

PPE 2015

Université de Neuchâtel

25 septembre 2015

Les locaux annexes distincts

Michel Mooser

Plan

I. Notion

II. Conditions

III. Régime juridique

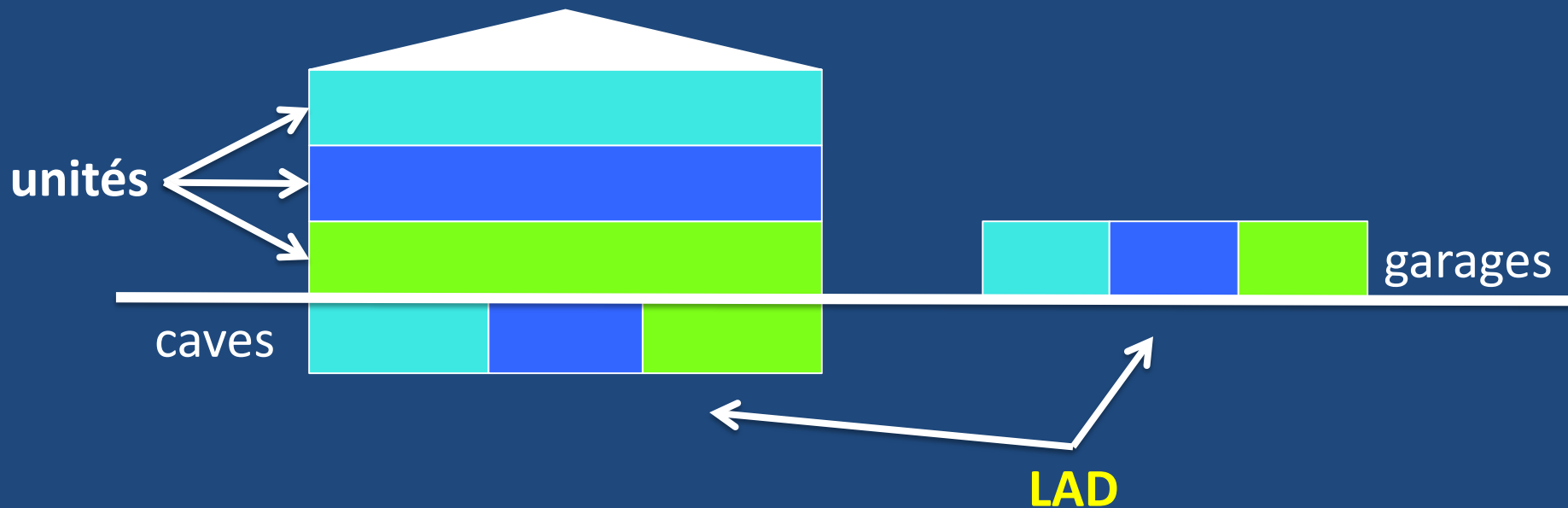
I. Notion

Art. 712b CC

1 Peuvent être l'objet du droit exclusif les étages ou parties d'étages qui, constitués en appartements ou en locaux commerciaux ou autres, forment un tout disposant d'un accès propre, **la possibilité d'englober des locaux annexes distincts** étant réservée.

Les locaux annexes distincts sont des locaux qui font l'objet d'un droit exclusif et qui sont intégrés juridiquement dans une unité d'étage, mais qui en sont séparés de fait et sont avec elle dans un rapport de subordination.

Ce sont par exemple une cave, un galetas, ou un garage.



II. Conditions

A. Les espaces concernés

Ce sont...

... **des locaux**

Cela suppose l'existence

- ① d'espaces tridimensionnels,
- ② nettement limités dans l'espace, qui doivent
 - présenter une certaine indépendance, et
 - être facilement accessibles,
- ③ qui ne constituent pas impérativement des parties communes, et
- ④ qui se trouvent en principe sur le fonds assujetti au régime de la PPE.

II. Conditions

A. Les espaces concernés

... des locaux **annexes**

Les locaux annexes distincts ont une fonction de service. Il doit y avoir un lien de subordination avec l'unité à laquelle ils sont rattachés.

II. Conditions

A. Les espaces concernés

... des locaux annexes **distincts**

- ① de l'unité dont ils font juridiquement partie, et
- ② d'une autre unité d'étage.

II. Conditions

B. Conditions de la mise en oeuvre

Les locaux annexes distincts doivent être visibles dans le cadre de la délimitation des étages (art. 712e al. 1 CC).

III. Régime juridique

A. L'objet du droit exclusif

Le propriétaire peut exercer en relation avec le local annexe distinct les droits que l'art. 712a CC lui confère en relation avec l'unité d'étage.

Mais il devra le cas échéant respecter la destination de ce local.

III. Régime juridique

B. L'intégration juridique à une unité d'étage

Le local annexe distinct est pris en compte dans la détermination de la part d'étage.

En aliénant l'unité d'étage, le propriétaire dispose également du local annexe distinct.

Les titulaires de droits réels limités sur l'unité peuvent également exercer ces droits sur le local annexe distinct.

III. Régime juridique

C. Les modifications apportées aux locaux annexes distincts

Ces modifications sont régies par les règles générales applicables à la modification de l'unité d'étage.

On peut envisager notamment

- La formation d'une nouvelle unité, composée du local annexe distinct (aux conditions de l'art. 712b al. 1 CC)
- La modification dans la répartition spatiale des locaux annexes distincts
- Un changement d'utilisation. Voir ATF 130 III 450 = JdT 2004 I 177.