

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

Propriétaire d'étage contre propriétaire d'étage

François Bohnet

Plan

I. Introduction

II. Qui doit agir : la communauté ou le propriétaire d'étage ?

A. Critère de distinction

B. La qualité en vertu de laquelle le copropriétaire agit

III. Les prétentions financières

IV. Action en inscription de servitude nécessaire

V. Actions protectrices de la propriété et de la possession

VI. Action relative à l'entretien

VII. Action en exclusion du propriétaire d'étage

II. Qui doit agir : la communauté ou le propriétaire d'étage ?



A. Critère de distinction

Art. 712/ 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. Qui doit agir : la communauté ou le propriétaire d'étage ?



A. Critère de distinction

- La communauté a la capacité d'ester dans tous les domaines qui relèvent de l'administration des parties communes et dans les situations dans lesquelles les avoirs qui résultent de la gestion de la communauté sont touchés.

II. Qui doit agir : la communauté ou le propriétaire d'étage ?



A. Critère de distinction

ATF 109 II 423, cons. 1d, JdT 1985 I 4

- Actes matériels ou juridiques destinés à conserver le patrimoine en cause, à l'accroître ou à en assurer une utilisation conforme à son but. En matière de copropriété, la gestion dans l'intérêt commun s'oppose à l'utilisation et à l'emploi dans l'intérêt particulier des copropriétaires.

II. Qui doit agir : la communauté ou le propriétaire d'étage ?

A. Critère de distinction



Exemples selon l'ATF 142 III 551, cons. 2.3

- action en *rectification du registre foncier* en relation avec l'immeuble de base ;
- actions visant à *protéger la propriété ou la possession* ou fondées sur le *droit de voisinage* lorsqu'une partie commune est atteinte ou risque de l'être ;
- procédure d'*expropriation* d'une partie de l'immeuble de base ;
- procédures dans le domaine de l'*aménagement du territoire* et de la *police des constructions* qui concernent la propriété par étage.

II. Qui doit agir : la communauté ou le propriétaire d'étage ?

A. Critère de distinction



Conséquences:

- En principe, quand la communauté dispose de la capacité d'ester, les copropriétaires n'ont, eux, pas qualité pour agir, puisque l'objet du procès concerne alors la gestion et l'administration de la PPE.
- Inversement lorsque les propriétaires d'étage ont qualité pour agir, l'action de la communauté sera en principe déclarée irrecevable, faut de capacité d'ester de celle-ci.
- Exception: l'atteinte à une partie commune peut aussi avoir des effets sur les droits des propriétaires directement.

II. Qui doit agir : la communauté ou le propriétaire d'étage ?



B. La qualité en vertu de laquelle le copropriétaire agit

Hypothèses:

- Le copropriétaire d'étage peut agir dans la **défense de son droit exclusif** d'utilisation, d'aménagement et d'administration des parties déterminées de l'immeuble (cf. art. 712a al. 2 CC).
- Comme **copropriétaire de l'immeuble**, il peut, sur la base de l'art. 648 al. 1 CC, agir pour *défendre une partie commune* dans le but de protéger sa part de copropriété.

II. Qui doit agir : la communauté ou le propriétaire d'étage ?



B. La qualité en vertu de laquelle le copropriétaire agit

Hypothèses:

- Le copropriétaire peut être **titulaire d'un droit d'usage particulier** (art. 712g al. 4 CC) sur une partie commune lui permettant d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages ou de tiers.

TF [13.05.2015] 5A_11/2015, in SJ 2015 425 :

- *actions pétitoires et possessoires,*
- *actions en dommages-intérêts ou en enrichissement illégitime.*

III. Les prétentions financières



Responsabilité délictuelle

Principe

Chaque propriétaire d'étage peut invoquer la responsabilité délictuelle des art. 41, 58 CO et 679 CC.

- Atteinte sur une *part exclusive* ou un *droit d'usage particulier* ;
 - Dégât d'eau dans une part de PPE du fait d'un autre copropriétaire.
- Atteinte sur une *partie commune* lorsqu'il est directement et personnellement touché dans ses intérêts patrimoniaux
 - Réduction de loyer de la part de PPE louée en raison d'atteinte par un copropriétaire aux parties communes

III. Les prétentions financières



Responsabilité délictuelle

Principe

L'art. 679a CC prévoit qu'en cas d'**exploitation licite d'un fonds** par son propriétaire, notamment en cas de travaux de construction, le voisin peut exiger du propriétaire du fonds le versement de dommages-intérêts, si l'exploitation du fonds cause temporairement à ce voisin des **nuisances inévitables et excessives** entraînant un dommage.

- Le fonds en question peut être une part exclusive de PPE ;
- Il peut entraîner de telles nuisances à une autre part exclusive ;
- les immissions causées en exécution du devoir d'entretien de la partie privative au sens de l'art. 712a al. 3 CC ne sont pas excessives selon la doctrine.

III. Les prétentions financières



Responsabilité délictuelle

Modalités procédurales

- Art. 41 ou 58 CO : **for** (dispositif) de l'acte illicite (art. 36 CPC).
- Art. 679 CC, 679a CC, **for** (dispositif) alternatif du lieu où l'immeuble est ou devrait être immatriculé au registre foncier ou du domicile ou siège du défendeur (art. 29 al. 2 CPC).
- Si l'action en dommages-intérêts est couplée à une action réelle (art. 641 al. 2, 679, 927, 928 CC), l'art. 15 al. 2 CPC instaure un **for** de connexité.
- **procédure ordinaire ou simplifiée**, selon que la valeur litigieuse dépasse ou non la somme de CHF 30'000. Procédure sommaire pour le cas clair, rare en matière de d/i.

IV. Action en inscription d'une servitude nécessaire en faveur d'une part d'étage



Principe

- On peut envisager une **servitude de conduite** au sens de l'art. 691 al. 1 CC au profit d'un propriétaire d'étage. Faute d'accord : action en inscription.
- Exemple : raccordement de l'appartement à la fibre optique ou alimentation en eau d'une nouvelle salle d'eau.
- Une partie de la doctrine considère qu'il faudrait cependant considérer cette conduite comme une partie commune. D'où l'application des normes sur les majorités selon le type de travaux (art. 647c-e CC).

IV. Action en inscription d'une servitude nécessaire en faveur d'une part d'étage

Modalités procédurales



- **For** dispositif alternatif du lieu où l'immeuble est ou devrait être immatriculé au registre foncier ou du domicile ou du siège du défendeur (art. 29 al. 2 CPC ; obligation *propter rem*).
- La **valeur litigieuse** correspond à la valeur que la servitude procure au fond dominant ou, si elle est plus élevée, à la diminution de valeur qu'elle cause au fond servant. L'indemnité à verser (art. 691 al. 1 CC) ne diminue pas la valeur litigieuse.
- Les conclusions doivent aussi porter sur le **paiement de l'indemnité prévue** par l'art. 691 al. 1 CC. Cette conclusion doit à notre sens être **chiffrée** (art. 85 CPC *a contrario*).

V. Actions protectrices de la propriété et de la possession



1. *Action en revendication, négatoire ou en cessation du trouble*

- L'**action en revendication** (art. 641 al. 2 CC) vise à permettre au propriétaire la restitution du bien dont il a été dépossédé.
- L'**action négatoire** (art. 641 al. 2 CC) vise à faire cesser tout trouble affectant la maîtrise de sa chose, y compris la remise en état.
- L'**action en cessation du trouble** (art. 679 CC) vise à éliminer la cause du trouble provenant d'une part privative. Ne vise pas en revanche la remise en état du fonds endommagée (d/i de l'art. 679 CC).

V. Actions protectrices de la propriété et de la possession



1. Action en revendication, négatoire ou en cessation du trouble

- *mezzanine agrandissant une part d'étage*, mais empiétant sur une autre : action négatoire (ATF 132 III 9, cons. 3.6 et 4.5).
- pub installé dans une partie privative avec des bruits excessifs : cessation du trouble (TF, arrêt du 18.03.2004, 5C.252/2003).

V. Actions protectrices de la propriété et de la possession



1. Action en revendication, négatoire ou en cessation du trouble

Le propriétaire d'étage peut-il agir en revendication ou en négatoire pour protéger des parties communes (N 61 ss)?

- Oui d'après le TF, en vertu de l'**art. 648 al. 1 CC** (TF du 13.05.2015, 5A_11/2015, CdDR 2015 p. 48 ; TF du 27.02.2014, 6B_880/2013, cons. 3).
- Il en va de même de la communauté, les parties communes entrant dans le patrimoine spécial de la PPE (art. 712/ CC). Contradiction?

V. Actions protectrices de la propriété et de la possession



1. Action en revendication, négatoire ou en cessation du trouble

Le propriétaire d'étage peut-il agir en cessation du trouble pour protéger des parties communes contre un propriétaire d'étage en raison d'un excès dans l'usage de sa part exclusive ou d'un droit d'usage particulier (N 66 ss)?

- Une action en cessation du trouble est possible. Il n'est pas nécessaire d'agir par la voie de la décision de la PPE (TF 5P.225/2006, cons. 2).
- L'art. 648 al. 1 CC autorise chaque copropriétaire à défendre la copropriété et donc à agir en cessation du trouble.

V. Actions protectrices de la propriété et de la possession



1. Action en revendication, négatoire ou en cessation du trouble

Modalités procédurales

- L'action est intentée au **for** dispositif unique du lieu où l'immeuble est (ou devrait être) immatriculé au registre foncier (art. 29 al. 1 let. a CPC).
- Si l'action réelle est couplée à une action en dommages-intérêts (art. 29 al. 2 et art. 36 CPC), l'art. 15 al. 2 CPC instaure un for de connexité.

V. Actions protectrices de la propriété et de la possession



1. Action en revendication, négatoire ou en cessation du trouble

Modalités procédurales

- Pour l'*action négatoire*, la **valeur litigieuse** correspond au dommage résultant de l'usurpation, par exemple en raison de l'impossibilité d'utiliser des places de parc.
- Pour l'*action en revendication*, la **valeur litigieuse** correspond à celle de l'objet revendiqué ou dont on demande la restitution.
- Pour l'*action en cessation du trouble*, la **valeur litigieuse** correspond à l'augmentation de valeur que la suppression du trouble allégué procurerait à la partie exclusive du demandeur ou, si elle est plus élevée, à la diminution de valeur qu'elle entraînerait sur la part privative du défendeur.

VI. Action relative à l'entretien



Art. 712a al. 3 CC

Le propriétaire d'étage est tenu d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment.

- **obligation *propter rem*** liée à la qualité de propriétaire d'étage;
- impose au propriétaire d'étage de réparer à ses frais les défauts et de renouveler son (ses) installation(s) lorsque son inaction pourrait entraîner des **conséquences négatives** sur les parties communes ou sur des parties exclusives d'autres propriétaires d'étages ;
- ne concerne donc que les éléments qui doivent être réparés dans l'**intérêt des autres copropriétaires**.

VI. Action relative à l'entretien



Exemples donnés par la doctrine:

- installations électriques vétustes qui présentent un danger d'incendie ;
- conduites d'eau défectueuses qui provoquent un risque d'infiltration ;
- installations d'alarme défectueuses ou ;
- portes qui claquent ou grincent.

VI. Action relative à l'entretien



Mise en œuvre selon la doctrine majoritaire:

- Application par analogie de l'art. 98 al. 1 CO
 - vise donc la **condamnation à exécuter des travaux** dans la partie privative ;
 - ou l'**autorisation d'exécuter** ou de faire exécuter aux frais du propriétaire récalcitrant certains travaux dans la partie privative de celui-ci.

VI. Action relative à l'entretien



Partie:

- Chaque copropriétaire qui subit une atteinte à ses parties exclusives en raison du défaut d'entretien ;
- contre le propriétaire d'étage récalcitrant. Il s'agit du propriétaire *actuel*, seul à exercer une incidence sur l'usage du fonds.

VI. Action relative à l'entretien



Modalités procédurales

- **For** : créance *propter rem*, donc for dispositif alternatif du lieu où l'immeuble est ou devrait être immatriculé au registre foncier ou du domicile ou du siège du défendeur.
- La **valeur litigieuse** correspond à notre sens aux frais à engager pour assurer l'entretien.

VII. Action en exclusion du propriétaire d'étage



Les propriétaires d'étage **lésés par le comportement** du propriétaire d'étage perturbateur doivent demander :

- À être autorisé à agir par décision prise à la **majorité des copropriétaires présents** (649b al. 2, nuancé par 712m al. 2 en lien avec 67 al. 2 CC; controversé), à l'exclusion du défendeur,
 - ce à moins d'une convention contraire (art. 649b al. 2 CC).
- Le procès oppose donc un ou plusieurs propriétaires d'étage (consortité simple) au perturbateur.

VII. Action en exclusion du propriétaire d'étage



Conditions matérielles pour obtenir l'exclusion :

- violation des obligations du copropriétaire, savoir le respect de la propriété et des droits personnels des autres propriétaires;
 - **violation si grave** que la présence du copropriétaire responsable dans la communauté ne peut plus être imposée aux autres copropriétaires;
 - **violation isolée** doit pouvoir conduire à l'exclusion si elle est d'une **extrême gravité**.
- Il s'agit donc d'une **ultima ratio**, elle ne peut être mise en œuvre que si tous les autres moyens à même de supprimer les infractions aux obligations ont été mis en œuvre.

VII. Action en exclusion du propriétaire d'étage



- Démarches préalables selon le TF (ATF 113 II 15, cons. 3, JdT 1987 I 332):

« les devoirs réciproques des cohabitants impliquent celui de recourir d'abord à des moyens moins rigoureux pour arriver à un modus vivendi. On peut penser à des entretiens, aux bons offices d'un tiers ou à des mesures juridiques moins importantes ».

VII. Action en exclusion du propriétaire d'étage



Modalités procédurales

- **For** dispositif alternatif du lieu où l'immeuble est ou devrait être immatriculé au registre foncier ou du domicile ou siège du défendeur (art. 29 al. 2 CPC).
- La **valeur litigieuse** correspond à notre sens à la valeur de la part du propriétaire dont l'exclusion est requise.

FACULTÉ DE DROIT
DE L'UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL