

PPE 2025

6^e séminaire sur la PPE

Vendredi 26 septembre 2025

1

PPE 2025

Vendredi 26 septembre 2025

Deux arrêts récents en droits de la PPE

Amédéo Wermelinger

2

1. Le choix de la PPE de ne pas faire respecter son propre règlement

TF 5A_17/2024 du 3 février 2025*

- Un revêtement contraire au règlement
- Le TF retient une liberté de la communauté d'agir en justice ou non
- Absence d'intérêt commun
- Action en raison du trouble (679/684 CC) à disposition
- La disposition réglementaire détermine le caractère excessif de l'atteinte

3

1. Le choix de la PPE de ne pas faire respecter son propre règlement

TF 5A_17/2024 du 3 février 2025

- Non-respect du règlement : une situation bancale et insatisfaisante
- Le recours du droit au voisinage
 - Des actions totalement différentes
 - Quid si pas d'immissions (excessives)?
 - L'existence d'intérêts communs comme critère
- La contradiction avec l'injonction de la voie interne
- Les conséquences pratiques

4

2. Hypothèque légale des propriétaires d'étages et état des charges

TF 5A_742/2024 du 14 avril 2025

- L'inscription (provisoire) est nécessaire pour faire réaliser le gage, au vu de son caractère constitutif
- L'inscription (provisoire) doit intervenir avant que l'office dresse l'état des charges

5

2. Hypothèque légale des propriétaires d'étages et état des charges

TF 5A_742/2024 du 14 avril 2025

- Le propriétaire d'étages doit tenir compte de délais bien plus tenus que ceux de l'art. 712i CC
- La difficulté de délais rapides pour un gage portant sur des prestations périodiques
- Un nouvel affaiblissement de l'instrument de l'art. 712i CC?
- Le risque d'une multiplication des inscriptions
- La solution alternative de l'art. 53 al. 3 ORFI

6

