

LES SERVITUDES ET LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

Maryse Pradervand-Kernen, Dr iur, av.
Chargée d'enseignement et maître-assistante à l'Université de Neuchâtel
Lectrice à l'Université de Fribourg

Introduction

- I. Les particularités des servitudes à charge ou en faveur d'une PPE
- II. Les servitudes à charge ou en faveur d'une part d'étage
- III. Les servitudes à charge ou en faveur de l'immeuble de base

Conclusion

I. LES PARTICULARITÉS DES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR D'UNE PPE (1)

- ➔ ■ Quant à la constitution de la servitude
- Quant aux devoirs des parties résultant de l'exercice de la servitude
- Quant à l'extinction de la servitude

I. LES PARTICULARITÉS DES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR D'UNE PPE (2)

1. La constitution par acte juridique

- Le contenu du contrat
 - Le terme «droit d'usage»: **TF 5P.433/1999**
- Les parties au contrat
 - Servitude en faveur d'une part d'étage à charge d'une autre part d'étage:
 - Les parties sont les propriétaires des parts d'étages concernées
 - Servitude à charge ou en faveur de l'immeuble de base:
 - Les parties au contrat représentant l'immeuble de base sont les PE et non la communauté des PE (**TF 5A_657/2014, 5A_2/2012**)
- La décision de constituer la servitude doit être prise à l'unanimité (CC 648 II, 741 I), SAUF si la servitude est constituée à titre gratuit (**ATF 108 II 35**)
- L'administrateur peut être autorisé à signer le contrat (CO 32 ss)

I. LES PARTICULARITÉS DES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR D'UNE PPE (3)

2. La constitution par jugement

▪ Les cas

- Suite à un contrat de servitude, le propriétaire du fonds grevé refuse d'exécuter son obligation de constituer la servitude
- Constitution d'une servitude nécessaire

▪ Les parties

- Le fonds soumis à la PPE est le futur fonds servant:
 - L'action doit être dirigée contre tous les PE
- Le fonds soumis à la PPE est le futur fonds dominant:
 - L'action doit être intentée par tous les PE

I. LES PARTICULARITÉS DES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR D'UNE PPE (4)

- Quant à la constitution de la servitude
- ▪ Quant aux devoirs des parties résultant de l'exercice de la servitude
- Quant à l'extinction de la servitude

I. LES PARTICULARITÉS DES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR D'UNE PPE (5)

1. Le devoir de tolérance ou d'abstention du propriétaire grevé

- Servitude négative: le PE renonce à une activité concernant notamment l'état matériel ou l'aspect de l'unité d'étage (ATF 106 II 315, JdT 1981 I 306)

2. Le devoir d'entretien des ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude

- Le sujet du devoir d'entretien
 - CC 741, 730 II, 712h III
- La pluralité des bénéficiaires
 - Servitudes constituées en faveur de plusieurs parts d'étages ou plusieurs servitudes de même contenu et de même rang
 - Formation d'une communauté de jouissance → copropriété (CC 740a)
 - CC 647a ss applicables pour les actes d'administration et les travaux de construction
 - RUA peut être prévu (CC 647 I)
 - Désignation d'un administrateur (CC 647b), même judiciaire à certaines conditions (TC VD, JdT 2015 III 91)

I. LES PARTICULARITÉS DES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR D'UNE PPE (6)

- Quant à la constitution de la servitude
- Quant aux devoirs des parties résultant de l'exercice de la servitude
- ➔ ▪ Quant à l'extinction de la servitude

I. LES PARTICULARITÉS DES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR D'UNE PPE (7)

1. L'extinction par acte juridique (CC 734)

- Idem constitution

2. L'expiration du temps pour lequel la servitude a été constituée (CC 976 ch. 1)

- Les PE sont compétents pour demander la radiation
- Compétence parallèle de la communauté des PE si l'acte entre dans la gestion de la sphère commune

3. Le décès du bénéficiaire d'une servitude personnelle incessible et intransmissible (CC 976 ch. 2)

- Idem 2

4. La libération judiciaire d'une servitude (CC 736)

- Idem 2

II. LES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR D'UNE PART D'ÉTAGE (1)

- ➔ ▪ Les principes
- Les limites
- Les différentes servitudes qui peuvent être constituées en faveur ou à charge d'une part d'étage

II. LES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR D'UNE PART D'ÉTAGE (2)

1. Une part d'étage peut être grevée d'une servitude constituée en faveur:

- D'un individu faisant ou non partie de la PPE → usufruit, droit d'habitation, autres servitudes personnelles irrégulières
- D'une autre part d'étage → servitude foncière
- De l'immeuble de base de la PPE → servitude foncière

En principe, une part d'étage ne peut pas être grevée d'une servitude en faveur d'un immeuble ne faisant pas partie de la PPE

2. Une part d'étage peut être bénéficiaire d'une servitude (foncière) constituée sur:

- Une autre part d'étage
- L'immeuble de base de la PPE

Une servitude grevant un immeuble ne faisant pas partie de la PPE peut-elle être constituée en faveur d'une part d'étage ?

II. LES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR D'UNE PART D'ÉTAGE (3)

- Les principes
- ▪ Les limites
- Les différentes servitudes qui peuvent être constituées en faveur ou à charge d'une part d'étage

II. LES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR D'UNE PART D'ÉTAGE (4)

1. Les limites légales:

- Les limites résultant de l'ordre juridique en général
- La part d'étage doit se prêter à l'utilisation ou à la prestation promises
- La position des autres PE ou les parties communes ne doivent pas être touchées par la constitution de la servitude envisagée
- La part d'étage ne doit pas être dépréciée comme objet de l'hypothèque légale prévue à CC 712i
- La constitution d'une servitude ne peut pas priver le PE de toutes les prérogatives instituées par CC 712a
- Une servitude ne peut pas être utilisée de façon contraire à son contenu naturel, pour contourner une restriction légale

2. Les limites conventionnelles:

- L'introduction d'un droit d'opposition en faveur des autres PE (CC 712c II)

II. LES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR D'UNE PART D'ÉTAGE (5)

- Les principes
- Les limites
- ▪ Les différentes servitudes qui peuvent être constituées en faveur ou à charge d'une part d'étage

II. LES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR D'UNE PART D'ÉTAGE (6)

1. L'usufruit

▪ La notion

- L'usufruit est la servitude qui confère à une personne déterminée l'usage et la jouissance sur une chose ou un droit (CC 745 II, 755 I)
- L'usufruit grève le droit exclusif, avec tous ses attributs légaux

▪ Le droit de l'usufruitier de participer à l'assemblée des PE

- Le propriétaire d'étage et l'usufruitier exercent leur voix en commun (CC 712o II)
- S'ils n'arrivent pas à se mettre d'accord, l'usufruitier vote sur:
 - L'élection de l'administrateur
 - La décision d'entreprendre des travaux de construction nécessaires
 - Les questions touchant aux actes d'administration plus importants
 - La décision d'ouvrir une procédure judiciaire, etc.



- Mais pas sur les décisions concernant les travaux de construction utiles ou somptuaires, le financement, le fonds de rénovation, les actes de disposition concernant l'immeuble de base, etc.

II. LES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR D'UNE PART D'ÉTAGE (7)

2. Le droit d'habitation

■ La notion

- Le droit d'habitation est le droit de demeurer dans une maison ou dans un appartement ou d'en occuper une partie (CC 776 I)
- Le droit d'habitation grève le droit exclusif, avec tous ses attributs légaux

■ Le droit du bénéficiaire de participer à l'assemblée des PE

- CC 712o s'applique par analogie au droit d'habitation (CC 776 III)
- **Mais** les compétences de gestion transférées au bénéficiaire sont moins étendues que celles que détient l'usufruitier
- Le bénéficiaire vote notamment sur:
 - La décision d'entreprendre des travaux de construction nécessaires
- Mais pas sur l'élection de l'administrateur, les questions touchant aux actes d'administration plus importants, la décision d'ouvrir une procédure judiciaire, etc.
- Il est important de conclure une entente précise au sujet du droit de vote
- Si le droit d'habitation n'est pas exclusif (CC 778 II), le droit de vote appartient au propriétaire



II. LES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR D'UNE PART D'ÉTAGE (8)

3. Les servitudes foncières

- **La notion**

- Les servitudes foncières sont les droits réels limités qui confèrent au propriétaire actuel de l'immeuble la faculté d'utiliser, sous certains rapports, un immeuble

- **Le bénéficiaire n'a pas le droit de participer à l'assemblée des PE**

- **Quelques exemples de servitudes foncières grevant une part d'étage:**

- Servitude de moquette (ATF 106 II 315, JdT 1981 I 306)
- Servitude de passage, à condition que le passage s'exerce de manière ponctuelle
- Servitude de conduite

II. LES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR D'UNE PART D'ÉTAGE (9)

4. Les servitudes personnelles irrégulières

- Les servitudes personnelles irrégulières confèrent à une personne déterminée le droit d'utiliser, sous certains rapports, un immeuble
- Toute utilisation de l'immeuble qui peut être conférée par une servitude foncière peut aussi l'être par une servitude personnelle irrégulière (CC 781 III)
- ! ▪ Une servitude personnelle suit son titulaire et n'est pas rattachée à la part d'étage

III. LES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR DE L'IMMEUBLE DE BASE (1)

- ▪ Le cocontractant est un PE
- Le cocontractant est un tiers

III. LES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR DE L'IMMEUBLE DE BASE (2)

1. Les principes

- Le bien-fonds est impérativement une partie commune (CC 712b II ch. 1)
 - Il est impossible d'accorder à un PE un *droit exclusif* sur un jardin, une terrasse, etc.
- Un *droit d'usage particulier* peut être accordé sous plusieurs formes (TF 5A_821/2014; 5A_44/2014, non reproduit dans l'ATF 140 III 561):
 - ▪ Une servitude, foncière ou personnelle, grevant l'immeuble de base
 - En faveur d'un PE (servitude personnelle irrégulière)
 - En faveur d'une part d'étage (servitude foncière)
 - Une clause dans le RAU
 - Un contrat entre le PE bénéficiaire et la communauté des PE (par ex., un contrat de bail à loyer)

III. LES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR DE L'IMMEUBLE DE BASE (3)

2. Les limites

- Une servitude conférant un droit d'usage n'est admissible que si elle confère un droit d'utilisation (et non d'aménagement ou d'administration)
- La constitution d'une servitude personnelle conférant un droit d'usage en faveur de l'un des PE est licite mais peut s'avérer dangereuse, car ce dernier peut vendre sa part d'étage et rester titulaire de la servitude; il est recommandé d'accorder plutôt une servitude foncière
- Certaines parties communes ne peuvent pas être grevées d'un droit d'usage particulier, en particulier celles qui doivent pouvoir être utilisées par l'ensemble des PE

III. LES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR DE L'IMMEUBLE DE BASE (4)

3. Quelques exemples de servitudes concernant l'immeuble de base

- La servitude d'utilisation d'une place de parc
 - Pour une place de parc en plein air
 - ! Event. droit d'usage dans RAU / bien-fonds distinct en copropriété dépendante
 - Pour une place de parc située dans un garage collectif
 - ! Event. droit exclusif (si isolée des autres places par des murs ou des grilles) / part d'étage grevée de servitudes / part d'étage en copropriété ordinaire
- La servitude d'utilisation d'une cave
 - ! Event. local annexe / part d'étage en copropriété ordinaire
- La servitude d'utilisation d'une terrasse
 - Répartition des frais d'entretien (TF 5A_116/2011)
- La servitude d'utilisation d'une partie de terrain
 - Répartition des frais d'entretien
 - Usage autorisé

III. LES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR DE L'IMMEUBLE DE BASE (5)

- Le cocontractant est un PE
- ▪ Le cocontractant est un tiers

III. LES SERVITUDES À CHARGE OU EN FAVEUR DE L'IMMEUBLE DE BASE (6)

1. Une servitude doit-elle obligatoirement profiter à l'immeuble de base?

→ ATF 108 II 35; TF 5C.172/2002

2. Les ouvrages nécessaires à l'exercice de la servitude peuvent-ils constituer des parties communes?

- Il convient de distinguer deux situations:
 - Les PE ont un simple droit d'utilisation relatif à des locaux situés sur un autre immeuble
 - Les locaux ne deviennent pas des parties communes de l'immeuble de base
 - Le droit d'utilisation trouve son fondement dans la création d'un droit de superficie ou d'une servitude d'empiètement en faveur de l'immeuble de base
 - La propriété sur les locaux et installations est transférée aux propriétaires de l'immeuble de base

CONCLUSION

MERCI DE VOTRE ATTENTION !

Maryse Pradervand-Kernen

Avenue du 1^{er}-Mars 26

CH-2000 Neuchâtel

maryse.pradervand-kernen@unine.ch

www.unine.ch

