

PPE et procédure civile Jurisprudence récente

Septembre 2025

François Bohnet

Jurisprudence

1. Intérêt à agir

TF 5A_696/2023 du 4 décembre 2024 (d) – Art. 242 CPC ; 75, 712m CC

Art. 59 al. 2 CPC; Intérêt à l'annulation de décisions d'une PPE elles-mêmes annulées par une décision ultérieure potentiellement nulle

Le 12 mai 2021, A. a contesté devant le tribunal de district de Gersau, les décisions adoptées lors de l'assemblée des copropriétaires du 24 août 2020, sous les points 11 de l'ordre du jour (approbation du budget 2020), 35a (refus de la requête de A. d'obtenir deux offres pour des mesures de construction concernant l'imperméabilisation de toutes les parties communes) et 35b (refus de la requête de A. d'une renonciation temporaire à toute autre mesure de construction).

Jurisprudence

1. Intérêt à agir

TF 5A_696/2023 du 4 décembre 2024 (d) – Art. 242 CPC ; 75, 712m CC

Le 6 mai 2022, L. a vendu ses unités de deux étages à E. (1 unité) et F. (1 unité).
À l'été 2022, G. GmbH a acquis les unités de cinq étages de N.

Le 7 juin 2022, E. a informé le tribunal de district qu'il avait été élu administrateur de la copropriété le 7 mai 2022, lors de la reprise de l'assemblée extraordinaire des copropriétaires tenue le 26 avril 2022. De plus, les décisions contestées avaient été annulées le 2 juin 2022, lors de la reprise de l'assemblée extraordinaire des copropriétaires tenue le 21 mai 2022.

Jurisprudence

1. Intérêt à agir

TF 5A_696/2023 du 4 décembre 2024 (d) – Art. 242 CPC ; 75, 712m CC

Par jugement du 3 février 2023, le Tribunal de district a déclaré la procédure sans objet. Il a condamné chaque partie à payer des frais de justice d'un montant de 5'000 CHF, répartis par moitié, et n'a accordé aucune indemnité à aucune partie.

Rejet de l'appel de A.

TF:

L'absence d'intérêt du demandeur à l'action en annulation de décisions d'une PPE suppose la démonstration du fait que tous les autres copropriétaires pourraient se voir opposer un abus de droit s'ils invoquaient la nullité de la décision ayant annulé la décision attaquée.

Jurisprudence

2. Sort des frais engagés en procédure

TF 5A_82/2025 du 19 juin 2025 (d) – Art. 75, 712h, 712m CC ; frais judiciaires.

- ✓ Les frais de procédure (judiciaires et d'avocat) auxquelles la communauté est partie sont considérés comme des frais d'administration selon l'art. 712h al. 2 ch. 2 CC (consid. 6.3.1)
- ✓ Le propriétaire d'étages qui agit en annulation et qui succombe supporte les frais mis à sa charge par le tribunal.
- ✓ Il participe également, proportionnellement à sa contribution, aux frais de procédure supportés par la communauté.
- N'est pas résolue la question de savoir si le propriétaire d'étages victorieux pourrait néanmoins être contraint de participer aux frais de la communauté qui succombe (consid. 6.3.2).

Jurisprudence

3. Faits notoires

TF 5A_61/2023 du 7 février 2024 (d) – Art. 151 CPC

Art. 151 CPC

Les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés.

Un fait connu du tribunal dans le cadre d'une procédure antérieure (clé de répartition des frais accessoires, jugée contraire au droit dans un jugement du 2 décembre 2019) est considéré comme judiciairement notoire au sens de l'art. 151 CPC.

Un fait notoire ne doit être ni prouvé ni même allégué.