exceptionnellement être la propriété de la communauté des propriétaires d'étages ou alors être détenue en copropriété (en principe dépendante) par les propriétaires d'étages.

369. **Copropriété du garage collectif.** En règle générale, un garage collectif comporte de simples places de parc marquées au sol. En l'absence de séparations physiques, les places de parc ne peuvent pas être érigées en parties exclusives ni même en locaux annexes. La qualité de partie commune du garage peut ne pas satisfaire certaines exigences des propriétaires d'étages, d'où l'idée de le considérer, dans son entier, comme une unité d'étage détenue par les propriétaires d'étages en copropriété ordinaire (SIMONIUS/SUTTER, p. 522). Cet aménagement peut présenter certains avantages pour les propriétaires d'étages. En premier lieu, ils peuvent constituer un droit de gage immobilier sur leur part de copropriété (art. 646 al. 3 CC), ce qui peut faciliter le financement de son acquisition. Ils peuvent, ensuite, ériger un règlement particulier pour l'exploitation du garage, s'adaptant à sa situation particulière. Enfin, ils peuvent aliéner des parts de copropriété « *superflues* » à des tiers extérieurs à la propriété par étages.

15.2 Copropriété rattachée à une propriété par étages

370. **Lien de dépendance et représentation au registre foncier.** La propriété par étages constitue un immeuble détenu en copropriété ordinaire. Comme pour tout immeuble, il arrive que toutes les infrastructures – nécessaires au fonctionnement de l'immeuble – ne puissent trouver place sur la surface du bien-fonds. Dans de telles situations, on peut trouver une solution dans le rattachement de la propriété d'un autre immeuble à la propriété par étages. Ainsi, il peut y avoir des biens-fonds de dépendance comportant une route d'accès, des places de jeu ou d'autres infrastructures communes (HRUBESCH-MILLAUE/ GRAHAM-SIEGENTHALER /VITO, no 04.205 ; SCHMID JÜRIG, p. 280 s.). Le lien de rattachement se fait alors par un lien de dépendance entre l'immeuble principal (ici, propriété par étages) et l'immeuble dépendant (ici, la route d'accès ou la place de jeu). Au registre foncier, ce lien est représenté comme suit (art. 95 al. 1 ORF ; voir aussi art. 655a al. 1 CC) : « *Lorsqu'un immeuble (immeuble dépendant) appartient au propriétaire actuel d'un autre immeuble (immeuble principal ; art. 655a, al. 1, CC), il y a lieu de remplacer la désignation du propriétaire dans la rubrique 'propriété' du feuillet du grand livre de l'immeuble dépendant par la désignation de l'immeuble principal* ». Par ailleurs, le lien de dépendance doit être indiqué dans la rubrique des mentions de l'immeuble principal (art. 95 al. 5 ORF). En outre, pour pouvoir devenir un immeuble dépendant, celui-ci doit être libre de tout droit de gage immobilier et de toute charge foncière, afin d'éviter qu'il puisse être réalisé de manière indépendante par rapport à l'immeuble principal. L'immeuble dépendant suit, en effet, le sort de l'immeuble principal (art. 655a al. 1, 2^e phrase CC). Si les copropriétaires devaient ne pas indiquer expressément les parts de chaque copropriétaire, l'art. 646 al. 2 CC semblerait ne pas s'appliquer et les quotes-parts seraient plutôt dépendantes de la grandeur des immeubles concernés, voire même de l'intérêt concret de chaque copropriétaire (STEINAUER droits réels I, no 1689 avec renvoi à la jurisprudence).

371. **Lien de dépendance et copropriété.** Dans le cas indiqué ci-devant, un bien-fonds est rattaché par un lien de dépendance à la seule propriété par étages. L'immeuble en copropriété (propriété par étages) est alors l'immeuble principal d'un immeuble détenu par lui tout seul (bien-fonds dépendant). Il arrive toutefois souvent que le bien-fonds dépendant remplisse des fonctions d'infrastructure pour plusieurs immeubles

principaux. Dans un tel cas, les immeubles principaux sont réunis en une copropriété ordinaire par rapport à cet immeuble dépendant. Le législateur a aussi prévu cette situation pour ce qui est de la constitution et de certains effets du lien de dépendance (voir art. 95 al. 2 ORF) : « *Lorsque l'immeuble dépendant est une part de copropriété, tous les copropriétaires doivent approuver ce lien de dépendance. Ils renoncent de cette façon à leur droit de préemption sur les parts dépendantes (art. 682 CC) et à leur droit de demander la dissolution de cette copropriété (art. 650 CC). Cette convention obéit à la forme authentique* » (voir aussi SCHMID Neuerungen, p. 377 s.). À notre sens, ce qui prévaut pour la constitution du lien de dépendance doit aussi valoir pour sa modification ou sa suppression (nous ignorons ici délibérément la constitution légale d'une copropriété dépendante par la loi, selon l'art 670 CC ; SCHMID JÜRIG, p. 281 ; STEINAUER RNRF 79/1998, p. 229). En outre, une telle copropriété dépendante donne lieu à une communauté obligatoire (« *Zwangsgemeinschaft* » ; SCHMID JÜRIG, p. 282 s., ce qui pose la question de la possibilité d'une éventuelle exclusion) pour tout propriétaire d'un des immeubles principaux. Globalement, il existe donc deux solutions pour une telle copropriété dépendante qui auront une influence décisive sur la gestion du bien-fonds dépendant (pour une analyse juridique critique de certains aménagements concrets sous l'ancien droit, notamment en combinaison avec des servitudes, voir PIOTET PJA, p. 1423 ss) :

- l'immeuble de base est désigné comme immeuble principal ;
- les diverses parts d'étages sont désignées, chacune individuellement, comme immeuble principal.

372. **Phénomène des poupées russes.** Il n'est pas certain qu'avec la situation décrite, on ait atteint le paroxysme de la complexité. En effet, il peut arriver que le bien-fonds dépendant, détenu en copropriété par plusieurs immeubles principaux (p.ex. chemin d'accès) constitue à son tour un immeuble principal par rapport à un autre immeuble dépendant (p.ex. avec des places de parc pour l'immeuble du chemin d'accès) et que cet immeuble dépendant « *secondaire* » soit à son tour détenu en copropriété par plusieurs immeubles dépendants « *primaires* ». Et ainsi de suite... (STEINAUER RNRF 79/1998, p. 218). En définitive, comme pour l'art. 655 al. 2 ch. 4 CC, le système légal concernant les biens-fonds dépendants peut être qualifié d'ouvert et d'illimité sur le plan théorique, ce qui – bien entendu – n'est pas sans soulever des questions importantes sur le plan pratique.

Chapitre 16 Gestion quotidienne

373. **Introduction.** Les situations décrites ci-devant donnent lieu à des questions complexes dans la gestion quotidienne. Il est souvent tentant de simplifier l'organisation que l'on a soi-même mise en place ou, pire encore, qu'un tiers a mise en place sans se soucier le moins du monde de la gestion concrète. Cela étant, il est important que toutes les parties soient conscientes de l'impossibilité de mettre en place des structures juridiques complexes sans que cela ait une répercussion sur la gestion. La constitution de tels systèmes d'organisation se répercute donc sur la manière d'aborder la gestion au quotidien et le nier c'est courir le risque de prendre des décisions illicites et, partant, annulables, voire nulles.

16.1. Gestion de la copropriété portant sur une part d'étage

16.1.1. Généralités et délimitation

374. **Avec ou sans lien de dépendance.** Une copropriété ordinaire portant sur une part d'étage (p.ex. garage collectif) et détenue – principalement ou exclusivement – par des propriétaires d'étages peut être organisée de plusieurs manières. La qualité de copropriétaire peut être attribuée exclusivement aux propriétaires d'étages, à certains d'entre eux ou à des tiers. La qualité de copropriétaire peut enfin, dans ce cas aussi, être rattachée aux parts d'étages par un lien de dépendance (TF 5A_44/2011, cons. 4.2.1 ; voir aussi ATF 130 III 13 = rés. JdT 2003 I 652, cons. 5.2.1 ; STEINAUER, RNRF 1998, p. 217 ss ; SUTTER-SOMM, nos 169 ss ; nuancé PIOTET PJA p. 1424 s.). Il n'y a pas de solution idéale pour l'organisation concrète. En effet, le choix de constituer une copropriété dépendante ou non sur la part d'étage du garage dépend de la situation concrète et des objectifs poursuivis. Si les parties veulent garder un certain équilibre au sein de la communauté, en conservant une ou plusieurs places de parc par propriétaire d'étages, la copropriété dépendante s'y prête très bien car le lien juridique créé entre l'immeuble principal et l'immeuble dépendant, respectivement la suppression

automatique du droit de préemption, empêche que l'un des propriétaires d'étages se retrouve sans place de parc et les problèmes pouvant être liés à une telle situation (voir aussi HRUBESCH-MILLAUER/GRAHAM-SIEGENTHALER/VITO, no 04.205). Si le garage collectif dispose d'une capacité largement supérieure aux besoins de la propriété par étages et qu'il semble utile de pouvoir librement disposer des places de parc (p.ex. dans une propriété par étages avec des appartements, des bureaux et un centre commercial comportant un garage collectif surdimensionné) pour des questions d'aménagement du territoire ou de police des constructions, on évitera soigneusement tout lien de dépendance entre la part d'étage et les parts de copropriété sur le garage collectif.

375. **Part de copropriété et droit d'utilisation.** Lorsqu'une part d'étage avec un garage collectif est constituée en copropriété ordinaire, le nombre de parts de copropriété dépend très régulièrement du nombre de places de parc. Aussi, la titularité d'une part de copropriété confère souvent l'utilisation d'une ou de plusieurs places de parc. Le droit d'utilisation est, dans une telle situation, très souvent fixé par un règlement d'utilisation et d'administration, de telle sorte que la modification ou la suppression ultérieure du droit d'utilisation exige dans tous les cas l'accord du bénéficiaire du droit d'utilisation particulier (voir art. 647 al. 1^{bis} CC). Ce droit d'usage particulier du copropriétaire ordinaire obéit généralement aux mêmes règles que celui présenté dans le cadre de la propriété par étages. Ce droit n'est pas un droit réel néanmoins chaque copropriétaire peut se défendre contre tout trouble illicite en invoquant les actions réelles (TF 5A_44/2011, cons. 5.1.1).

376. **Délimitation de l'analyse.** Ci-après, nous n'allons pas analyser toutes les questions pouvant se poser en relation avec la gestion quotidienne d'une telle copropriété, mais nous attacher principalement à la question de la prise de décision dans le cadre de l'assemblée des propriétaires d'étages, respectivement de l'assemblée des copropriétaires ordinaires.

16.1.2. Erreurs de gestion fréquentes

377. **Négation de la structure juridique.** Dans la pratique, on trouve souvent des erreurs fondamentales commises dans la gestion de propriétés par étages en relation avec des copropriétés ordinaires. Souvent,

l'existence de la copropriété ordinaire (p.ex. constituée sur la part d'étage comportant le garage collectif) est tout bonnement simplement ignorée. Cela est d'autant plus tentant dans des situations dans lesquelles les copropriétaires de la part de copropriété en question sont exclusivement les propriétaires d'étages (donc avec une identité des personnes concernées par la propriété par étages et concernées par la copropriété ordinaire). Une telle négation commence avec la convocation de l'assemblée des propriétaires d'étages, sans convoquer séparément ou simultanément l'assemblée des copropriétaires ordinaires, en faisant figurer tous les points de l'ordre du jour, peu importe qu'ils concernent la propriété d'étages ou la copropriété ordinaire, dans un même document, unique et non distinctif. Cela continue durant l'assemblée des propriétaires d'étages, où on laisse les personnes présentes se placer selon leur envie, sans tenir compte que des prises de décision séparées pourraient nécessiter des ententes préalables de la copropriété ordinaire (art. 712o al. 1 CC). Lors du scrutin, on traite souvent de toutes les questions dans une même assemblée, sans que l'administrateur distingue des questions qui doivent être soumises aux propriétaires d'étages (p.ex. problème d'étanchéité de la dalle du garage collectif, comme partie commune de la propriété par étages) ou qui doivent, au contraire, être soumises aux copropriétaires ordinaires (p.ex. rafraîchissement de la peinture du marquage des places de parc).

Les erreurs se poursuivent souvent dans la prise en compte de la copropriété ordinaire au sein du scrutin. En effet, parfois les administrateurs ne tiennent simplement pas compte de la part d'étage du garage collectif, dès lors qu'il est composé des propriétaires d'étages et qu'on peut en ignorer l'existence (cela vaut surtout dans le décompte de la majorité par tête). Dans le décompte de la majorité par quotes-parts, on rencontre des solutions encore plus aventurières, notamment lorsque les administrateurs font des calculs très complexes, pour ajouter à la quote-part de chaque propriétaire d'étages sa participation mathématique à la part d'étage du garage collectif. Enfin, très souvent, un seul procès-verbal est rédigé sans que l'on distingue entre les décisions prises par la communauté des propriétaires d'étages et les décisions prises par la communauté des copropriétaires ordinaires.

378. **Exemple concret.** Prenons un exemple concret : une propriété par étages comporte 11 parts d'étages, 10 appartements et un garage collectif. Chaque part d'étage d'appartement est dotée de 90/1'000 et la part d'étage du garage collectif de 100/1000. Le garage est subdivisé en 10 parts de copropriété, attribuées à chaque propriétaire d'étages. Il s'est déjà vu des administrateurs qui ont simplifié la prise de décision en décrétant que la majorité par tête se calcule sur une base de 10 parts d'étages (en éliminant le garage du calcul) et que pour chaque propriétaire d'étages on tenait

compte de 100/1000, lorsque la quote-part était décisive (90/1000 pour l'appartement et 10/1000 pour la participation à la part d'étage du garage collectif). De telles manières de faire ignorent totalement la structure juridique mise en place et doivent être considérées comme illicites.

16.1.3. Règles applicables à la gestion

379. **Prise en compte de la structure juridique.** La gestion d'une telle propriété par étages, dans laquelle le garage collectif est constitué en copropriété ordinaire, suppose des assemblées de propriété par étages et de copropriété ordinaire qui décident en fonction du droit qui leur est applicable (STEINAUER RNRF 1998, p. 227 s. ; ainsi p.ex. la question de la révocation de l'administrateur de la copropriété ordinaire n'est pas soumise à l'art. 712r CC). De même, les frais et charges liés à l'exploitation du garage doivent être répartis parmi les copropriétaires de celui-ci (RVJ 1990 p. 253). La part d'étage détenue en copropriété dépendante dispose aussi d'une voix par tête au sein de l'assemblée des propriétaires d'étages (TF 5A_44/2011, cons. 5.1.1 ; TF 5A_364/2011, cons. 3.1). Les copropriétaires ordinaires doivent s'entendre sur l'exercice de ce droit de vote (art. 712o al. 1 CC). Il n'est pas totalement exclu que l'assemblée de la copropriété ordinaire (garage collectif) et l'assemblée de la propriété par étages se tiennent simultanément. Dans un tel cas, il faut toutefois veiller à distinguer clairement les deux assemblées, que cela soit dans la convocation, dans le placement des personnes à l'assemblée, dans la prise de décision et des règles qui lui sont appliquées (règlement d'administration et d'utilisation pour la propriété par étages et règlement d'utilisation et d'administration pour la copropriété ordinaire) ainsi que dans la rédaction du procès-verbal. Ce n'est qu'à ce prix que l'on parvient à éviter, autant que faire se peut, des prises de décisions annulables.

16.2. Gestion d'une copropriété rattachée à une propriété par étages

16.2.1. Gestion interne à la propriété par étages

380. **En cas de rattachement à chaque part d'étage.** Si chaque part d'étage devait être désignée au registre comme immeuble principal, la gestion de l'immeuble dépendant ne poserait aucune question à la communauté des propriétaires d'étages. En effet, chaque propriétaire d'étages est individuellement membre de la copropriété. Dans les assemblées des copropriétaires ordinaires (de l'immeuble dépendant, p.ex. chemin d'accès) chaque propriétaire d'étages exprime sa voix selon ses propres convictions. Il n'existe pas d'obligation de coordination ou de collaboration entre les divers propriétaires d'étages. Ils n'ont, en principe, pas non plus de devoir de loyauté à respecter. Cela étant, cette variante est relativement rare en pratique, car elle revêt un grand danger. Lorsque plusieurs biens-fonds constituent la communauté des copropriétaires, le fait de rattacher chaque part d'étage comme immeuble principal à l'immeuble dépendant peut conférer un surpoids fondamental aux propriétaires d'étages par rapport aux autres immeubles principaux détenus en propriété individuelle. Ainsi, les propriétaires d'une seule propriété par étages avec 32 appartements pourraient, dans un cas extrême, avoir plus de poids que 25 propriétés individuelles portant sur des immeubles avec plus de 40 appartements chacun. Cette forme de rattachement doit, dès lors, être soigneusement étudiée et évitée, en cas de trop grand déséquilibre dans la prise de décision.

381. **En cas de rattachement à l'immeuble de base.** Si l'immeuble de base est désigné comme immeuble principal au registre foncier, la communauté des propriétaires d'étages doit, d'une part, convenir de sa prise de décision relative aux points traités dans l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble dépendant et elle doit, ensuite, désigner un représentant qui exprimera son vote dans cette assemblée. Ces points doivent être réglés au sein de la propriété par étages, idéalement dans le cadre du règlement d'administration et d'utilisation de celle-ci. En pratique, c'est très rarement le cas.

382. **Application de règles dans l'ordre communautaire.** Dans le cas où l'ordre communautaire de la propriété par étages a réglé la manière de

prendre des décisions pour l'immeuble dépendant et si elle a aussi prévu la représentation, ces règles s'appliquent. La propriété par étages est relativement libre dans l'organisation interne de cette question, car la majorité des règles supplétives applicables sont dispositives.

383. En l'absence de règles expresses dans l'ordre communautaire.

Dans le cas où la communauté des propriétaires d'étages n'a rien prévu pour la prise de décision et pour la représentation aux assemblées des copropriétaires ordinaires relatives au bien-fonds dépendant, il convient d'appliquer le règlement d'administration et d'utilisation, comme si le bien-fonds dépendant constituait une partie commune de la propriété par étages. En effet, celui-ci est normalement un bien-fonds au sens de l'art. 712b al. 2 ch. 1 CC, qualifié d'obligatoirement commun par la loi. En outre, un immeuble dépendant sert très logiquement les besoins de tous ou, du moins, de plusieurs propriétaires d'étages (art. 712b al. 2 ch. 3 CC). Donc, pour la prise de décision interne, on prendra l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires ordinaires du bien-fonds dépendant et on soumettra les questions à l'assemblée des propriétaires d'étages, comme s'il s'agissait de parties communes de la propriété par étages (y compris pour ce qui est des règles de majorité ou de la répartition des frais). Une fois que l'attitude de la propriété par étages est déterminée, l'administrateur représente la communauté des propriétaires d'étages à l'assemblée de copropriétaires ordinaires du bien-fonds dépendant (art. 712t al. 1 CC), à moins que l'assemblée n'en ait décidé autrement.

16.2.2. Gestion interne à l'immeuble dépendant en copropriété

384. En cas de parts d'étages comme immeubles principaux. Lorsque chaque part d'étage est désignée comme immeuble principal, l'administrateur de la copropriété ordinaire du bien-fonds dépendant doit traiter chaque propriétaire d'étages individuellement comme un copropriétaire. Il doit donc tous les convoquer aux assemblées des copropriétaires ordinaires, attribuer une voix à chaque propriétaire d'étages dans les votes par tête et leur facturer directement les frais et charges (art. 649 CC).

385. En cas de l'immeuble de base comme immeuble principal.

Lorsque l'immeuble de base est en revanche désigné comme immeuble principal, l'administrateur de la copropriété ordinaire du bien-fonds

dépendant s'adressera, selon nous et faute d'indication contraire par la propriété par étages, à l'administrateur de la propriété par étages. La voix de la propriété par étages sera exprimée comme voix unique et monolithique, par un représentant de celle-ci. Les frais et charges seront facturés à la communauté, pour toute la quote-part représentée par la propriété par étages. C'est à l'administrateur de la propriété par étages qu'il appartient de payer ces frais et charges et de les reporter dans la comptabilité de la propriété par étages.

Index

Les numéros indiqués se rapportent aux numéros de pages.

A

abstention 127
accès propre 30, 34, 35, 42
accessoire 95, 141, 155
achèvement des travaux 44, 161
achèvement du bâtiment 40, 45, 48, 62, 188
acte de disposition 32, 10, 41, 174
actes d'administration nécessaires 171
actes d'administration courante 118
actes d'administration indispensables 117
actes d'administration plus importants 118
action en contestation 105
action en contestation d'une décision 106
action en dissolution 168, 183, 186, 187
action en exclusion 15, 66, 180, 181, 182
action en nomination 82, 83
action en partage 10, 13, 14
action en révocation 90, 91, 92
administration de la propriété par étages 55, 80
administration de son unité d'étage 110
administration des parties communes 116

affectation durable 14
affectation économique 13, 123
aménagement du territoire XXXVIII, 113, 164, 165, 200
animal 7, 8, 14
annotation 129, 131, 140
appartement du concierge 34, 146, 148, 196
apparthôtel 119
arbitrage 54, 170, 179
armoire murale 36, 107
ascenseur 32, 58, 120, 133, 188
aspect du bâtiment 32, 111
attestation 42, 189
autorisation de l'assemblée 111, 139
autorisation de procéder 106, 181
autorisation du juge 139
autorisation préalable 167
avances 136, 137, 142
avant la construction 15, 42, 43, 45, 46, 157

B

bailleur 141
balcon 32, 36, 111, 133
base légale 43, 138, 150
bonne foi 90, 101, 127, 175, 180
budget 78, 86

C

calcul de la majorité 97, 98
cas de préemption 129
cave 30, 36, 38, 107, 124
charge foncière 148, 161, 189, 197
chauffage 36, 121, 133, 136, 161, 165, 176
chemin 188, 198, 203
clé de répartition 135
clôture 73, 133
combinée 27
communauté des copropriétaires 17, 7, 201, 203
communication 68, 89, 131
composition de la communauté 17, 62
comptes 70, 77
concierge 100, 196
conciliation 106
conflit d'intérêts 81, 91
consortité 81, 163, 168, 176
constitution de la communauté des propriétaires d'étages 62
constitution de la copropriété 10
constitution de la propriété commune 18
contrat de vente 10, 45, 129, 174, 175, 186
contrat d'entreprise 158, 175
contribution au fonds de rénovation 149
contributions de droit public 133
contrôle de la communauté des propriétaires d'étages 29
contrôle judiciaire 102
copropriété collective 4
copropriété conventionnelle 9
copropriété dépendante 25, 3, 9, 14, 198, 199, 202
copropriété légale 9

copropriété sur la part de copropriété 193
copropriété sur le garage collectif 200
copropriété sur un immeuble 9, 23, 24
correction des quotes-parts 53
créancier gagiste 81, 159

D

dation en paiement 129
décharge 72
déclaration unilatérale 38, 39, 186
déclaration unilatérale du propriétaire 37, 62, 66
décompte 51, 72, 73, 201
délai de convocation 69
délégation 51, 57, 65, 137
démission 89, 93
déréliction 12, 176
destinataires de la convocation 195
destination de la chose 13, 188
destruction 45, 187
dettes de la communauté 150
devoir de fidélité 88
devoir de loyauté 203
devoir d'entretien 114, 132
disposition pour cause de mort 37, 39
distinct et permanent 9, 23, 26, 193
division d'une part d'étage 173, 174
dommages 86, 88, 93, 134, 149
donation 10, 173
droit de préemption légal 12, 13, 24
droit de propriété 3, 7, 8, 17, 25, 30, 48, 141, 147
droit de rétention 138, 141, 142, 143, 144, 149

droits de garantie 175

E

effet constitutif 37, 74, 75, 186
 effet déclaratif 63, 182, 184
 égalité de traitement 89, 113, 114, 134
 escaliers 32, 122
 exercice comptable 78
 expropriation 173, 178, 183
 extinction absolue 13, 183
 extinction relative 13, 173

F

façade 32, 35, 133
 feuillet 24, 168, 197
 forme authentique 10, 129, 131, 174, 185, 186, 198
 formes de la propriété collective 3
 formule de calcul 38
 frais annuels 78

H

honoraires 88, 166
 hypothèque légale de la communauté des propriétaires d'étages 157
 hypothèque légale des artisans et entrepreneurs 14, 25, 26, 45, 157, 158, 159, 160, 169

I

immatériel 9
 impôt XXXVIII, 133
 inscription définitive 139, 140, 160
 installations extérieures 133
 installations sanitaires 30, 44, 107, 112
 intérêts communs 12

interprétation du règlement 55
 inventaire 143, 144
 investissements 78, 136, 137
 isolation 32, 120, 121, 133

J

jardin 58, 121, 124, 125, 133
 journal 160, 168, 174, 185, 186
 jumelée 34, 27

L

lien de dépendance 25, 12, 197, 199
 local annexe 123
 local commercial 30, 35, 36, 107, 123, 157

M

maîtrise totale 7
 mesures provisionnelles 91
 mesures urgentes 64, 85, 117
 mode de partage 14

N

nettoyage 58, 148
 nomination de l'administrateur 82, 83, 171
 nomination d'un délégué 92
numerus clausus 3

O

opération d'acquisition 10, 41, 47
 ordre du jour de l'assemblée 204

P

paiement ultérieur 140, 142
 parking 135, 188
 part idéale 7, 9, 17, 107

Index

partage successoral 10, 37, 39
parties intégrantes 107
peines conventionnelles 54, 142
permis de construire 15, 46, 47,
113, 166, 167
personnalité juridique 63, 80, 133,
145
piscine 31, 119, 121, 133, 156
place de jeu 31, 125, 133, 197
place de parc 23, 12, 36, 124, 200
plafond 32, 35
plan cadastral 40, 175
police des constructions 48, 111,
113, 164, 166, 179, 200
possession 10, 141, 142, 169
pouvoir de disposer 41
pouvoir de représentation 44, 64,
167
présidence 71, 74
prétentions indivisibles 12
principe d'accession 25, 159, 184
projet de construction 70
propriétaires collectifs 7, 63, 95,
101, 168, 195
propriété foncière 31, 33, 112, 113
propriété individuelle 3, 14, 25,
177, 184, 203
protection de la minorité 90
protection de la personnalité 113
protection de l'environnement
XXXIX, 164
publicité 46, 143

Q

quorum 72, 75, 81

R

réalisation de gage 178

réalisation forcée XXXIX, 13, 129,
157, 173, 177, 178, 183, 189,
193
réception 14, 89
rédaction V, 50, 51, 73, 85, 93, 202
règlement d'administration et
d'utilisation 203, 204
règlement d'administration et
d'utilisation 42, 49, 195
règlement de fonds de rénovation
52
règlement de maison 53, 56, 57,
146
réintégration 144
renonciation 13, 103, 173, 176, 177
répartition des frais et charges 54,
70, 135
représentation de la communauté
19, 79, 80, 91, 118
réquisition de radiation 176
réquisition d'inscription 41, 46
restrictions au droit exclusif 112,
115
résultats des votes 73
réunion de toutes les parts 13, 186
révocation de l'administrateur 87,
92, 171, 202

S

saisie 139, 177
sanction 66, 178, 180
servitude de passage 12, 156
servitude foncière 124, 126, 148,
155, 156
servitude personnelle 124, 155,
156
société anonyme 50, 69, 74, 130
société simple 18, 62, 176
solidarité 55, 150
sous-communauté 29, 61, 104, 105
surveillance 76, 85, 118, 146

T

terrasse 31, 32, 124, 133
testament 39
théorie unitaire 84
titre d'acquisition 10, 37, 46
toit 32, 118, 120, 124, 133, 136,
176
transfert de possession 142
transformation forcée 183, 188
travaux de construction nécessaires
44, 118, 119, 120
travaux de construction somptuaires
99, 121
travaux de construction utiles 120

travaux urgents 154

U

utilisation des parties communes
87, 115, 146

V

vente aux enchères publiques 14,
175
visibles depuis l'extérieur 111
voix prépondérante 73
votes de l'assemblée 48
votes par tête 196, 204