

FACULTÉ DE DROIT
DE L'UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

PPE contre propriétaire d'étage

François Bohnet

Plan

I. Introduction

II. Les prétentions financières contre le propriétaire d'étage

A. Le paiement des charges

1. L'action en paiement des charges

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

B. Les dommages et intérêts (pour mémoire)

III. Le respect des parties communes et des biens communs

A. La cessation du trouble

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

C. L'action négatoire

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

E. Le respect du règlement de la PPE

IV. L'exclusion du propriétaire d'étage (pour mémoire)

II. A. Le paiement des charges

1. L'action en paiement des charges



a. Principe

Art. 712h CC

1 Les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts.

II. A. Le paiement des charges

1. L'action en paiement des charges



b. Parties - demandeur

Art. 712I CC

1 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.

2 Elle peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, ainsi que poursuivre et être poursuivie.

II. A. Le paiement des charges

1. L'action en paiement des charges



b. Parties - demandeur

- ✓ Ensemble des propriétaires, moins le mauvais payeur
- ✓ Administrateur (agit au nom et pour le compte de la communauté des propriétaires par étage)
 - ✓ Poursuites et procédure sommaire
 - ✓ Autorisation pour procédure ordinaire ou simplifiée (double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts; controversé)

II. A. Le paiement des charges

1. L'action en paiement des charges



b. Parties - défendeur

- ✓ Propriétaire d'étage lors de l'exercice (ou la partie d'exercice) considéré;
- ✓ Pas toujours identité entre le débiteur ou le propriétaire à l'encontre duquel pourrait être inscrite une hypothèque;
- ✓ Solidarité en des propriétaires communs ou des copropriétaires.

II. A. Le paiement des charges



1. L'action en paiement des charges

c. Poursuites et mainlevée provisoire

- ✓ Possible si le montant de l'acompte ou du solde ouvert a fait l'objet d'une reconnaissance de dette écrite.
- ✓ Le seul règlement accompagné du décompte final des charges et frais communs et le procès-verbal d'approbation des comptes ne suffisent pas (ATF 139 III 297).

II. A. Le paiement des charges

1. L'action en paiement des charges



c. Poursuites et mainlevée définitive

- ✓ Pourrait être demandée à l'appui d'une action en paiement (ATF 120 III 119, JdT 1997 II 72);
- ✓ For (domicile défendeur (art. 10 al. 1 CPC), ou lieu où l'immeuble est inscrit au registre foncier (créance *propter rem* ; art. 29 al. 2 CPC);
- ✓ Cas clair;
- ✓ Procédure ordinaire ou simplifiée (VL dépasse ou non CHF 30'000.–).

II. A. Le paiement des charges

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



a. Principe

Art. 712i CC

1 Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel.

- ✓ Trois derniers exercices qui précèdent l'échéance d'un nouvel exercice
- ✓ Hypothèque légale indirecte : doit être requise (du juge; sauf accord du débiteur)

II. A. Le paiement des charges

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



b. Parties - demandeur

- ✓ Ensemble des propriétaires, moins le mauvais payeur

- ✓ Administrateur
 - ✓ Compétence attribuée directement par l'art. 712i al. 2 CC

- ✓ Chaque copropriétaire autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires ou par le juge (art. 712i al. 2 CC)
 - ✓ Le cas échéant (p. ex PPE à deux), demande d'autorisation au juge.

II. A. Le paiement des charges

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



b. Parties – défendeur

- ✓ Propriétaire actuel inscrit au registre foncier (art. 712i al. 1 CC);
- ✓ Consortit nécessaire entre les propriétaires communs ou les copropriétaires.

II. A. Le paiement des charges

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



c. Inscription provisoire



- ✓ Permet de sauvegarder le délai (contribution des trois dernières années échues);
- ✓ La procédure sommaire s'applique (art. 249 let. d ch. 5 CPC);
- ✓ For: lieu de l'immatriculation de l'immeuble litigieux (art. 29 al. 1 let. c CPC) ou lieu d'exécution de la mesure (art. 13 CPC; idem);
- ✓ L'inscription provisoire doit intervenir, à moins que le droit à l'inscription définitive du gage immobilier paraît exclue ou hautement invraisemblable.

II. A. Le paiement des charges

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



c. Inscription définitive

- ✓ Procédure simplifiée ou ordinaire (VL dépasse ou non CHF 30'000.-);
- ✓ Cas clair si état de fait et droit limpides;
- ✓ For: lieu où l'immeuble est immatriculé au registre foncier (art. 29 al. 1 let. c CPC). Evtlmt domicile du défendeur si cumul avec demande en paiement (connexité, art. 15 al. 2 CPC);
- ✓ Requête de conciliation préalable, 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).

II. A. Le paiement des charges

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



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

- ✓ Les conclusions s'additionnent pour calculer la valeur litigieuse (art. 91 al. 1 CPC) ;
- ✓ Cas clair si état de fait et droit limpides tant pour la créance que pour le gage, avec demande subsidiaire en inscription provisoire du gage dans le même acte, la procédure sommaire s'appliquant également;
- ✓ Les deux actions demeurent indépendantes: pas d'autorité de la chose jugée de l'une sur l'autre en cas de retrait d'une partie des conclusions.

III. A. La cessation du trouble



1. Principe

- ✓ L'action 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
 - ✓ Ex: pub installé dans une partie privative avec des bruits excessifs (TF, arrêt du 18.03.2004, 5C.252/2003).
- ✓ Ne vise pas en revanche la remise en état des parties communes endommagées (d/i de l'art. 679 CC).

III. A. La cessation du trouble



1. Parties - demandeur

- ✓ La communauté est touchée dans la gestion de l'immeuble (art. 712I CC):
 - ✓ Ensemble des propriétaires, moins le mauvais payeur;
 - ✓ Administrateur (agit au nom et pour le compte de la communauté des propriétaires par étage):
 - ✓ Poursuites et procédure sommaire
 - ✓ Autorisation pour procédure ordinaire ou simplifiée (double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts; controversé).

III. A. La cessation du trouble

1. Parties - défendeur

- ✓ Propriétaire d'étage concerné, si le trouble provient d'une partie exclusive;
- ✓ Possibilité d'agir contre un locataire. L'expulsion ne peut être obtenue qu'indirectement en sollicitant du juge une décision qui ordonne au propriétaire d'étage concerné d'y faire procéder (TC VS, RNR 2007 21, cons. 3b).



III. A. La cessation du trouble

3. Modalités procédurales



- ✓ For dispositif du lieu où l'immeuble est inscrit au registre foncier (action réelle; art. 29 al. 1 let. a CPC);
- ✓ Procédure ordinaire ou simplifiée (VL dépasse ou non CHF 30'000.–);
 - ✓ valeur litigieuse: 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 la part privative du défendeur ;
- ✓ Cas clair;
- ✓ Mesures provisionnelles et preuve à futur.

III. B. La violation du devoir d'entretien d'une partie privative

1. Principe

Art. 712 a



3. Il (le copropriétaire) est tenu d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment.

- application par analogie de l'art. 98 al. 1 CO
 - condamner le propriétaire récalcitrant à exécuter des travaux dans sa partie privative;
 - demander l'autorisation à exécuter ou à faire exécuter aux frais du propriétaire récalcitrant certains travaux dans la partie privative de celui-ci.

III. B. La violation du devoir d'entretien d'une partie privative

2. Parties



- Idem action en cessation du trouble

3. Modalités procédurales

- For: créance *propter rem*;
- La valeur litigieuse correspond à notre sens aux frais à engager pour assurer l'entretien.

III. C. L'action négatoire

1. Principe



- ✓ vise à obtenir la cessation du trouble causé par une intervention directe sur le bien (art. 641 al. 2 CC);
- ✓ Permet également le rétablissement de l'état antérieur. La réparation du dommage subi relève de l'art. 41 CO;
- ✓ Exemples:
 - ✓ Remise en l'état d'une partie commune modifiée sans autorisation par un propriétaire d'étage (art. 712a al. 2 CC; TF 5C.10/2000, qui se fonde sur cette disposition);
 - ✓ Action dirigée contre un propriétaire d'étage qui dépose des affaires personnelles sur une partie commune.

III. C. L'action négatoire

2. Parties



- ✓ Action dirigée contre:
 - ✓ Le propriétaire actuel s'il est l'auteur du trouble ou si celui- perdure.
 - ✓ L'ancien propriétaire lorsque l'atteinte s'est entièrement réalisée à son époque (ATF 138 III 512 cons. 3, en matière d'action confessoire).

III. C. L'action négatoire

3. Modalité procédurales



- ✓ Procédure de cas clair si état de fait et droit limpides;
- ✓ Sinon: procédure simplifiée ou ordinaire selon la valeur litigieuse (dépasse ou non CHF 30'000.–):
 - ✓ La valeur litigieuse correspond au dommage résultant de l'usurpation;
 - ✓ Par exemple: dommage résultant de l'impossibilité d'utiliser des places de parc.

III. D. Réintégration, action mobilière, revendication



1. Principe

- ✓ 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.

III. D. Réintégrande, action mobilière, revendication



1. Principe

- ✓ Le demandeur peut agir cumulativement par la réintégrande, l'action mobilière et la revendication.
 - ✓ La PPE pourrait ainsi se limiter à invoquer sa possession antérieure et l'usurpation illicite dans un premier temps (réintégrande),
 - ✓ puis, suivant la position du défendeur, son droit lui-même par l'action mobilière et, le cas échéant, la revendication.

III. D. Réintégrande, action mobilière, revendication



3. Modalités procédurales

- ✓ For dispositif du lieu où le bien meuble est situé au moment de la litispendance ou au domicile ou siège du défendeur (art. 30 al. 1 CPC);
- ✓ Procédure de cas clair si état de fait et droit limpides;
- ✓ Sinon: procédure simplifiée ou ordinaire selon la valeur litigieuse (dépasse ou non CHF 30'000.–);
 - ✓ La valeur litigieuse correspond à la valeur de l'objet revendiqué ou dont l'on demande la restitution.

III. E. Le respect du règlement de la PPE

1. Principe



- ✓ Selon la JP et la doctrine, la PPE dispose d'une prétention en exécution du règlement, prétention qu'elle peut faire valoir en justice (TF du 13.11.2012, 5A_640/2012, cons. 4);
 - ✓ Règlement d'une PPE prévoyant que l'exploitation d'un salon de jeux est uniquement admissible avec le consentement de tous les propriétaires. En cas de violation, la communauté des propriétaires d'étages peut lui faire interdire par le tribunal d'exploiter le salon de jeux (TF, RNR 1997 52).

III. E. Le respect du règlement de la PPE

2. Parties



- ✓ L'action est dirigée contre celui des copropriétaires à qui est reprochée la violation du règlement;
- ✓ La communauté agit (ensembles l'ensemble des propriétaires d'étages ou administrateur);
- ✓ Un propriétaire d'étage n'a pas qualité pour agir seul afin de faire respecter le règlement de la PPE.
 - ✓ 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 (TF du 13.11.2012, 5A_640/2012, cons. 4).

III. E. Le respect du règlement de la PPE

3. Modalités procédurales



- ✓ Nature personnelle ou réelle de l'action controversée;
 - ✓ Le for du lieu où l'immeuble est immatriculé au registre foncier est en tout cas à disposition.

IV. L'exclusion du propriétaire d'étage



Attention:

- ✓ Les propriétaires d'étage lésés par le comportement du propriétaire d'étage perturbateur doivent demander d'être autorisé 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).
- ✓ En revanche, ni la communauté en tant que telle, ni l'administrateur n'a qualité pour agir.

FACULTÉ DE DROIT
DE L'UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL