

Séminaire sur le droit du bail

Faculté de droit de l'Université de Neuchâtel

PPE 2015



PPE 2015

Edité par  
François Bohnet et Blaise Carron

Faculté de droit de l'Université de Neuchâtel  
Helbing Lichtenhahn



FACULTÉ DE DROIT

[www.unine.ch/droit](http://www.unine.ch/droit)

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 et requiert l'accord préalable écrit des éditeurs.

ISBN 978-3-7190-3756-7

© 2015 Helbing Lichtenhahn, Bâle, Séminaire sur le droit du bail, Faculté de droit de l'Université de Neuchâtel, Neuchâtel

[www.helbing.ch](http://www.helbing.ch)

## Préface

Ce livre est publié à l'occasion de la 1<sup>ère</sup> journée de la PPE, organisée le 25 septembre 2015 par le Séminaire sur le droit du bail de l'Université de Neuchâtel, en collaboration avec les chambres immobilières vaudoise et neuchâteloise.

Fort d'une expérience de près de 35 ans dans le droit du bail – permettant tout à la fois l'organisation de séminaires thématiques, la publication d'une revue annuelle, d'une newsletter électronique mensuelle ainsi que l'édition d'un commentaire pratique et d'autres ouvrages scientifiques –, le Séminaire sur le droit du bail a voulu tenir compte de l'importance croissante que revêt le droit de la PPE pour le marché suisse de l'immobilier et lui consacrer une journée chaque deux ans, en alternance avec celles consacrées au droit du bail.

Le présent ouvrage recueille six contributions traitant de thèmes dont l'actualité scientifique et pratique ne fait aucun doute en droit de la PPE. Un premier groupe approfondit des questions de droit matériel, telles que le fonds de rénovation (Amédéo Wermelinger), l'administrateur (Jacques Ansermet) et les locaux annexes distincts (Michel Mooser). Deux autres textes présentent le droit de la PPE dans son contexte juridique et mettent en évidence les rapports qu'il entretient avec le droit du bail (Nicolas Saviaux) et avec les servitudes foncières ou personnelles (Maryse Pradervand-Kernen). Une dernière contribution s'intéresse aux questions procédurales soulevées par les litiges opposant la PPE à un ou plusieurs propriétaires d'étages (François Bohnet).

Les éditeurs remercient tous les auteurs de leur contribution enrichissante au succès de cette journée, la maison d'édition Helbing Lichtenhahn qui s'associe à la diffusion commerciale de ce livre, ainsi que Mme Sylvia Staehli, secrétaire, qui a largement contribué à l'élaboration technique de cet ouvrage.

François Bohnet et Blaise Carron  
Codirecteurs du Séminaire sur le droit du bail  
de l'Université de Neuchâtel

Neuchâtel, septembre 2015



## Sommaire

François Bohnet Professeur à l'Université, avocat, Neuchâtel PPE contre propriétaire d'étage .....	1
Amédéo Wermelinger Avocat et docteur en droit, professeur titulaire à l'Université de Fribourg Le fonds de rénovation dans la PPE : principes et pièges .....	37
Jacques Ansermet Responsable du service juridique de la Chambre vaudoise immobilière (CVI) L'administrateur de PPE en pratique .....	63
Nicolas Saviaux Docteur en droit, avocat au barreau, Lausanne Bail et PPE .....	93
Maryse Pradervand-Kernen Dr en droit, avocate, maître-assistante et chargée d'enseignement à l'Université, Neuchâtel, lectrice à l'Université, Fribourg Les servitudes et la propriété par étages .....	121
Michel Mooser Notaire et docteur en droit, professeur titulaire à l'Université, Fribourg Les locaux annexes distincts .....	163



## Abréviations

AFC	Administration fédérale des contributions
al.	alinéa(s)
art.	article(s)
ATF	Recueil officiel des arrêts du Tribunal fédéral
BK	Berner Kommentar
BR	Baurecht (=DC)
BSK	Basler Kommentar
CACI/CACIV	Cour d'appel civile
CC	Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS 210)
CdB	Cahiers du bail
CdDR	Cahiers des droits réels et de la propriété
cf.	confer
ch.	chiffre(s)
CJ	Cour de justice
CO	Loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse (Livre cinquième : droit des obligations) (RS 220)
comp.	comparer
cons.	considérant(s)
CP	Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (RS 311.0)
CPC	Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (RS 272)
CR	Commentaire romand
Cst.	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (RS 101)
DB	Droit du bail
DC	Droit de la construction
éd.	Edition
édit.	Editeur
Eg./ég.	Egalement

## Abréviations

et al.	Et alii (et autres)
FF	Feuille fédérale
JdT	Journal des Tribunaux
LFors	Loi fédérale du 24 mars 2000 sur les fors en matière civile (abrogée), RO 2000 2355
lit./let.	lettre(s)
LP	Loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite (RS 281.1)
MP	Mietrechtspraxis
MRA	Mietrecht Aktuell
n.	note
nbp	note de bas de page
N	numéro(s)
OGer	Obergericht
ORF	Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 (RS 211.431.1)
p.	page(s)
pp	pages
p.ex.	par exemple
PJA	Pratique juridique actuelle
PKG	Die Praxis des Kantonsgerichtes von Graubünden
Pra	Die Praxis
RFJ	Revue fribourgeoise de jurisprudence
RNRF	Revue suisse du notariat et du registre foncier
RO	Recueil officiel du droit fédéral
RS	Recueil systématique du droit fédéral
RSJ	Revue suisse de jurisprudence
RSPC	Revue suisse de procédure civile
RtiD	Rivista ticinese di diritto
RULV	Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud du 31 janvier 2008 (FF 2008 5297)
RVJ	Revue valaisanne de jurisprudence

## Abréviations

SJ	Semaine judiciaire
s.	et suivant(e)
SRL	Systematische Rechtssammlung des Kantons Luzern
ss	et suivant(e)s
T.	tome
TC	Tribunal cantonal
TF	Tribunal fédéral
vol.	volume
WEG	Deutsches Bundesgesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohneigentumsgesetz)
ZGB	Zivilgesetzbuch
ZPO	Zivilprozessordnung
ZR	Blätter für Zürcherische Rechtsprechung
ZK	Zürcher Kommentar



# PPE contre propriétaire d'étage

par

François Bohnet<sup>1</sup>

Professeur à l'Université, avocat à Neuchâtel

I. Introduction.....	3
II. Les prétentions financières contre le propriétaire d'étage.....	4
A. Le paiement des charges.....	4
1. L'action en paiement des charges.....	4
a. Principe.....	4
b. Parties.....	4
c. Poursuites et mainlevée provisoire.....	6
d. Poursuites et mainlevée définitive.....	6
da. Par le cas clair.....	7
db. Par la procédure ordinaire ou simplifiée.....	8
2. L'action en inscription d'une hypothèque légale.....	8
a. Principe.....	8
b. Parties.....	9
c. Inscription provisoire.....	11
d. Inscription définitive.....	12
e. Sûretés.....	13
f. Action en paiement et en inscription de l'hypothèque.....	13
B. Les dommages et intérêts.....	14
1. Principe.....	14
2. Parties.....	16
3. Modalités procédurales.....	17

---

<sup>1</sup>

L'auteur remercie PASCAL JEANNIN, MLaw, avocat, assistant-doctorant à la Faculté de droit, pour l'aide apportée dans la rédaction de cette contribution, ainsi que GUILLAUME JÉQUIER, MLaw, avocat, assistant-doctorant à la Faculté de droit, pour sa relecture attentive.

III. Le respect des parties communes et des biens communs .....	17
A. La cessation du trouble .....	18
1. Principe .....	18
2. Parties.....	19
3. Modalités procédurales .....	20
B. La violation du devoir d'entretien de la partie privative .....	21
1. Principe .....	21
2. Parties.....	22
3. Modalités procédurales .....	23
C. L'action négatoire .....	23
1. Principe .....	23
2. Parties.....	24
3. Modalités procédurales .....	25
D. La réintégrande, l'action mobilière et la revendication.....	26
1. Principe .....	26
2. Parties.....	27
3. Modalités procédurales .....	28
E. Le respect du règlement de la PPE .....	29
1. Principe .....	29
2. Parties.....	29
3. Modalités procédurales .....	30
IV. L'exclusion du propriétaire d'étage .....	31
1. Principe .....	31
2. Parties.....	32
3. Modalités procédurales .....	33
V. Bibliographie .....	34

## I. Introduction

1. On dit de la Suisse qu'elle est un pays de locataires. Depuis une trentaine d'années cependant, elle compte un pourcentage croissant de propriétés par étages, leur nombre ayant crû de manière très nette entre 1990 et 2010<sup>2</sup>. La PPE représente désormais le principal modèle d'accès à la propriété. Réintroduite en 1965<sup>3</sup>, la propriété par étages a donc fait ses preuves, elle qui avait disparu en Suisse à l'introduction du Code civil, parce qu'elle avait pour réputation au XIX<sup>e</sup> siècle d'être une source d'interminables conflits<sup>4</sup>.
2. Le propriétaire d'étage, parce qu'il dispose d'un droit exclusif d'usage et d'aménagement intérieur de parties déterminées d'un bâtiment, se comportera davantage comme un propriétaire que comme le membre d'une communauté, avec laquelle ses relations peuvent se révéler difficiles. Si l'on ne peut pas dire que la vie en PPE engendre fréquemment de grandes difficultés, l'expérience montre qu'il existe certaines propriétés par étages suscitant des conflits récurrents et difficiles à résoudre.
3. Vu la grande variété de litiges envisageables, nous avons dû concentrer notre analyse sur ceux pour lesquels la loi envisage la saisine des tribunaux par la PPE elle-même (art. 712l al. 2 CC), à l'encontre d'un ou plusieurs propriétaires d'étages. Il ne sera donc pas question ici des procès entamés par un propriétaire d'étage contre la communauté, en particulier lorsqu'il conteste une décision de celle-ci (art. 712m *cum* 75 CC).
4. Les litiges peuvent porter sur des prétentions pécuniaires de la PPE, qu'elles concernent les charges dues par un propriétaire d'étage (N 5 ss) ou la réparation d'un dommage causé par celui-ci (N 47 ss). Ils sont parfois relatifs au respect des parties communes et des biens communs et à leur utilisation (N 60 ss), ou encore au maintien même d'un propriétaire d'étage au sein de la communauté (N 122 ss). Nous

---

<sup>2</sup> OLIVER KÄLIN, La propriété par étage, un bon placement ? TREX, L'expert fiduciaire, 2011 5 et les références.

<sup>3</sup> Loi du 19 décembre 1963, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1965 (RO 1964 989).

<sup>4</sup> Message du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale à l'appui d'un projet de loi modifiant le livre quatrième du Code civil (Copropropriété et propriété d'étages) (du 7 décembre 1962), FF 1962 II 1445, 1447.

examinerons successivement ces différentes actions dans les lignes qui suivent.

## II. Les prétentions financières contre le propriétaire d'étage

### A. Le paiement des charges

#### 1. L'action en paiement des charges

##### a. Principe

5. Selon l'art. 712h al. 1 CPC, les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts<sup>5</sup>. L'art. 712l al. 1 CC précise que la *communauté acquiert*, en son nom, les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des copropriétaires et les disponibilités qui en sont tirées, comme le fonds de rénovation.
6. Le règlement d'utilisation et d'administration de la PPE détermine les *modalités du paiement*, en principe des acomptes mensuels avec décompte à la fin d'un exercice annuel et un paiement exigible dans un certain délai<sup>6</sup>. Le montant de l'acompte est fixé par la communauté des propriétaires d'étages<sup>7</sup>.
7. Faute de paiement des acomptes ou du solde annuel, la communauté des propriétaires d'étages, qui est créancière (N 8), peut agir pour obtenir le paiement des montants exigibles.

##### b. Parties

8. La communauté acquiert, en son nom, les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des copropriétaires (art. 712l al. 1 CC). La communauté *peut agir elle-même en justice* (art. 712l al. 2 CC), à savoir par l'ensemble des propriétaires, moins le mauvais payeur<sup>8</sup>, le cas

---

<sup>5</sup> Obligation *propter rem* : ATF 106 II 183, cons. 1, JdT 1981 I 211.

<sup>6</sup> WERMELINGER, art. 712h N 48 ; RVJ 2013 282, cons. 3.1 ; comp. ATF 139 III 297, cons. 3.2.

<sup>7</sup> WERMELINGER, art. 712h N 52.

<sup>8</sup> SCHAAD, p. 361 s. L'acte sera donc formulé ainsi : « PPE X, agissant par les

échéant par l'intermédiaire d'un mandataire autorisé et bénéficiant de la capacité de postuler<sup>9</sup>.

9. L'*administrateur* a qualité pour introduire les poursuites (art. 712t al. 1 CC) et pour agir au nom de la communauté en procédure sommaire (N 16 ss). L'administrateur agit au nom et pour le compte de la communauté des propriétaires par étages<sup>10</sup>. En procédure ordinaire ou simplifiée (N 17), à notre sens y compris pour la conciliation préalable, il doit bénéficier d'une autorisation préalable<sup>11</sup> de l'assemblée des copropriétaires (art. 712t al. 2 CC). Comme il s'agit d'un acte d'administration plus important au sens de l'art. 647b CC, l'autorisation doit être prise à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts<sup>12</sup>. Si un des copropriétaires estime que la décision de l'assemblée générale est viciée, il doit l'attaquer immédiatement et ne pourra pas invoquer un défaut de représentation dans la procédure au fond<sup>13</sup>.
10. La demande est dirigée contre le débiteur, à savoir le propriétaire d'étage (ou l'usufruitier)<sup>14</sup> lors de l'exercice (ou la partie d'exercice) considéré. Il n'y a donc pas toujours identité entre le débiteur ou le propriétaire à l'encontre duquel pourrait être inscrite une hypothèque légale (N 29).
11. D'éventuels propriétaires communs (art. 166 al. 3, 603 al. 1, 639, 653 CC) ou copropriétaires (comp. en matière interne : art. 646 al. 3 et

---

propriétaires d'étages A, B, C, D, contre E... ». En cas de vente en cours de procès, le nouveau propriétaire d'étage remplace selon nous le précédent, dans la mesure où il n'agit dans ce cadre que comme l'un des organes par lesquels la communauté exprime sa volonté et non comme une partie, ce qui impliquerait une substitution au sens de l'art. 83 CPC. Lorsque l'administrateur agit, la question ne se pose d'ailleurs pas.

<sup>9</sup> WERMELINGER, art. 712t N 166 et 169.

<sup>10</sup> WERMELINGER, art. 712t N 1.

<sup>11</sup> Une ratification est envisageable à notre sens. Si la preuve de l'accord préalable ou de l'état d'urgence n'est pas apportée, le juge doit fixer un délai pour y remédier, en application du principe de proportionnalité, TF du 24.09.2013, 5A\_913/2012, cons. 5.2.3.

<sup>12</sup> WERMELINGER, art. 712t N 74 ; GILLIOZ, p. 284 s. ; *contra* : BK ZGB-MEIER-HAYOZ/REY, art. 712t N 44 ainsi que FRIEDRICH, § 44 N 9, pour qui la majorité simple suffit.

<sup>13</sup> TF du 14.08.2012, 5D\_98/2012, cons. 1 et 3

<sup>14</sup> SCHAAD, p. 361 s.

649 CC)<sup>15</sup> sont solidairement responsables de la dette, si bien que leur position procédurale est celle de Consorts passifs matériels simples (art. 71 CPC)<sup>16</sup>.

### c. Poursuites et mainlevée provisoire

12. La communauté des propriétaires d'étages (de même que l'administrateur seul, cf. art. 712t al. 2 CC) dispose de la possibilité d'introduire des poursuites (art. 38 LP) mais, en cas d'opposition, une mainlevée provisoire (art. 82 LP) n'est envisageable que si le montant de l'acompte ou du solde ouvert a fait l'objet d'une reconnaissance de dette écrite du propriétaire d'étage concerné.
13. Le seul règlement accompagné du décompte final des charges et frais communs et le procès-verbal d'approbation des comptes ne suffisent pas<sup>17</sup>. En effet, le montant des charges pour chaque propriétaire d'étage est fixé sur la base d'un devis, d'un décompte et d'un plan de répartition qui doivent être approuvés par l'assemblée des propriétaires d'étages<sup>18</sup>.

### d. Poursuites et mainlevée définitive

14. La *mainlevée définitive* pourrait être demandée à l'appui d'une action en paiement<sup>19</sup>. La communauté a le choix entre une demande en procédure ordinaire ou simplifiée, selon que le montant réclamé dépasse ou non CHF 30'000.– (art. 243 al. 1 CPC), et la procédure sommaire du cas clair, si les faits et le droit sont limpides (art. 257 CPC)<sup>20</sup>.

---

<sup>15</sup> Controversé, voir ATF 117 II 50, cons. 5. Pour GIOVANOLA, p. 24, les propriétaires d'une part de PPE sont uniquement débiteurs solidaires des contributions si le règlement de la PPE le prévoit.

<sup>16</sup> FRANÇOIS BOHNET, Procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Neuchâtel et Bâle 2014, p. 122 ; ADRIAN STAEHELIN, DANIEL STAEHELIN, PASCAL GROLIMUND, Zivilprozessrecht : unter Einbezug des Anwaltsrechts und des internationalen Zivilprozessrechts, Zurich 2013, § 13 N 35.

<sup>17</sup> ATF 139 III 297, cons. 3.2.

<sup>18</sup> ATF 139 III 297, cons. 3.2.

<sup>19</sup> ATF 107 III 64, cons. 3, JdT 1983 II 93 ; 120 III 119, JdT 1997 II 72.

<sup>20</sup> ATF 138 III 728, cons. 3.3 ; TF du 09.09.2013, 4A\_592/2012, cons. 5 : « La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaires ou simplifiées normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide » ; TF du 22.08.2013

15. Le *for* est au domicile ou siège du défendeur (art. 10 al. 1 CPC), ou au lieu où l'immeuble est inscrit au registre foncier compte tenu du caractère *propter rem* de la créance (art. 29 al. 2 CPC)<sup>21</sup>. Si la demande comprend aussi des conclusions en inscription du gage (art. 712i al. 1 CC), le *for* du cumul objectif d'actions (art. 15 al. 1 CPC) est à disposition, compte tenu de la connexité entre ces deux prétentions (N 39).

***da. Par le cas clair***

16. La voie du cas clair doit être privilégiée (art. 257 CPC) lorsque les faits ne sont pas contestés ou peuvent être démontrés sur la base des preuves immédiatement disponibles et qu'il en résulte une situation juridique claire<sup>22</sup>. La communauté devra démontrer que le défendeur est (ou était, au moment déterminant) propriétaire d'étage par le dépôt des extraits utiles du registre foncier, et établir le montant de la créance, à l'aide du règlement, des décomptes et des décisions d'approbation.
17. Cette voie pourra être remise en cause par le propriétaire d'étage attaqué lorsqu'il conteste de manière non frivole la justesse du montant prétendu. Il n'a pas à rendre ses arguments vraisemblables dans le sens de l'art. 82 al. 2 LP, mais doit simplement démontrer qu'ils ne sont pas dénués de toute portée<sup>23</sup>.
18. Par exemple, il fera valoir de manière convaincante que le décompte comprend des erreurs, qu'il s'écarte des règles de répartition fixées dans le règlement, ou que les comptes n'ont pas été approuvés valablement par la communauté des copropriétaires. Le seul fait d'agir en annulation de la décision de la communauté sur ce point ne signifie pas encore que le cas clair doit être déclaré irrecevable. L'objet n'est en effet pas identique<sup>24</sup>. Tout comme la jurisprudence retient que le fait d'agir en annulation d'un congé ne remet pas nécessairement en cause

---

4A\_141/2013, cons. 2.2.2, SJ 2014 I 81.

<sup>21</sup> STEINAUER, Tome I, N 1350a ; BK ZPO-PETER, art. 29 N 25 ; ZK ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, art. 29 N 17 ss ; *contra* : BSK ZPO-TENCHIO, art. 29 N 24.

<sup>22</sup> ATF 138 III 123, RSPC 2012 305.

<sup>23</sup> ATF 138 III 620, SJ 2013 283, RSPC 2013 136.

<sup>24</sup> Comp., en droit du bail : OGer ZH ZR 2011 166 N 54, MRA 2012 34. Voir aussi TF du 10.05.2012, 4A\_187/2012, qui relate les procédures cantonales. Idem : TF du 28.05.2014, 4A\_252/2014.

l'expulsion par la voie du cas clair<sup>25</sup>, il faut admettre qu'une action en annulation de la décision d'approbation des comptes ne suffit pas à elle seule à entraîner le rejet du cas clair. Le dépôt d'une telle action est cependant à notre sens une exigence pour faire prospérer ce type de défense en procédure de cas clair.

### ***db. Par la procédure ordinaire ou simplifiée***

19. La *procédure ordinaire* ou *simplifiée* est moins rapide et débute par une conciliation préalable (art. 197 CPC). Elle permet en revanche une procédure probatoire complète, nécessaire lorsque la situation factuelle ou juridique est complexe<sup>26</sup>.
20. Si la communauté cite en conciliation, elle ne peut ensuite, alors que la *litispendance* est donnée (art. 63 CPC) et que la conciliation a échoué, déposer une requête par la voie du cas clair dans le délai de 3 mois durant lequel les effets de la litispendance perdurent (art. 64 al. 1 let. a CPC)<sup>27</sup>.

## **2. L'action en inscription d'une hypothèque légale**

### **a. Principe**

21. Dans la mesure où les frais engagés dans une PPE visent pour certains à maintenir ou augmenter l'état du bien<sup>28</sup>, le législateur a prévu d'accorder à la communauté la faculté d'inscrire une hypothèque légale

---

<sup>25</sup> TC NE, CACIV 2011.56 ; TC VD, CACI 18.08.2011/199, JdT 2011 III 146 ; TC VD, CACI 14.09.2011, CdB 2012 25.

<sup>26</sup> Comp. TF du 16.06.2006, 5C.92/2006.

<sup>27</sup> TF du 22.08.2013, 4A\_141/2013, cons. 2.2.2, SJ 2014 I 81 : « Le demandeur qui a ouvert action sur la base de l'art. 257 CPC se verra opposer l'exception de litispendance s'il dépose contre le même défendeur, selon la procédure ordinaire, une demande portant sur le même objet, alors que la première procédure est pendante. Il doit en aller de même lorsque, comme en l'espèce, le demandeur a d'abord ouvert action selon la procédure ordinaire, avant de déposer une requête sur la base de l'art. 257 CPC. Par l'exception de litispendance, priorité est donnée à la première instance ouverte, quelle que soit la procédure choisie ». Cf. également HEINZMANN/COPT, Litispendance, in : DC 2013 320.

<sup>28</sup> Comp. ATF 106 II 183, cons. 1, JdT 1981 I 211.

lui permettant d'obtenir une garantie pour le paiement des contributions des trois dernières années de chaque propriétaire d'étage (art. 712i CC).

22. L'inscription peut au maximum porter sur les *trois dernières années de contributions échues*<sup>29</sup>, à savoir les trois derniers exercices qui précèdent l'échéance d'un nouvel exercice.

Exemple. Si l'échéance d'un exercice est au 30 juin, les contributions des périodes du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 30 juin 2012, du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 30 juin 2013 et du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 30 juin 2014 peuvent faire l'objet d'une inscription jusqu'au 30 juin 2015<sup>30</sup>.

23. Elle peut également porter sur des avances non payées, pour autant qu'une période échue soit concernée<sup>31</sup>.

Exemple. Si l'échéance d'un exercice est au 30 juin, les avances pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 30 juin 2012 peuvent faire l'objet d'une inscription au plus tôt le 1<sup>er</sup> juillet 2012 et au plus tard le 30 juin 2015.<sup>32</sup>

24. L'hypothèque légale en question est *indirecte*. Elle ne naît pas de par la loi mais doit être requise par la communauté<sup>33</sup>.

25. A moins d'une reconnaissance par le propriétaire d'étage du montant garanti par gage ou d'une autorisation de sa part, l'hypothèque légale ne peut être inscrite que par suite d'un prononcé judiciaire (art. 76 al. 2 let. d ORF)<sup>34</sup>.

## b. Parties

26. Titulaire de la créance de contributions (712l al. 1 CC ; N 5), la communauté des propriétaires d'étages l'est aussi du gage (art. 712i al. 1)<sup>35</sup>. Elle peut donc ici également *agir elle-même en justice*, à savoir

---

<sup>29</sup> Kantonsgerichtspräsidium GR, PKG 1991 186 ; WERMELINGER, art. 712i N 62.

<sup>30</sup> Pour un autre exemple de calcul, voir WERMELINGER, art. 712i N 48, 67 ss.

<sup>31</sup> WERMELINGER, art. 712i N 31 ss, 62 ; Tribunal cantonal des Grisons, PKG 1991, p. 186, cons. 4.

<sup>32</sup> WERMELINGER, art. 712i N 63 ss.

<sup>33</sup> ATF 123 III 53, cons. 4b ; 106 II 183, cons. 1, JdT 1981 I 211 ; BSK ZGB II-BÖSCH, art. 712i N 3 ; WERMELINGER, art. 712i N 4.

<sup>34</sup> STEINAUER, Tome I, N 1352 ss ; CPra Actions-BOHNET, § 46 N 3.

<sup>35</sup> STEINAUER, Tome I, N 1350a.

- par l'ensemble des propriétaires, moins le mauvais payeur, le cas échéant par l'intermédiaire d'un mandataire autorisé et bénéficiant de la capacité de postuler (N 8).
27. L'*administrateur* a qualité pour requérir l'inscription au profit de la communauté. Cette compétence lui est attribuée directement par l'art. 712i al. 2 CC<sup>36</sup>. On peut donc se demander si, dans ce cadre, une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires au sens de l'art. 712t al. 2 CC est encore de rigueur<sup>37</sup>. La Cour de justice genevoise a laissé la question ouverte<sup>38</sup>.
  28. L'art. 712i al. 2 CC prévoit également que, faute d'administrateur ou en cas d'administrateur récalcitrant<sup>39</sup>, *chaque copropriétaire* autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires ou par le juge peut requérir l'inscription. Lorsque la PPE est composée de deux copropriétaires ou lorsque la majorité des copropriétaires a du retard dans les paiements des contributions<sup>40</sup>, le copropriétaire demandera une telle autorisation au juge, par une requête en procédure gracieuse (art. 248 let. e CPC)<sup>41</sup>.
  29. L'inscription se fait sur la part de propriété par étages, et donc *contre le propriétaire actuel*, selon le registre foncier (art. 712i al. 1 CC)<sup>42</sup>, ce alors même que le débiteur de la contribution demeure l'ancien propriétaire<sup>43</sup>.
  30. Si la part est détenue en commun (par exemple hoirie) ou en copropriété, tous doivent être attaqués en commun, la consorité étant

---

<sup>36</sup> D'après WERMELINGER, art. 712i N 15, il pourrait en être privé.

<sup>37</sup> Kantonsgerichtspräsidium GR, PKG 1991 186 ; WERMELINGER, art. 712i N 14, 56.

<sup>38</sup> CJ GE, SJ 1991 695.

<sup>39</sup> WERMELINGER, art. 712i N 16 ; BSK ZGB II-BÖSCH, art. 712k N 7.

<sup>40</sup> WERMELINGER, art. 712i N 17 ; CPra Actions-BOHNET, § 46 N 23.

<sup>41</sup> Le for devrait être celui de l'art. 29 al. 4 CPC ; CPra Actions-BOHNET, § 46 N 23.

<sup>42</sup> Créance *propter rem* : ATF 106 II 183, cons. 1, JdT 1981 I 211 ; OGer ZH du 06.08.2012, LFI20035, DC 2013 150 : même lorsqu'un contrat de vente a été signé il y a de très nombreuses années mais que le transfert n'a pas eu lieu au registre foncier ; WERMELINGER, art. 712i N 57 ; CPra Actions-BOHNET, § 46 N 25.

<sup>43</sup> WERMELINGER, art. 712i N 57.

nécessaire (art. 70 CPC)<sup>44</sup>. On ne retrouve donc pas la solidarité qui est de mise pour la dette de contribution (N 11).

### c. Inscription provisoire

31. Un procès prenant généralement du temps<sup>45</sup> et l'inscription ne valant que pour les trois dernières années de contributions échues (art. 712i al. 1 CC), il convient en principe de requérir au préalable une inscription provisoire de l'hypothèque légale<sup>46</sup>.
32. L'inscription provisoire<sup>47</sup> permet de *sauvegarder le délai* (contributions des trois dernières années échues) pour l'inscription définitive de l'hypothèque légale, puisque cette dernière sera réputée avoir été constituée à la date de l'inscription provisoire.
33. *D'autres droits de gage préférables* peuvent être inscrits entre l'inscription provisoire et l'inscription définitive<sup>48</sup>.
34. La *procédure sommaire* s'applique (art. 249 let. d ch. 5 CPC). La conciliation préalable est exclue, vu l'art. 198 let. a CPC. L'instance est introduite par la requête en justice (art. 252 al. 1 CPC).
35. L'inscription provisoire de l'hypothèque légale de la communauté des propriétaires d'étages doit être requise au *for impératif*<sup>49</sup> du lieu dans lequel est donnée la compétence pour connaître de l'action principale, soit, à moins d'une prorogation de for (art. 17 CPC), le lieu de l'immatriculation de l'immeuble litigieux (art. 29 al. 1 let. c CPC)<sup>50</sup>, ou du lieu dans lequel la mesure devra être exécutée, qui se trouve lui aussi au lieu de l'immatriculation (art. 13 CPC).

---

<sup>44</sup> WERMELINGER, art. 712i N 59 ; CPra Actions-BOHNET, § 46 N 26 ; STEINAUER PPE, p. 14.

<sup>45</sup> Comp. l'état de fait de l'ATF 106 II 183, JdT 1981 I 211.

<sup>46</sup> STEINAUER, Tome I, N 1352c.

<sup>47</sup> Savoir si le délai est déjà respecté par le dépôt de la requête est controversé. Dans ce sens : BSK ZGB II-BÖSCH, art. 712i N 5. *Contra* : WERMELINGER, art. 712i N 48, 67 ss. Le délai prévu par l'art. 839 al. 2 CC ne s'applique pas, malgré le renvoi de l'art. 712i al. 3 CC : WERMELINGER, art. 712i N 25, 48 ; BSK ZGB II-BÖSCH, art. 712i N 2, qui cite la doctrine contraire.

<sup>48</sup> Comp. STEINAUER, Tome III, N 2902b ; WERMELINGER, art. 712i N 86.

<sup>49</sup> CPra Actions-BOHNET, § 1 N 59.

<sup>50</sup> A moins d'une prorogation de for : CPra Actions-BOHNET, § 46 N 16.

36. Si les conditions procédurales sont réunies, l'inscription provisoire, pour laquelle la *vraisemblance* suffit (art. 961 al. 3 CC), doit intervenir, à moins que l'existence du droit à l'inscription définitive du gage immobilier *paraisse exclue* ou hautement invraisemblable<sup>51</sup>.
37. Le requérant demandera au juge de lui *impartir un délai* pour agir en inscription définitive. A noter que celui-ci peut également choisir (art. 961 al. 3 CC) de limiter la durée de la validité de l'inscription provisoire elle-même, si bien que dans cette hypothèse, l'ayant droit qui n'arrive pas à faire inscrire définitivement l'hypothèque avant la date prévue peut requérir une *prolongation* du délai avant l'échéance du terme fixé<sup>52</sup>.

#### d. Inscription définitive

38. L'inscription définitive est formée en procédure ordinaire ou simplifiée, selon que la valeur litigieuse dépasse ou non la somme de CHF 30'000.– (art. 243 al. 1 CPC). La procédure sommaire du cas clair peut être choisie<sup>53</sup> lorsque les faits et le droit sont limpides (art. 257 CPC).
39. Dans la mesure où il s'agit d'une action en constitution d'un droit de gage légal, le *for* (dispositif)<sup>54</sup> est au lieu où l'immeuble est (ou devrait être) immatriculé au registre foncier (art. 29 al. 1 let. c CPC)<sup>55</sup>. En cas de cumul entre des conclusions en paiement des contributions et en inscription du gage, le domicile ou siège du défendeur est également à disposition (art. 10 al. 1 et 29 al. 2 CPC), compte tenu de la connexité (art. 15 al. 2 CPC) entre ces deux prétentions<sup>56</sup>.

---

<sup>51</sup> TF, arrêt du 29.06.2007, 5A\_102/2007, cons. 2.1 ; STEINAUER, Tome III, N 2897 ; WERMELINGER, art. 712i N 51.

<sup>52</sup> ATF 101 II 63, cons. 2.

<sup>53</sup> ATF 138 III 728, cons. 3.3 ; TF du 09.09.2013, 4A\_592/2012, cons. 5 : « La procédure sommaire prévue par l'art. 257 CPC est une alternative aux procédures ordinaires ou simplifiées normalement disponibles, destinée à offrir à la partie demanderesse, dans les cas dits clairs, une voie particulièrement simple et rapide » ; TF du 22.08.2013, 4A\_141/2013, cons. 2.2.2, SJ 2014.

<sup>54</sup> CPra Actions-BOHNET, § 46 N 19.

<sup>55</sup> BSK ZPO-TENCHIO, art. 29 N 23.

<sup>56</sup> CPra Actions-BOHNET, § 46 N 20 ; STEINAUER, Tome I, N 1350a : créance *propter rem*.

40. La procédure ordinaire ou simplifiée débute par une *requête de conciliation* (art. 197 CPC), à moins que le juge ait accordé une inscription provisoire et fixé un délai au requérant pour agir en inscription définitive (art. 198 al. 2 let. h CPC).

### e. Sûretés

41. Pour éviter l'inscription provisoire ou définitive, le propriétaire de l'unité d'étage peut fournir des sûretés, qui doivent être *suffisantes* (art. 839 al. 3 CC), c'est-à-dire qu'elles ne sauraient placer le créancier dans une situation juridique moins bonne que celle qui serait la sienne s'il agissait en exécution du droit de gage<sup>57</sup>. Elles doivent dès lors couvrir la créance sans limite dans le temps et permettre au créancier – en l'occurrence la communauté des propriétaires par étages – d'obtenir la consécration de la sûreté devant le juge du for du lieu de situation de l'immeuble<sup>58</sup>. Les sûretés doivent par ailleurs offrir la même couverture que l'hypothèque elle-même.
42. Les sûretés peuvent être fournies *sous la forme* d'un cautionnement solidaire, d'une garantie bancaire, d'un nantissement ou d'une consignation d'espèces au tribunal ou en mains d'un tiers<sup>59</sup>.
43. Si les sûretés sont de *nature personnelle*, la personne du garant devra en principe être une banque ou une assurance de première catégorie avec siège en Suisse<sup>60</sup>.

### f. Action en paiement et en inscription de l'hypothèque

44. En pratique, il est fréquent d'agir en paiement et cumulativement en inscription de l'hypothèque. Les conclusions s'additionnent pour calculer la *valeur litigieuse* (art. 91 al. 1 CPC)<sup>61</sup>.
45. Si l'état de fait est simple, la meilleure solution est d'opter pour le *cas clair* tant pour la créance que pour le gage (N 16, 38), et de demander

---

<sup>57</sup> SCHUMACHER, N 1249 s.

<sup>58</sup> ATF 121 III 445, cons. 3b, JdT 1997 I 154 ; SCHUMACHER, N 1264 ss ; CPra Actions-BOHNET, § 46 N 30 ; STEINAUER, Tome III, N 2885 et 2885a.

<sup>59</sup> BSK ZGB II-BÖSCH, art. 712i N 8.

<sup>60</sup> CPra Actions-BOHNET, § 46 N 30 ; voir aussi WERMELINGER, art. 712i N 72 s.

<sup>61</sup> CPra Actions-BOHNET, § 46 N 7 ; comp. WERMELINGER, art. 712i N 70.

subsidiairement l'inscription provisoire du gage dans le même acte, la procédure sommaire s'appliquant également (N 34)<sup>62</sup>.

46. L'action en inscription définitive d'une hypothèque légale est *indépendante* de l'action en paiement des contributions. Le jugement ou le retrait de celle-là ne permet pas d'opposer l'autorité de chose jugée à celle-ci<sup>63</sup>.

## ***B. Les dommages et intérêts***

### **1. Principe**

47. La communauté des propriétaires d'étages peut être titulaire d'une créance en dommages et intérêts à l'encontre d'un propriétaire d'étage. C'est essentiellement le cas lorsque celui-ci *porte atteinte aux parties communes de la PPE*, endommage ou détruit un bien mobilier appartenant à celle-ci, voire, comme administrateur, commet un abus de confiance (art. 138 CP) ou un acte de gestion déloyale (art. 159 CP) à l'encontre de la PPE<sup>64</sup>. La doctrine majoritaire<sup>65</sup> et la jurisprudence<sup>66</sup> considèrent qu'il existe une relation de voisinage au sens des art. 684 ss CC entre un propriétaire d'étage et la communauté des propriétaires d'étage. Dès lors, la communauté des copropriétaires peut être titulaire d'une créance en dommage-intérêts qui découle des dispositions du droit du voisinage (art. 679 et 679a CC).

---

<sup>62</sup> CPra Actions-BOHNET, § 46 N 8. Pour des exemples de conclusions, voir CPra-BOHNET, § 46 N 36 ss.

<sup>63</sup> Comp. ATF 105 II 149, cons. 2b, JdT 1980 I 177 ; 126 III 467, cons. 3b/cc.

<sup>64</sup> ANSERMET, L'administrateur de PPE en pratique, dans cet ouvrage, N 92 ss. Comp., en cas de gestion mélangée des fonds de l'administrateur et de la PPE, WERMELINGER, Le fonds de rénovation dans la PPE : principes et pièges, dans cet ouvrage, N 22.

<sup>65</sup> BK-MEIER-HAYOZ/REY, art. 712I N 92 ; WERMELINGER, art. 712 N 187 ; HÜRLIMANN-KAUP/NYFFELER, DC 2015 129 ss, p. 131 ; *contra* WIRZ, p. 84 s., qui considère que les effets d'immissions sur des parts privatives sont comparables aux effets d'immissions sur un fonds voisin, ce qui justifie l'application des règles sur le droit du voisinage lorsqu'une part privative est touchée par des immissions ; l'auteur considère cependant que les effets des immissions sur les parts communes ne sont pas comparables aux effets des immissions sur un fonds voisin et que dès lors, le droit du voisinage ne saurait s'appliquer lorsqu'une part commune est touchée ; dans ce sens apparemment aussi THOMAS ENDER, Die Verantwortlichkeit des Bauherrn für unvermeidbare übermässige Bauimmissionen, thèse, Fribourg 1995, N 235.

<sup>66</sup> TF du 02.10.2006, 5P.225/2006, cons. 2.2 ; TC VS, RNRF 2007 21, cons. 2a.

48. L'action en dommages et intérêts sera souvent *cumulée* à une action en cessation du trouble<sup>67</sup> ou à une action négatoire.

Exemples. La communauté exige, en lien avec l'art. 679 CC, des dommages et intérêts suite à l'impossibilité d'utiliser une partie commune en raison d'une inondation provenant d'une part privative. La communauté subit un dommage suite à un dépôt de terre fait par l'un des propriétaires d'étages (art. 641 al. 2 CC).

49. Si les conditions de l'art. 679 CC sont réunies (N 61 ss), la responsabilité du propriétaire d'étage pour les dommages causés à la communauté à la suite d'une violation des art. 684 ss CC est *objective* (ou causale). Elle existe donc indépendamment d'une faute du propriétaire<sup>68</sup>. La prescription de l'art. 60 CO s'applique<sup>69</sup>.
50. L'art. 679a CC prévoit qu'en cas d'exploitation licite d'un fonds par son propriétaire, notamment en cas de travaux de construction, le voisin peut exiger du propriétaire du fonds le versement de dommages-intérêts, si l'exploitation du fonds cause temporairement à ce voisin des nuisances inévitables et excessives entraînant un dommage. Contrairement aux art. 41 ss CO et 679 CC, l'action prévue par l'art. 679a CC fonde une responsabilité pour *acte licite*<sup>70</sup>. Pour que la communauté des propriétaires d'étages puisse invoquer cette disposition, il faut que l'exploitation licite d'une partie privative, notamment des travaux sur celle-ci, cause des nuisances inévitables et excessives entraînant un dommage sur les parties communes<sup>71</sup>. Il y a cependant lieu de considérer que les immissions causées en exécution du devoir d'entretien de la partie privative au sens de l'art. 712a al. 3 CC (N 75 ss) ne sont pas excessives<sup>72</sup>.

---

<sup>67</sup> TF du 14.07.2009, 5A\_732/2008, cons. 3.3.1.

<sup>68</sup> ATF 119 Ib 334, cons. 3c et les réf. ; BK ZGB-MEIER-HAYOZ, art. 679 N 9 s., 12, 104 ss, 127 ; STEINAUER, Tome II, N 1929 ; CPra Actions-BOHNET, § 44 N 6.

<sup>69</sup> ATF 111 II 24, cons. 2b, JdT 1986 I 162 ; 107 II 134, cons. 3, JdT 1982 I 462 ; CPra Actions-BOHNET, § 44 N 6.

<sup>70</sup> STEINAUER, Tome II, N 1931 ; HÜRLIMANN-KAUP/NYFFELER, DC 2015 129.

<sup>71</sup> HÜRLIMANN-KAUP/NYFFELER, DC 2015 129 ss, p. 133.

<sup>72</sup> HÜRLIMANN-KAUP/NYFFELER, DC 2015 129 ss, p. 132.

51. Même si ce choix est peu fréquent en pratique, la communauté peut aussi demander une *réparation en nature* (art. 43 al. 1 CO) sous forme de remise en état du fonds endommagé<sup>73</sup>.
52. Lorsque les dommages et intérêts sont cumulés à une action négatoire (art. 641 al. 2 CC ; qui est subsidiaire à l'action de l'art. 679 CC)<sup>74</sup>, la condition de la faute est exigée<sup>75</sup>.

## 2. Parties

53. La communauté des propriétaires d'étages peut être titulaire d'une *créance propre* (art. 712I CC) en dommages et intérêts en cas d'atteinte aux parties communes de l'immeuble ou à des biens meubles propriétés de la PPE<sup>76</sup>.
54. La communauté agit par l'*ensemble des propriétaires*, moins l'auteur du dommage<sup>77</sup>, le cas échéant par l'intermédiaire d'un mandataire autorisé et bénéficiant de la capacité de postuler<sup>78</sup>.
55. L'*administrateur* a qualité pour agir au nom de la communauté en procédure sommaire (N 58). En procédure ordinaire ou simplifiée (N 58), à notre sens y compris pour la conciliation préalable, il doit bénéficier d'une autorisation préalable<sup>79</sup> (prise à la double majorité<sup>80</sup>) de l'assemblée des copropriétaires (art. 712t al. 2 CC).
56. L'action en dommages-intérêts peut être intentée contre chaque responsable, vu les règles sur la solidarité en matière d'acte illicite (art. 50 CO). Il en va de même lorsque l'acte dommageable est le fait de propriétaire commun (par exemple, art. 544 al. 3 CO) ou de copropriétaire d'une part privative<sup>81</sup>.

---

<sup>73</sup> ATF 107 II 134, cons. 4, JdT 1982 I 462.

<sup>74</sup> ATF 119 II 411, cons. 4b, JdT 1995 I 349 ; TF du 16.05.2013, 5A\_884/2012, cons. 4.1, DC 2013 314.

<sup>75</sup> BK ZGB-MEYER-HAYOZ/REY, art. 712I N 31 et 92.

<sup>76</sup> BK ZGB-MEYER-HAYOZ/REY, art. 712I N 33.

<sup>77</sup> SCHAAD, p. 361 s.

<sup>78</sup> WERMELINGER, art. 712I N 166 et 169.

<sup>79</sup> Une ratification est envisageable selon nous, cf. *supra* n. 11.

<sup>80</sup> Voir n. 12.

<sup>81</sup> BK ZGB-MEYER-HAYOZ, art. 679 N 55 ; STEINAUER, Tome II, N 1905d ; CPra Actions-

### 3. Modalités procédurales

57. Les dommages et intérêts sont demandés, soit au *for* (dispositif) de l'acte illicite (art. 36 CPC), soit, s'ils sont fondés sur l'art. 679 CC<sup>82</sup> (N 49) ou l'art. 679a CC<sup>83</sup>, au *for* de l'art. 29 al. 2 CPC. Ce point est toutefois controversé, une partie de la doctrine estimant que les actions en dommages-intérêts des art. 679 et 679a CC sont soumises au *for* de l'art. 36 CPC<sup>84</sup>. Si l'action en dommages-intérêts est couplée à une action réelle (art. 641 al. 2, 679 CC), l'art. 15 al. 2 CPC instaure un *for* de connexité<sup>85</sup>.
58. La demande est formée en *procédure ordinaire ou simplifiée*, selon que la valeur litigieuse dépasse ou non la somme de CHF 30'000.– (art. 243 al. 1 CPC). La *procédure sommaire* du cas clair peut être choisie lorsque les faits et le droit sont limpides (art. 257 CPC), ce qui ne sera que rarement le cas pour l'appréciation des dommages et intérêts<sup>86</sup>, à moins par exemple que la valeur du bien détruit soit aisée à établir.
59. Lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 2'000.–, l'autorité de conciliation saisie avant le dépôt de la demande simplifiée peut rendre une décision au fond si le demandeur le requiert (art. 212 CPC). Lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 5'000.–, elle peut formuler une proposition de jugement (art. 210 al. 1 let. c CPC).

### III. Le respect des parties communes et des biens communs

60. Un propriétaire d'étage peut porter atteinte aux parties communes ou aux biens de la PPE de diverses manières. Il peut excéder ses droits dans l'exercice de sa propriété et causer de la sorte un trouble aux parties communes. C'est l'action en cessation du trouble (art. 679 CC)

---

BOHNET, § 46 N 31.

<sup>82</sup> DIKE ZPO-FÜLLEMANN, art. 29 N 20, BSK ZPO-TENCHIO, art. 29 N 11 et ZK ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, art. 29 N 19.

<sup>83</sup> HÜRLIMANN-KAUP/NYFFELER (n. 70), DC 2015, p. 129 ss, p. 134.

<sup>84</sup> Notamment CPC-HALDY, art. 29 N 7, qui considère que le droit à des dommages-intérêts découlant du droit du voisinage ne constitue pas un « droit sur l'immeuble » ; dans ce sens aussi, mais sans justification, STEINAUER, Tome II, N 1930b.

<sup>85</sup> CPC-HALDY, art. 29 N 4 ; BSK ZPO-TENCHIO, art. 29 N 13 ; CPra Actions-BOHNET, § 44 N 22.

<sup>86</sup> Comp. ATF 138 III 123, RSPC 2012 305.

qui sera à disposition de la communauté dans cette hypothèse (A). Un risque d'atteinte peut aussi résulter d'une violation du devoir d'entretien de la partie privative, une action étant à disposition de la communauté en vertu de l'art. 712a al. 3 CC (B). Un propriétaire d'étage peut atteindre de manière directe aux parties communes, atteinte qu'il faudra contrer par l'action négatoire (C). S'il usurpe un bien mobilier propriété de la communauté, il faudra avoir recours à la réintégration et à l'action et revendication (D). Enfin, la communauté peut agir aux fins de faire respecter le règlement de la PPE par un propriétaire d'étage récalcitrant (E).

### *A. La cessation du trouble*

#### **1. Principe**

61. L'action en cessation de l'atteinte vise à *éliminer la cause du trouble* provenant d'une part privative. Le propriétaire d'étage doit être amené à exercer son droit de propriété de telle façon qu'il n'en résulte plus d'effet injustifié sur les parties communes ; en effet, comme mentionné ci-avant (N 47), il y a lieu de considérer que le droit du voisinage est applicable aux relations entre un propriétaire d'étage et la communauté des propriétaires d'étages.
62. L'action atteint son but lorsque l'exploitation de la part privative est modifiée afin qu'il ne subsiste pas d'excès du droit de propriété<sup>87</sup>. La jurisprudence admet également une action en prévention de l'atteinte<sup>88</sup>.

Exemple. Dans une propriété par étages, la propriétaire d'une unité installe dans celle-ci un pub qu'elle est autorisée à exploiter jusqu'à 2h du matin par les autorités. Les autres propriétaires d'étages ouvrent une action en cessation du trouble ; ils font valoir que le bruit causé par ledit pub est excessif et demandent une série de mesures pour limiter les immissions. Selon les constatations de l'expert judiciaire, les niveaux de bruit atteints dans plusieurs unités entre 22h et 2h sont tels qu'ils perturbent le sommeil et peuvent empêcher l'endormissement. Partant, le tribunal a ordonné des mesures telles que l'interdiction de garder l'établissement ouvert au-delà de minuit et

---

<sup>87</sup> Voir ATF 107 II 134, cons. 3a, JdT 1982 I 462.

<sup>88</sup> ATF 84 II 85, cons. 2, JdT 1958 I 258 ; voir également ATF 132 III 689, cons. 2.3.1. En doctrine : BK ZGB-MEIER-HAYOZ, art. 679 CC N 121 ; STEINAUER, Tome II, N 1925 ; CPra Actions-BOHNET, § 44 N 4.

de porter les installations sonores de l'établissement au-delà d'un seuil limite<sup>89</sup>.

63. Elle ne vise pas en revanche la *remise en état* des parties communes endommagées<sup>90</sup>, l'action en dommage et intérêts de l'art. 679 CC étant à disposition à cet égard (N 49).

## 2. Parties

64. La communauté des propriétaires peut agir en cessation ou en prévention du trouble qui lèse la communauté pour elle-même, puisqu'elle est alors touchée dans la gestion de l'immeuble (art. 7121 CC)<sup>91</sup>, contre le propriétaire d'étage récalcitrant<sup>92</sup>. Il s'agit du propriétaire (ou du possesseur) actuel, seul à exercer une incidence sur l'usage du fonds<sup>93</sup>.

Exemples. L'ombre et la perte de vue générées par des arbres plantés sur une partie privée troublent l'immeuble lui-même (répercussion directe sur la luminosité et la chaleur de la PPE lésée) puisqu'elles induisent une perte de valeur quantifiable de l'immeuble<sup>94</sup>. La communauté n'est pas atteinte comme telle en revanche lorsqu'elle ne peut pas subir de dommage propre, par exemple lors d'immission sonore excessive, le bruit agissant psychologiquement et indisposant les personnes physiques<sup>95</sup>. On devrait en revanche l'admettre à notre sens<sup>96</sup> en cas d'immission de fumée causant des dommages aux parties communes (par exemple traces de suie sur les murs extérieurs).

---

<sup>89</sup> TF, arrêt du 18.03.2004, 5C.252/2003.

<sup>90</sup> L'action en raison du trouble ne remplit pas une fonction restitutoire, ATF 107 II 134, cons. 3a, JdT 1982 I 462.

<sup>91</sup> TC VS, RNRF 2007 21, cons. 2a.

<sup>92</sup> CPra Actions-BOHNET, § 44 N 27.

<sup>93</sup> BK ZGB-MEIER-HAYOZ, art. 679 N 53 ; STEINAUER, Tome II, N 1905a et les réf.

<sup>94</sup> TC VS, RNRF 2007 21, cons. 2b.

<sup>95</sup> ATF 116 II 55, JdT 1992 I 71 ; 108 Ia 140, cons. 5c aa, JdT 1984 I 7 ; TC VS, RNRF 2007 21, cons. 2a ; peu clair : TF du 18.03.2004, 5C.252/2003, qui admet l'action d'une communauté de copropriétaires par étages contre une propriétaire d'étage en raison du bruit excessif causé par le pub exploité dans la part privative de celle-ci. Cf. *supra* N 62.

<sup>96</sup> CPra Actions-BOHNET, § 44 N 26.

65. La communauté agit par l'*ensemble des propriétaires*, moins l'élément récalcitrant<sup>97</sup>, le cas échéant par l'intermédiaire d'un mandataire autorisé et bénéficiant de la capacité de postuler<sup>98</sup>.
66. L'*administrateur* a qualité pour agir au nom de la communauté en procédure sommaire (N 58). En procédure ordinaire ou simplifiée (N 58), il doit bénéficier d'une autorisation préalable (prise à la double majorité<sup>99</sup>) de l'assemblée des copropriétaires (art. 712t al. 2 CC).
67. En cas de *copropriété* ou de *propriété commune* sur la part d'étage d'où provient le trouble, les propriétaires forment une consorité passive nécessaire lorsque l'action tend à la cessation ou la prévention de celui-ci<sup>100</sup>.
68. L'action est dirigée contre le *propriétaire d'étage concerné*, si le trouble provient d'une partie exclusive<sup>101</sup>.
69. Lorsque le trouble provient d'un excès dans l'usage de l'appartement par un *locataire* (bruit ; comportement à l'égard des voisins), la communauté peut agir à son encontre en demandant l'interdiction de se comporter de manière excessive et gênante. L'expulsion du locataire ne peut être obtenue qu'indirectement en sollicitant du juge une décision qui ordonne au propriétaire d'étage concerné d'y faire procéder<sup>102</sup>.

### 3. Modalités procédurales

70. L'action est intentée au *for* dispositif unique du lieu où l'immeuble est (ou devrait être) immatriculé au registre foncier (art. 29 al. 1 let. a CPC)<sup>103</sup>.

---

<sup>97</sup> SCHAAD, p. 361 s.

<sup>98</sup> WERMELINGER, art. 712l N 166 et 169.

<sup>99</sup> Voir n. 12.

<sup>100</sup> BK ZGB-MEIER-HAYOZ, art. 679 N 55 ; STEINAUER, Tome II, N 1905d ; comp. ATF 138 III 512, cons. 2.2 en matière d'action confessoire.

<sup>101</sup> TC VS, RNRF 2007 21, cons. 3b ; STEINAUER, Tome II, N 1905d.

<sup>102</sup> TF du 22.03.2007, 5C.16/2007, cons. 3.1.

<sup>103</sup> CPC-HALDY, art. 29 N 4 ; BSK ZPO-TENCHIO, art. 29 N 11 ; ZK ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, art. 29 N 9 ; CPra Actions-BOHNET, § 44 N 20. *Contra* : DIKE ZPO-FÜLLEMANN, art. 29 N 20 et les réf. qui retiennent les fors de l'art. 29 al. 2 CPC, à savoir, en plus du lieu d'immatriculation, le domicile ou le siège du défendeur.

71. Si l'action réelle est couplée à une action en dommages-intérêts (art. 29 al. 2 et art. 36 CPC), l'art. 15 al. 2 CPC instaure un for de connexité (N 57).
72. La demande est formée en *procédure ordinaire ou simplifiée*, selon que la valeur dépasse ou non la somme de CHF 30'000.– (art. 243 al. 1 CPC). La valeur litigieuse correspond à l'augmentation de valeur que la suppression du trouble allégué procurerait aux parties communes ou, si elle est plus élevée, à la diminution de valeur qu'elle entraînerait à la part privative du défendeur<sup>104</sup>. La *procédure sommaire* du cas clair peut être choisie lorsque les faits et le droit sont limpides (art. 257 CPC).
73. Lorsque le cas clair est difficilement envisageable, la communauté pourrait requérir des *mesures provisionnelles* (art. 261 ss CPC) dans un premier temps, ainsi qu'une *preuve à futur* (art. 158 CPC).
74. Lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 2'000.–, l'autorité de conciliation saisie avant le dépôt de la demande simplifiée peut rendre une décision au fond si le demandeur le requiert (art. 212 CPC). Lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 5'000.–, elle peut formuler une proposition de jugement (art. 210 al. 1 let. c CPC).

## ***B. La violation du devoir d'entretien de la partie privative***

### **1. Principe**

75. L'action pour violation du devoir d'entretien de la partie privative se fonde sur l'art. 712a al. 3 CC<sup>105</sup>. Comme il découle de cet alinéa une « obligation de faire » (à savoir celle de chaque propriétaire par étage d'entretenir sa partie privative de sorte à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment), la doctrine majoritaire propose une application par analogie de l'art. 98 al. 1 CO<sup>106</sup>.

---

<sup>104</sup> TF du 27.01.2011, 5A\_464/2010, cons. 1.1 et les réf. ; TF du 21.10.2005, 5C.200/2005, cons. 1.2 non publié in : ATF 132 III 6, RSPC 2006 8 ; ATF 45 II 402, cons. 1, JdT 1920 I 25 ; TC JU, DC 2012 92 N 198.

<sup>105</sup> WERMELINGER, art. 712a N 68 ; ZK ZGB-WERMELINGER, art. 712a N 111 ss.

<sup>106</sup> JÖRG SCHMID, Renovation von Stockwerkeigentum - Konfliktpunkte und Lösungen, Journées du droit de la construction 2005, pp 33 ss, p. 37 ; WIRZ, pp 79 ss ; *contra* : WERMELINGER, art. 712a N 68 ; peu clair : ZK ZGB-WERMELINGER, art. 712a N 111 s.

76. La communauté des propriétaires par étages peut donc demander que le propriétaire récalcitrant soit condamné à exécuter des travaux dans sa partie privative<sup>107</sup> ; elle peut également demander l'autorisation d'exécuter ou de faire exécuter aux frais du propriétaire récalcitrant certains travaux dans la partie privative de celui-ci<sup>108</sup>.

## 2. Parties

77. La communauté des propriétaires peut agir en respect du devoir d'entretien dans la mesure où le manquement lèse la communauté pour elle-même, qui est touchée dans la gestion de l'immeuble (art. 712l CC)<sup>109</sup>, contre le propriétaire d'étage récalcitrant. Il s'agit du propriétaire (ou du possesseur) actuel, seul à exercer une incidence sur l'usage du fonds<sup>110</sup>.
78. La communauté agit par l'*ensemble des propriétaires*, moins l'élément récalcitrant<sup>111</sup>, le cas échéant par l'intermédiaire d'un mandataire autorisé et bénéficiant de la capacité de postuler<sup>112</sup>.
79. L'*administrateur* a qualité pour agir au nom de la communauté en procédure sommaire (N 81). En procédure ordinaire ou simplifiée (N 81), à notre sens y compris pour la conciliation préalable, il doit bénéficier d'une autorisation préalable<sup>113</sup> (prise à la double majorité<sup>114</sup>) de l'assemblée des copropriétaires (art. 712t al. 2 CC).
80. En cas de *copropriété* ou de *propriété commune* sur la part d'étage, les propriétaires forment une consorité nécessaire lorsque l'action tend à imposer l'entretien correct de la part privative<sup>115</sup>.

---

<sup>107</sup> WERMELINGER, art. 712a N 68 ; ZK ZGB-WERMELINGER, art. 712a N 111 s.

<sup>108</sup> WIRZ, pp 79 ss.

<sup>109</sup> ZK ZGB-WERMELINGER, art. 712a N 111 ; comp. TC VS, RNRF 2007 21, cons. 2a.

<sup>110</sup> ZK ZGB-WERMELINGER, art. 712a N 111 ; comp. BK ZGB-MEIER-HAYOZ, art. 679 N 53 ; STEINAUER, Tome II, N 1905a et les réf.

<sup>111</sup> SCHAAD, p. 361 s.

<sup>112</sup> WERMELINGER, art. 712l N 166 et 169.

<sup>113</sup> Une ratification est envisageable selon nous, cf. *supra* n. 11.

<sup>114</sup> Voir n. 12.

<sup>115</sup> BK ZGB-MEIER-HAYOZ, art. 679N 55 ; STEINAUER, Tome II, N 1905d ; comp. ATF 138 III 512, cons. 2.2 en matière d'action confessoire.

### 3. Modalités procédurales

81. Compte tenu du caractère *propter rem* de la créance<sup>116</sup>, le *for* est au domicile ou siège du défendeur (art. 10 al. 1 CPC), ou au lieu où l'immeuble est inscrit au registre foncier (art. 29 al. 2 CPC)<sup>117</sup>. La demande est formée en *procédure ordinaire ou simplifiée*, selon que la valeur litigieuse dépasse ou non la somme de CHF 30'000.– (art. 243 al. 1 CPC). La valeur litigieuse correspond à notre sens aux frais à engager pour assurer ledit entretien. La *procédure sommaire* du cas clair peut être choisie lorsque les faits et le droit sont limpides (art. 257 CPC).
82. Lorsque le cas clair est difficilement envisageable, la communauté pourrait requérir des *mesures provisionnelles* (art. 261 ss CPC) dans un premier temps, ainsi qu'une *preuve à futur* (art. 158 CPC).
83. Lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 2'000.–, l'autorité de conciliation saisie avant le dépôt de la demande simplifiée peut rendre une décision au fond si le demandeur le requiert (art. 212 CPC). Lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 5'000.–, elle peut formuler une proposition de jugement (art. 210 al. 1 let. c CPC).

### C. L'action négatoire

#### 1. Principe

84. L'action négatoire (art. 641 al. 2 CC) vise à obtenir la cessation du trouble causé par une intervention directe sur le bien<sup>118</sup>. Elle est ouverte en cas d'usurpation actuelle ou imminente<sup>119</sup>, y compris lorsqu'une atteinte, actuellement terminée, risque de se reproduire<sup>120</sup>. Une atteinte dommageable n'est pas exigée<sup>121</sup>.

---

<sup>116</sup> BK ZGB-MEYER-HAYOZ/REY, art. 712a N 9 ; FRIEDRICH, § 9 N 1.

<sup>117</sup> STEINAUER, Tome I, N 1350a ; BK ZPO-PETER, art. 29 N 25 ; ZK ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, art. 29 N 17 ss ; *contra* : BSK ZPO-TENCHIO, art. 29 N 24.

<sup>118</sup> ATF 131 III 505, cons. 5.1, JdT 2006 I 27.

<sup>119</sup> ZK ZGB-HAAB, art. 641 CC N 40 ; BK ZGB-MEIER-HAYOZ, art. 641 N 103.

<sup>120</sup> TF du 14.11.2011, 5A\_325/2011, cons. 2.1.1 ; ZK ZGB-HAAB, art. 641 N 40 ; BK ZGB-MEIER-HAYOZ, art. 641 N 109.

<sup>121</sup> ATF 132 III 651, cons. 7, SJ 2007 I 165 ; 131 III 505, cons. 5.1, JdT 2006 I 27.

85. L'action négatoire permet également le *rétablissement de l'état antérieur*<sup>122</sup>. En revanche, la réparation du dommage subi relève de l'art. 41 CO<sup>123</sup>.

Exemples. Action de la communauté des propriétaires d'étages en remise en l'état d'une partie commune modifiée sans autorisation par un propriétaire d'étage (art. 712a al. 2 CC)<sup>124</sup> ou action dirigée contre un propriétaire d'étage qui dépose des affaires personnelles sur une partie commune.

## 2. Parties

86. La communauté des propriétaires peut agir en cas d'atteinte aux parties communes (art. 712l CC)<sup>125</sup>, contre le propriétaire d'étage responsable. Il s'agit du propriétaire actuel<sup>126</sup> s'il est l'auteur du trouble ou si celui-perdure<sup>127</sup>. Le propriétaire actuel n'a en revanche pas qualité pour défendre lorsque l'atteinte s'est entièrement réalisée à l'époque de l'ancien propriétaire<sup>128</sup>. Il convient d'attaquer celui-ci dans cette hypothèse.
87. La communauté agit par *l'ensemble des propriétaires d'étages*, moins le responsable<sup>129</sup>, le cas échéant par l'intermédiaire d'un mandataire autorisé et bénéficiant de la capacité de postuler<sup>130</sup>.

---

<sup>122</sup> ATF 100 II 307, cons. 2, repris in : TF du 14.07.2009, 5A\_732/2008, cons. 3.3.1 ; BK ZGB-MEIER-HAYOZ, art. 641 N 109 ; CPra Actions-BOHNET, § 40 N 1.

<sup>123</sup> Comp. BK ZGB-MEIER-HAYOZ, art. 641 N 122.

<sup>124</sup> TF du 10.02.2000, 5C.10/2000 : toutefois, le TF ne se fonde pas sur l'art. 641 al. 2 CC, mais directement sur l'art. 712a al. 2 CC ; de même WERMELINGER, art. 712a N 189 ; néanmoins, il s'agit à notre avis d'un cas d'application de l'art. 641 al 2 CC, puisqu'en modifiant une partie commune le propriétaire a usurpé la propriété de la communauté.

<sup>125</sup> Comp. TC VS, RNRF 2007 21, cons. 2a.

<sup>126</sup> ATF 138 III 512, cons. 3, en matière d'action confessoire.

<sup>127</sup> ATF 100 II 307 : dépôt de matériaux d'excavation par l'ancien propriétaire ; voir aussi TF du 14.07.2009, 5A\_732/2008, cons. 3.3.2, qui parvient à cette conclusion pour un muret empiétant sur un chemin, solution discutable dans la mesure où l'intervention sur le fonds perdure dans un tel cas, voir CPra Actions-BOHNET, § 40 N 24.

<sup>128</sup> BK ZGB-MEIER-HAYOZ, art. 641 N 61.

<sup>129</sup> SCHAAD, p. 361 s.

<sup>130</sup> WERMELINGER, art. 712l N 166 et 169.

88. L'*administrateur* a qualité pour agir au nom de la communauté en procédure sommaire (N 81). En procédure ordinaire ou simplifiée (N 81), à notre sens y compris pour la conciliation préalable, il doit bénéficier d'une autorisation préalable<sup>131</sup> (prise à la double majorité<sup>132</sup>) de l'assemblée des copropriétaires (art. 712t al. 2 CC).
89. En cas de *copropriété* ou de *propriété commune* sur la part d'étage, les propriétaires forment une consorité passive nécessaire<sup>133</sup>.

### 3. Modalités procédurales

90. L'action est intentée au *for* dispositif unique du lieu où l'immeuble est (ou devrait être) immatriculé au registre foncier (art. 29 al. 1 let. a CPC)<sup>134</sup>.
91. Si l'action réelle est couplée à une action en dommages-intérêts (art. 36 CPC), l'art. 15 al. 2 CPC instaure un for de connexité.
92. La demande est formée en *procédure ordinaire ou simplifiée*, selon que la valeur litigieuse dépasse ou non la somme de CHF 30'000.– (art. 243 al. 1 CPC). La valeur litigieuse correspond au dommage résultant de l'usurpation, par exemple en raison de l'impossibilité d'utiliser des places de parc<sup>135</sup>. La *procédure sommaire* du cas clair peut être choisie lorsque les faits et le droit sont limpides (art. 257 CPC).
93. Lorsque le cas clair est difficilement envisageable, la communauté pourrait requérir des *mesures provisionnelles* (art. 261 ss CPC) dans un premier temps, ainsi qu'une *preuve à futur* (art. 158 CPC).
94. Lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 2'000.–, l'autorité de conciliation saisie avant le dépôt de la demande simplifiée peut rendre une décision au fond si le demandeur le requiert (art. 212 CPC). Lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 5'000.–, elle peut formuler une proposition de jugement (art. 210 al. 1 let. c CPC).

---

<sup>131</sup> Une ratification est envisageable selon nous, cf. *supra* n. 11.

<sup>132</sup> WERMELINGER, art. 712t N 74 ; GILLIOZ, p. 284-285 ; *contra* : BK ZGB-MEIER-HAYOZ/REY, art. 712t N 44 ; FRIEDRICH, § 44 N 9, pour qui la majorité simple suffit.

<sup>133</sup> ATF 138 III 512, cons. 2.2 en matière d'action confessoire.

<sup>134</sup> BSK ZPO-TENCHIO, art. 29 N 11 ; DIKE ZPO-FÜLLEMANN, art. 29 N 7 ; ZK ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, art. 29 N 9.

<sup>135</sup> TF du 26.10.2012, 5D\_126/2012, cons. 1.1 et les réf.

## ***D. La réintégration, l'action mobilière et la revendication***

### **1. Principe**

95. La PPE peut être possesseur (par exemple en cas de leasing) ou propriétaire de différents biens meubles (matériel de jardin, de nettoyage, etc.). Si l'un des propriétaires d'étages s'empare de l'un de ces biens, prétendant par exemple en être propriétaire, une procédure de réintégration, une action mobilière ou une revendication peut être envisagée.
96. La *réintégration* de l'art. 927 CC vise la restitution (à tout le moins provisoire) de la chose à l'ancien possesseur<sup>136</sup>. Elle suppose que la PPE ait réclamé la restitution de la chose *aussitôt* après avoir connu l'usurpation et son auteur (art. 929 al. 1 CC)<sup>137</sup>. La réparation du dommage mentionné à l'art. 927 al. 3 CC opère un renvoi aux conditions de l'art. 41 CO selon l'avis majoritaire<sup>138</sup>.
97. Cette action est donnée lorsque le propriétaire d'étage s'est emparé de la chose sans droit. Si elle lui a été remise volontairement, peu importe que la possession se justifie encore (fin de bail ou de prêt ; erreur), il n'y a pas d'usurpation illicite et les conditions de la réintégration ne sont pas réunies<sup>139</sup>. Il faut alors opter pour l'action mobilière ou la revendication, à condition que la PPE soit propriétaire du bien.
98. Le propriétaire d'étage doit établir aussitôt son droit préférable (art. 927 al. 2 CC), faute de quoi la réintégration est admise<sup>140</sup>. Dans ce cas, le propriétaire d'étage devra ensuite agir en revendication ou sur la base d'un autre titre.

---

<sup>136</sup> BSK ZGB II-ERNST, art. 927 N 1 ; CPra Actions-BOHNET, § 54 N 1.

<sup>137</sup> CPra Actions-BOHNET, § 54 N 33. Un délai de sept semaines suivant la connaissance de l'usurpation et de son auteur avant d'ouvrir action en réintégration a été jugé admissible (TC GE, SJ 1980 94).

<sup>138</sup> ATF 66 I 228, JdT 1941 I 115 ; BK ZGB-MEIER-HAYOZ, art. 927 N 26 ss et les réf. ; STEINAUER, Tome I, N 354.

<sup>139</sup> BSK ZGB II-ERNST, art. 927 N 2 ; BK ZGB-STARK, art. 927 N 16 s. ; CPra Actions-BOHNET, § 54 N 2.

<sup>140</sup> TF du 07.05.2010, 5A\_98/2010, cons. 4.2.1 ; TF du 04.06.2003, 5P.101/2003, cons. 2.2 et 3.2.1.

99. C'est uniquement la maîtrise effective de la chose avant l'acte d'usurpation illicite qui est examinée au stade de la réintégration, si bien que la décision n'acquiert autorité de chose jugée, une fois entrée en force, que sur la possession<sup>141</sup>.
100. Comme une procédure relative au droit peut mettre fin aux effets d'une décision portant sur la protection de la possession<sup>142</sup>, il est en principe<sup>143</sup> préférable d'opter pour l'action mobilière<sup>144</sup>.
101. L'*action mobilière* (art. 930 CC) permet au possesseur dessaisi contre sa volonté d'en requérir la restitution, en se prévalant de sa situation de fait antérieure<sup>145</sup>, si bien que le prononcé détermine le droit préférable à la possession<sup>146</sup>. Cette action a l'avantage de protéger le droit par la possession, ce qui permet d'éviter au demandeur de faire la preuve directe de sa propriété, exigée dans l'*action en revendication* (art. 641 al. 2 CC)<sup>147</sup>.
102. Le demandeur peut *agir cumulativement* par la réintégration, l'action mobilière et la revendication<sup>148</sup>. La PPE pourrait ainsi se limiter à invoquer sa possession antérieure et l'usurpation illicite dans un premier temps, puis, suivant la position du défendeur, son droit lui-même par l'action mobilière et, le cas échéant, la revendication.

## 2. Parties

103. La communauté des propriétaires peut agir en vertu de l'art. 712l CC, contre le propriétaire d'étage en cause. Si l'intéressé n'est plus

---

<sup>141</sup> STEINAUER, Tome I, N 359 ; CPra Actions-BOHNET, § 54 N 5.

<sup>142</sup> ATF 133 III 638, cons. 2, JdT 2009 I 151 ; 113 II 243, cons. 1b ; TF du 03.03.2011, 5A\_859/2010, cons. 2 ; TF du 23.11.2009, 5A\_428/2009, cons. 1.

<sup>143</sup> A moins que le demandeur sache qu'il ne sera pas possible au défendeur de démontrer son droit préférable à ce stade, mais qu'il aurait des arguments dans l'action mobilière, voir CPra Actions-BOHNET, § 54 N 10.

<sup>144</sup> BK ZGB-STARK, art. 926-929 N 102.

<sup>145</sup> BSK ZGB II-ERNST, art. 934 N 3 ; CPra Actions-BOHNET, § 56 N 2.

<sup>146</sup> BK ZGB-STARK, art. 934 N 3 ; STEINAUER, Tome I, N 470.

<sup>147</sup> CPra Actions-BOHNET, § 56 N 5, § 39 N 34.

<sup>148</sup> CPra Actions-BOHNET, § 54 N 8 ; BK ZGB-STARK, art. 930-937 N 43 ss ; STEINAUER, Tome I, N 485 ; comp. ATF 131 III 418.

propriétaire d'étage, il demeure légitimé s'il est possesseur du bien en cause.

104. Ici également (N 87), la communauté agit par l'*ensemble des propriétaires d'étages*, moins le possesseur, le cas échéant par l'intermédiaire d'un mandataire autorisé et bénéficiant de la capacité de postuler<sup>149</sup>.
105. L'*administrateur* a qualité pour agir au nom de la communauté en procédure sommaire (N 108). En procédure ordinaire ou simplifiée (N 108), à notre sens y compris pour la conciliation préalable, il doit bénéficier d'une autorisation préalable<sup>150</sup> (prise à la double majorité<sup>151</sup>) de l'assemblée des copropriétaires (art. 712t al. 2 CC).
106. En cas de *copropriété* ou de *propriété commune* sur la part d'étage concernée, les propriétaires forment une consorité passive nécessaire<sup>152</sup>.

### 3. Modalités procédurales

107. L'action est intentée au *for* dispositif du lieu où le bien meuble est situé au moment de la litispendance<sup>153</sup> ou au domicile ou siège du défendeur (art. 30 al. 1 CPC).
108. La demande est formée en *procédure ordinaire ou simplifiée*, selon que la valeur litigieuse dépasse ou non la somme de CHF 30'000.– (art. 243 al. 1 CPC). Elle correspond à celle de l'objet revendiqué ou dont on demande la restitution<sup>154</sup>. La *procédure sommaire* du cas clair peut être choisie lorsque les faits et le droit sont limpides (art. 257 CPC).
109. Lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 2'000.–, l'autorité de conciliation saisie avant le dépôt de la demande simplifiée peut rendre une décision au fond si le demandeur le requiert (art. 212 CPC). Lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 5'000.–, elle peut formuler une proposition de jugement (art. 210 al. 1 let. c CPC).

---

<sup>149</sup> WERMELINGER, art. 712l N 166 et 169.

<sup>150</sup> Une ratification est envisageable selon nous, cf. *supra* n. 11.

<sup>151</sup> WERMELINGER, art. 712t N 74 ; GILLIOZ, p. 284-285 ; *contra* : BK ZGB-MEIER-HAYOZ/REY, art. 712t N 44 FRIEDRICH, § 44 N 9, pour qui la majorité simple suffit.

<sup>152</sup> ATF 138 III 512, cons. 2.2 en matière d'action confessoire.

<sup>153</sup> CPC-HALDY, art. 31 N 4.

<sup>154</sup> Voir pour des détails CPra Actions-BOHNET, § 39 N 14 ; § 54 N 12 ; § 56 N 9.

110. La réintégrande doit être *formée dans l'année* dès le jour de l'usurpation (art. 929 al. 2 CC). La nature péremptoire de ce délai est controversée, mais devrait être retenue<sup>155</sup>.

### ***E. Le respect du règlement de la PPE***

#### **1. Principe**

111. La jurisprudence et la doctrine reconnaissent l'existence d'une action visant à imposer à un propriétaire d'étage le respect des normes du règlement de la PPE<sup>156</sup>. Elle dispose d'une prétention en exécution du règlement, prétention qu'elle peut faire valoir en justice. Elle peut en particulier agir en interdiction d'un comportement contraire au règlement<sup>157</sup>.

Exemple. Le règlement d'une PPE prévoit que l'exploitation d'un salon de jeux, de massage ou d'un sex-shop dans une des unités est uniquement admissible avec le consentement de tous les propriétaires. Un propriétaire installe dans son unité un salon de jeux sans demander l'autorisation des autres propriétaires. La communauté des propriétaires d'étages peut lui faire interdire par le tribunal d'exploiter le salon de jeux<sup>158</sup>.

#### **2. Parties**

112. La communauté agit par *l'ensemble des propriétaires d'étages*, moins l'élément récalcitrant<sup>159</sup>, le cas échéant par l'intermédiaire d'un mandataire autorisé et bénéficiant de la capacité de postuler<sup>160</sup>.
113. L'action est dirigée contre celui des copropriétaires à qui est reprochée la violation du règlement.

---

<sup>155</sup> Dans ce sens : TF du 19.01.2010, 5A\_658/2009, cons. 4. Pour des développements, voir CPra Actions-BOHNET, § 54 N 34.

<sup>156</sup> Voir par exemple RNRF 1997 52 ; TF du 13.11.2012, 5A\_640/2012, cons. 4 ; TF du 14.08.2012, 5D\_98/2012, cons. 3 ; WERMELINGER, art. 7121 N 188 ; FRIEDRICH, § 56 N 3.

<sup>157</sup> FRIEDRICH, § 56 N 3.

<sup>158</sup> TF du 01.11.1993, RNRF 1997 52.

<sup>159</sup> SCHAAD, p. 361 s.

<sup>160</sup> WERMELINGER, art. 7121 N 166 et 169.

114. L'*administrateur* a qualité pour agir au nom de la communauté en procédure sommaire (N 108). En procédure ordinaire ou simplifiée (N 108), à notre sens y compris pour la conciliation préalable, il doit bénéficier d'une autorisation préalable<sup>161</sup> (prise à la double majorité<sup>162</sup>) de l'assemblée des copropriétaires (art. 712t al. 2 CC).
115. En revanche, un *propriétaire d'étage* n'a pas qualité pour agir seul afin de faire respecter le règlement de la PPE<sup>163</sup>. Il doit demander à la communauté de prendre une décision chargeant l'administrateur d'agir en ce sens, et en cas de décision négative, attaquer celle-ci en justice.

### 3. Modalités procédurales

116. Si l'on retient la nature personnelle de l'action<sup>164</sup> et le caractère *propter rem* de l'obligation de respecter le règlement, le *for* est au domicile ou siège du défendeur (art. 10 al. 1 CPC), ou au lieu où l'immeuble est inscrit au registre foncier (art. 29 al. 2 CPC)<sup>165</sup>.
117. L'action est intentée au *for* dispositif unique du lieu où l'immeuble est (ou devrait être) immatriculé au registre foncier (art. 29 al. 1 let. a CPC)<sup>166</sup>.
118. Si l'action réelle est couplée à une action en dommages-intérêts (art. 29 al. 2 et 36 CPC), l'art. 15 al. 2 CPC instaure un *for* de connexité (N 57).
119. La demande est formée en *procédure ordinaire ou simplifiée*, selon que la valeur litigieuse dépasse ou non la somme de CHF 30'000.– (art. 243 al. 1 CPC). La valeur litigieuse correspond à notre sens à la valeur économique de l'obligation imposée au défendeur<sup>167</sup>. La *procédure*

---

<sup>161</sup> Une ratification est envisageable selon nous, cf. *supra* n. 11.

<sup>162</sup> Voir (n. 12).

<sup>163</sup> TF du 13.11.2012, 5A\_640/2012, cons. 4.

<sup>164</sup> Dans ce sens : FRIEDRICH, § 56 N 2.

<sup>165</sup> STEINAUER, Tome I, N 1350a ; BK ZPO-PETER, art. 29 N 25 ; ZK ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, art. 29 N 17 ss ; *contra* : BSK ZPO-TENCHIO, art. 29 N 24.

<sup>166</sup> Comp. en matière d'action en cessation du trouble, CPC-HALDY, art. 29 N 4 ; BSK ZPO-TENCHIO, art. 29 N 11 ; ZK ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, art. 29 N 9 ; CPra Actions-BOHNET, § 44 N 20. *Contra* : DIKE ZPO-FÜLLEMANN, art. 29 N 20 et les réf., qui retient les fors de l'art. 29 al. 2 CPC, à savoir, en plus du lieu d'immatriculation, le domicile ou le siège du défendeur.

<sup>167</sup> Le TF indique que la valeur litigieuse correspond à l'intérêt de la PPE à voir la mesure

*sommaire* du cas clair peut être choisie lorsque les faits et le droit sont limpides (art. 257 CPC).

120. Lorsque le cas clair est difficilement envisageable, la communauté pourrait requérir des *mesures provisionnelles* (art. 261 ss CPC) dans un premier temps, ainsi qu'une *preuve à futur* (art. 158 CPC).
121. Lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 2'000.–, l'autorité de conciliation saisie avant le dépôt de la demande simplifiée peut rendre une décision au fond si le demandeur le requiert (art. 212 CPC). Lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas CHF 5'000.–, elle peut formuler une proposition de jugement (art. 210 al. 1 let. c CPC).

#### IV. L'exclusion du propriétaire d'étage

##### 1. Principe

122. Dans des cas extrêmes, il peut être envisagé d'exclure un propriétaire d'étage de la communauté en le condamnant à aliéner sa part de copropriété<sup>168</sup>. Le principe ancré à l'art. 649b CC étant de nature impérative, le droit de demander l'exclusion ne peut pas être supprimé<sup>169</sup>, mais le règlement de PPE peut faciliter ou complexifier la procédure d'exclusion<sup>170</sup>.
123. L'exclusion suppose la grave violation d'une obligation relative au respect de la propriété, des droits personnels et de la personnalité des autres copropriétaires<sup>171</sup>. Dite obligation peut découler de la loi (art. 648 al. 1 CC et 712a ss CC) ou des règles internes de la copropriété<sup>172</sup>. Cette mesure constitue l'*ultima ratio* : toutes les autres mesures possibles et

---

effectuée, soit dans le cas du déplacement d'une installation d'une partie commune à une partie privative, à la valeur des travaux (ATF 140 III 571).

<sup>168</sup> ATF 113 II 15, cons. 2, JdT 1987 I 332 ; TF du 23.10.2008, 5A\_577/2008, cons. 2.2.

<sup>169</sup> TF, RNRF 1982 369, cons. 4i.

<sup>170</sup> STEINAUER, Tome I, N 1163b et les réf. ; BSK ZGB II-BRUNNER/WICHTERMANN, art. 649b N 6 ; CPra Actions-BOHNET, § N 41 N 2.

<sup>171</sup> BSK ZGB II-BRUNNER/WICHTERMANN, art. 649b N 10 ; CPra Actions-BOHNET, § N 41 N 23.

<sup>172</sup> WERMELINGER, art. 712a N 207 ; FRIEDRICH, § 56 N 5.

raisonnablement exigibles à la résolution du conflit doivent avoir été tentées et être demeurées sans effet<sup>173</sup>.

124. La commission d'une faute n'est pas requise<sup>174</sup>. La violation doit émaner du propriétaire d'étage lui-même ou des personnes auxquelles il a cédé l'usage du bien (locataire, fermier) ou dont il répond (parent, enfant, employé, etc.)<sup>175</sup>.

## 2. Parties

125. Le(s) *propriétaire(s) d'étage lésé(s)* par le comportement du propriétaire d'étage perturbateur doi(ven)t demander à être autorisé(s) à agir par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, à l'exclusion du défendeur, à moins d'une convention contraire (art. 649b al. 2 CC)<sup>176</sup>. Lorsque la communauté des propriétaires d'étages n'est composée que de deux membres, chacun d'eux a qualité pour agir pour demander l'exclusion de l'autre<sup>177</sup>.
126. En revanche, ni la *communauté* en tant que telle ni l'administrateur n'a qualité pour agir<sup>178</sup>.

---

<sup>173</sup> ATF 113 II 15, cons. 3 et 6, JdT 1987 I 332 ; TF, RNRF 1982 369, cons. 4b : « celui qui se montre sans cesse insupportable, querelleur, brutal et astucieux et rend de ce fait impossible une vie en commun paisible et des relations normales, conformes à l'usage entre habitants d'une même maison, enfreint les obligations qui lui incombent envers les autres copropriétaires » ; TF, Pra 1999 N 189, cons. 1b ; TF du 12.04.2002, 5C.33/2002, cons. 3b ; CPra Actions-BOHNET, § N 41 N 24.

<sup>174</sup> STEINAUER, Tome I, N 1165 ; BSK ZGB II-BRUNNER/WICHTERMANN, art. 649b N 15.

<sup>175</sup> BSK ZGB II-BRUNNER/WICHTERMANN, art. 649b N 14.

<sup>176</sup> BSK ZGB II-BRUNNER/WICHTERMANN, art. 649b N 20 ; STEINAUER, Tome I, N 1168a ; STRITTMATTER, p. 71 s. En cas de décision négative de la communauté, les propriétaires lésés peuvent attaquer dite décision en justice (cf. art. 712m al. 2 CC *cum* 75 CC).

<sup>177</sup> ATF 137 III 534, cons. 2.1 ; TF du 07.05.2015, 5A\_924/2014, cons. 6.1.1.

<sup>178</sup> BK ZGB-MEYER-HAYOZ, art. 649b N 22 ; BSK ZGB II-BRUNNER/WICHTERMANN, art. 649b N 19 ; FRIEDRICH, § 51 N 9 ; STRITTMATTER, p. 93 ; WERMELINGER, art. 712a N 215 ; cette solution peut paraître surprenante ; la plupart des auteurs se contentent de la mentionner ; seul GIOVANOLA, p. 89, s'interroge sur sa raison ; selon lui, l'action en exclusion n'est pas couverte par la notion d'exercice des droits civils au sens de l'art. 712i CC. A notre avis, elle s'explique par le fait qu'une entité ne peut pas agir elle-même en exclusion d'un membre qui la compose. A ce sujet, cf. Message, FF 1962 II 1490, qui indique, en mentionnant les origines allemande et autrichienne de cette proposition : « Le droit d'intenter action appartient aux autres copropriétaires ou à certains d'entre eux, mais ils doivent y être autorisés par décision prise à la majorité

127. La demande est dirigée contre le propriétaire d'étage perturbateur. En cas de *propriété commune* sur la part d'étage concernée, les propriétaires forment une consorité passive nécessaire<sup>179</sup>. S'il s'agit d'une copropriété, l'action est dirigée contre le ou les perturbateurs et non contre tous les copropriétaires<sup>180</sup>.

### 3. Modalités procédurales

128. L'action doit être intentée au for dispositif alternatif du lieu où l'immeuble est (ou devrait être) immatriculé au registre foncier ou du domicile ou siège du défendeur (art. 29 al. 2 CPC)<sup>181</sup>.
129. La demande est formée en *procédure ordinaire ou simplifiée*, selon que la valeur litigieuse dépasse ou non la somme de CHF 30'000.– (art. 243 al. 1 CPC). Ce sera généralement le cas, puisqu'elle correspond à notre sens à la valeur de la part du propriétaire dont l'exclusion est requise<sup>182</sup>. La *procédure sommaire* du cas clair peut être choisie lorsque les faits et le droit sont limpides (art. 257 CPC). Les cas seront plutôt rares dans ce domaine.

---

absolue, le défendeur n'étant pas compté pour le calcul de la majorité. Ce qui est déterminant, c'est la majorité de tous les autres copropriétaires et non seulement de ceux qui sont présents ou représentés à l'assemblée. Cette règle va de soi pour ce qui concerne les copropriétaires, mais elle est également applicable aux propriétaires d'étages ».

<sup>179</sup> WERMELINGER, art. 712a N 216 ; GIOVANOLA, p. 91.

<sup>180</sup> CPra Actions-BOHNET, § 41 N 19 ; WERMELINGER, art. 712a N 216 ; CHRISTINE MERMOUD, Le temps partagé dans la jouissance de la propriété par étages : étude de la copropriété spatio-temporelle sur une part d'étage, thèse, Lausanne 2008, N 386.

<sup>181</sup> CPC-HALDY, art. 29 N 4 ; DIKE ZPO-FÜLLEMANN, art. 29 N 17 ; ZK ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, art. 29 N 18 ; comp. BSK ZGB II-BRUNNER/WICHTERMANN, art. 649b N 24 et STRITTMATTER, p. 88 s. sous l'empire de la LFors.

<sup>182</sup> Dans ce sens aussi : STRITTMATTER, p. 86 ; GEORG LEUCH/OMAR MARBACH/Franz KELLERHALS/MARTIN STERCHI, Die Zivilprozessordnung für den Kanton Bern, 5<sup>e</sup> éd., Berne 2000, art. 138 CPC-BE N 5c.

## V. Bibliographie

BK ZPO-[AUTEUR] : GÜNGERICH ANDREAS (coord.)/ALVAREZ CIPRIANO *et al.*, Berner Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung ZPO, vol. I : art. 1–149 ZPO, vol. II : art. 150–352 ZPO, art. 400–406 ZPO, Berne 2013

BK-[AUTEUR] : Berner Kommentar, Kommentar zum schweizerischen Privatrecht (différents volumes, en principe dans leur édition la plus récente), Berne dès 1910

BOHNET FRANÇOIS, Commentaire pratique actions civiles : conditions et conclusions, Bâle 2014

BSK ZGB II-[AUTEUR] : HONSELL HEINRICH/VOGT NEDIM PETER/GEISER THOMAS (édit.), Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, 4<sup>e</sup> éd., Bâle 2011

BSK ZPO-[AUTEUR] : SPÜHLER KARL/TENCHIO LUCA/INFANGER DOMINIK (édit.), Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2013

CPC-[AUTEUR] : BOHNET FRANÇOIS/HALDY JACQUES/JEANDIN NICOLAS/SCHWEIZER PHILIPPE/TAPPY DENIS, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011

DIKE ZPO-[AUTEUR] : BRUNNER ALEXANDER/GASSER DOMINIK/SCHWANDER IVO (éd.), Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Kommentar, Zurich 2011

FRIEDRICH HANS-PETER, Das Stockwerkeigentum : Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Berne 1965

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

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

HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, NYFFELER FABIA, Übermässige Immissionen als Folge rechtmässiger Bautätigkeit, Teil 2, DC 2015 129 ss

SCHAAD MARIE-FRANÇOISE, La consorité en procédure civile, thèse, Neuchâtel 1993

SCHUMACHER RAINER, Das Bauhandwerkerpfandrecht : Systematischer Aufbau, 3<sup>e</sup> éd., Zurich 2008

STEINAUER PAUL-HENRI, La propriété par étages, Fiches juridiques suisses, Fiche n° 1304, Genève 1993 [cité : STEINAUER PPE]

STEINAUER PAUL-HENRI, Les droits réels, Tome I, Introduction à l'étude des droits réels ; possession et registre foncier ; dispositions générales sur la propriété ; propriété par étages, 5<sup>e</sup> éd., Berne 2012

STEINAUER PAUL-HENRI, Les droits réels, Tome II : Propriété foncière ; propriété mobilière ; généralités sur les droits réels limités ; servitudes foncières, 4<sup>e</sup> éd., Berne 2012

STEINAUER PAUL-HENRI, Les droits réels, Tome III : Servitudes personnelles ; charges foncières ; droits de gage immobiliers ; droits de gage mobiliers, 4<sup>e</sup> éd., Berne 2012

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

WERMELINGER AMÉDÉO, avec la collaboration de ANSERMET JACQUES, La propriété par étage, commentaire des 712a à 712t du Code civil suisse, 3<sup>e</sup> éd., Rothenburg 2015

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

ZK ZPO-[AUTEUR] : SUTTER-SOMM THOMAS/HASENBÖHLER FRANZ/LEUENBERGER CHRISTOPH (édit.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 2<sup>e</sup> éd., Zurich 2013

ZK-[AUTEUR] : Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht (différents volumes, en principe dans leur édition la plus récente), Zurich dès 1909