

ACQUISITION D'UNE PART DE PPE ET GARANTIE POUR LES DÉFAUTS

3^{ème} Séminaire sur la PPE
Université de Neuchâtel
27 septembre 2019

Prof. Blaise Carron, Université de Neuchâtel
Avocat spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

PLAN


P. XXX

- I. Fondements**

- II. Droits de garantie pour les défauts**


- III. Approfondissements**

INTRODUCTION



Prof. Blaise Carron Défauts et PPE 3

PLAN



I. Fondements

- A. Acquisition d'une part de PPE**
- B. Garantie pour les défauts**
- C. Action en garantie

II. Droits de garantie pour les défauts

III. Approfondissements

Prof. Blaise Carron Défauts et PPE 4

I. Fondements
A. Acquisition d'une part de PPE

P. 5 ss

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

Part de PPE

- Part de copropriété**
 - Droit de copropriété (100/1000e)
 - Immeuble adapté à PPE (p.ex. bien-fonds)
- Droit exclusif**
 - sur les parties privatives
 - PAS sur les parties communes (év. droit d'usage exclusif)

Qualification du contrat d'acquisition d'une part de PPE

- Part existante**
→ Contrat de vente immobilière (CO 216 ss)
- Sur plan**
 - 1. Vente immobilière
 - 2. Contrat mixte
 - ctt de vente
 - ctt d'entreprise

Critère: Obligation d'exécuter un ouvrage (Herstellungspflicht) ?

Prof. Blaise Carron Défauts et PPE 5

I. Fondements
B. Garantie pour les défauts

P. 11 ss

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

Sources

- Vente: **CO 197 ss** (renvoi de CO 221)
- Entreprise: **CO 367 ss**
- Normes: **SIA-118 165 ss**

Défaut

- Absence d'une qualité promise ou attendue**
- Caractère: **Relatif Juridique**
- CC 8: **Acquéreur**
- Formes: **Matériel Juridique Economique**
- Objet: **Parties privatives Parties communes**

Prof. Blaise Carron Défauts et PPE 6

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

PLAN

I. Fondements

II. Droits de garantie pour les défauts

A. Titularité des droits de garantie

B. Conditions communes et prescription

C. Conditions spécifiques et conséquences de chaque droit

III. Approfondissements

Prof. Blaise Carron Défauts et PPE 7

II. Droit de garantie pour les défauts P. 19 ss

A. Titularité des droits de garantie **unine**
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

**Parties
privatives**

**Parties
communes**

Principe: Propriétaire de la part d'étage

Exception: PPE constituée avant la construction de l'immeuble + travaux commandés par plusieurs propriétaires d'étages (= société simple):
Associés titulaires en commun (CO 544 I)

Principe: Propriétaire d'étage

- Cas ordinaire: Droit à l'exécution, à la réduction du prix et à la résolution du contrat
- **Cas spécial: Droit à la réfection**

Exception: Communauté de la PPE

1. Directement partie à un contrat d'entreprise
2. Engagement de l'entrepreneur vis-à-vis d'elle
3. Cession des droits par un/plusieurs propriétaires d'étages

Prof. Blaise Carron Défauts et PPE 8

II. Droit de garantie pour les défauts
A. Titularité des droits de garantie

P. 22 ss

Ancienne jurisprudence: ATF 114 II 239

Particularité du droit à la réfection d'une partie commune

Droit à la réfection	
Rapports externes	Rapports internes
En proportion de la quote-part de celui qui agit	Répartition des frais avec les autres propriétaires?
Copropriétaire répond des frais au-delà de sa quote-part	Accord des autres copropriétaires nécessaire du point de vue des droits réels?

II. Droit de garantie pour les défauts
A. Titularité des droits de garantie

P. 25 s.

Reviement de jurisprudence: ATF 145 III 8

Particularité du droit à la réfection d'une partie commune

Droit à la réfection → indivisible	
Rapports externes	Rapports internes
Indépendamment de la quote-part de celui qui agit	Coordination avec les droits réels: exigence d'une décision communautaire?
Economiquement : il en profite en proportion de sa quote-part	
Pas de prise en charge des frais dépassant sa quote-part	Coordination des (différents) droits de garantie des propriétaires d'étage?

II. Droit de garantie pour les défauts
B. Conditions communes et prescription

P. 26 ss

CONDITIONS DE FOND		
	Contrat de vente	Contrat d'entreprise
1	Transfert des risques (CO 185 et 220)	Livraison de l'ouvrage (CO 367 I i.f. et SIA-118 157 ss)
2	Existence d'un défaut	
3	Ignorance du défaut par l'A (CO 200)	Non-imputabilité au MO (CO 369)
4	Non-acceptation du défaut par l'acquéreur	

II. Droit de garantie pour les défauts
B. Conditions communes et prescription

P. 30 ss

CONDITIONS D'EXERCICE

1	Vérification de la chose	
	Qui? Acquéreur ou tiers	Où? Au lieu de la livraison
	Quand? Aussitôt	Aux frais de qui? Acquéreur
2	Avis des défauts	
	Délai	Modalités
	Défaut apparent: Sans délai	Indiquer le refus
	Défaut caché: Aussitôt après la découverte	Enumération et description des défauts

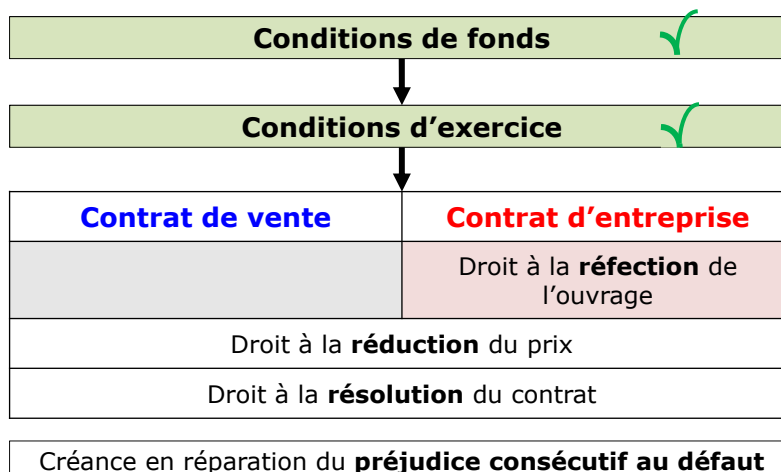
II. Droit de garantie pour les défauts
B. Conditions communes et prescription

P. 33 s.


PRESCRIPTION		
	Contrat de vente	Contrat d'entreprise
Sources	CO 210 et 219	CO 371
Durée du délai	<ul style="list-style-type: none"> • Chose/ouvrage immobilier: 5 ans • Choses/ouvrages mobiliers intégrés dans une chose/ouvrage imm.: 5 ans • En cas de dol: 10 ans 	
Départ (Dies a quo)	Dès le transfert de propriété	Dès la réception de l'ouvrage

II. Droit de garantie pour les défauts
C. Conséquences: Droits à la garantie

P. 34 ss



II. Droit de garantie pour les défauts
C. Conséquences: Droits à la garantie

P. 35 ss 

DROIT À LA RÉFECTION

Conditions particulières


1. Exécution possible	2. Exécution raisonnable
-----------------------	--------------------------

Effets du droit

Entrepreneur répare		Entrepreneur ne répare pas
Défaut supprimé	Défaut pas supprimé	Interpellation
↓	↓	
Libéré	Options de CO 368 ou 107 II	Options de CO 107 II

Prof. Blaise Carron Défauts et PPE 15

II. Droit de garantie pour les défauts
C. Conséquences: Droits à la garantie

P. 41 ss 

DROIT À LA RÉDUCTION DU PRIX

Conditions particulières

1. Moins-value	2. De moindre importance
----------------	--------------------------

Effets du droit

Réduction du prix proportionnelle à la moins-value

Détermination de la moins-value

Au moment du transfert des risques ou de la livraison

Méthode relative	Présomptions	
	Valeur sans défaut = prix	Moins-value = frais de réparation

Prof. Blaise Carron Défauts et PPE 16

II. Droit de garantie pour les défauts
B. Conséquences: Droits à la garantie

P. 46 ss

DROIT À LA RÉOLUTION DU CONTRAT

Condition particulière

Défaut grave

Effets du droit

Résolution unilatérale du contrat

Restitution trait pour trait

Acquéreur	Vendeur
Part PPE	Prix payé et intérêts
Profits	Impenses et frais de procès

II. Droit de garantie pour les défauts
B. Conséquences: Droits à la garantie

P. 48 ss

RÉPARATION DU PRÉJUDICE CONSÉCUTIF AU DÉFAUT

Conditions particulières

1. Préjudice consécutif au défaut	2. Chef de responsabilité (en principe: faute)	3. Lien de causalité
-----------------------------------	--	----------------------

Effets du droit

Réparation du préjudice

1. Montant du préjudice	2. Montant de l'indemnité
-------------------------	---------------------------

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

PLAN

I. Fondements

II. Droits de garantie pour les défauts

III. Approfondissements

A. Restriction (exclusion) conventionnelle de la garantie

B. Cession des droits de garantie

Prof. Blaise Carron Défauts et PPE 19

III. Approfondissement P. 53 ss

A. Restriction conventionnelle **unine**
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

EFFICACITÉ JURIDIQUE D'UNE EXCLUSION DE GARANTIE	
Caractère dispositif des règles du CO → Licite	
Forme	
Complète ou limitée	Totale ou partielle
Interprétation	
1. Subjective	2. Objective
In dubio contra stipulatorem	
Portée	
CO 24 I/4 (erreur) impossible	Aussi pour extracontractuel
Défaut totalement étranger non compris	Promesse d'une qualité déterminée

Prof. Blaise Carron Défauts et PPE 20

III. Approfondissement
A. Restriction conventionnelle

P. 57 ss

LIMITES À LA VALIDITÉ	
CO 199	Défauts frauduleusement dissimulés
CO 100 I	Dol ou faute grave
CC 27 II et CO 20	Dommages corporels
LCD 8	Disproportion notable et injustifiée, contraire à la b.f.

CONSÉQUENCE DE L'INVALIDITÉ (ILLICÉITÉ)	
Nature: Nullité absolue	Portée: Controversée Si interprétation « favor contractus », nullité totale

III. Approfondissement
B. Cession des droits de garantie

P. 63 ss

Droits cessibles	
Droit à la réfection	Droit à la réparation du dommage consécutif au défaut

Modalités de la cession du droit à la réfection	
Acquéreur	Promoteur
Titulaire du droit	Respect des incombances
	Fournir les moyens de preuve et renseignements
	Abstention de toute atteinte aux fondements du droit

III. Approfondissement
B. Cession des droits de garantie

P. 66 ss

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

Droits incessibles (ATF 145 III 8)	
Droit à la réduction du prix	Droit à la résolution du contrat

↓

Nullité (partielle?) de la cession des droits
Validité de la cession des créances découlant de ces droits

Prof. Blaise Carron Défaits et PPE 23

MERCI DE VOTRE ATTENTION !

unine
UNIVERSITÉ DE
NEUCHÂTEL

Prof. Blaise Carron
Av. du 1^{er}-Mars 26
CH-2000 Neuchâtel
Blaise.Carron@unine.ch
www.unine.ch

LETTRES ET SCIENCES HUMAINES
SCIENCES
DROIT
SCIENCES ECONOMIQUES
THEOLOGIE

Prof. Blaise Carron Défaits et PPE 24