

**PPE 2021**

**Défaut à l'origine de la dissolution de la PPE: mythe ou réalité?**

**Prof. Maryse Pradervand-Kernen**


FACULTÉ DE DROIT  
UNIVERSITÉ DE FRIBOURG

RECHTSWISSENSCHAFTLICHE FAKULTÄT UNIVERSITÄT  
FREIBURG



PROF. M. PRADERVAND-KERNEN  
PPE 2021

24.09.2021

1



## Introduction

Avant 1965	2000	2019
0 PPE	 237'716 PPE *	 446'373 PPE *

+ 88%

**2012**  
Introduction d'une nouvelle cause d'action en dissolution de la PPE

**2015**  
L'action peut être invoquée en justice

\* Données de l'office fédéral de la statistique, Construction et logement – Panorama, mars 2021, p. 2


FACULTÉ DE DROIT  
UNIVERSITÉ DE FRIBOURG

RECHTSWISSENSCHAFTLICHE FAKULTÄT UNIVERSITÄT  
FREIBURG

PROF. M. PRADERVAND-KERNEN  
PPE 2021

24.09.2021

2



## Plan de l'exposé

### I. Introduction



### II. L'entretien d'un immeuble soumis au régime de la PPE

### III. L'action en dissolution de la PPE comme conséquence du défaut d'entretien

### IV. Conclusion

## Nécessité d'entreprendre des travaux

Après 30 à 50 ans: remplacement  
des installations de chauffage \*

Après 20 à 60 ans: réfection du  
revêtement des façades \*

Dès 60-70% de la durée de vie:  
frais de rénovation comparables à  
frais de démolition



Stratégie d'entretien nécessaire



Désignation d'un administrateur

\* SVKG, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 5e éd., Aarau 2019

## Principales difficultés

### 1. La responsabilité de l'entretien des parties exclusives incombe à chaque propriétaire d'étage individuellement

CC 712a III fixe l'obligation d'entretien:

Maintien de l'état irréprochable du bâtiment

Maintien de l'aspect irréprochable du bâtiment

Pas de sanction en cas de non-respect

**MAIS:** Action en violation de CC 712a III (par communauté ou PE)  
Sur autorisation du juge, exécution des travaux par substitution

## Principales difficultés

### 2. Les travaux liés à l'entretien des parties communes nécessitent l'accord de l'assemblée des propriétaires d'étages

Droit public fixe l'obligation d'entretien, notamment:

Assainissement du bâtiment (LPE 16)

Insonorisation des bâtiments exposés aux bruits (OPB 10)

Assainissement et entretien issus de dispositions cantonales et communales

**MAIS:** Décision d'entreprendre les travaux doit être prise par l'assemblée des propriétaires d'étages

↳ Quid en cas d'inaction?

## Principales difficultés

### 2. Les travaux liés à l'entretien des parties communes nécessitent l'accord de l'assemblée des propriétaires d'étages

- La majorité nécessaire dépend du type de travaux à effectuer:
  - Travaux nécessaires (CC 712g I, 647c)
  - Travaux utiles (CC 712g I, 647d)
  - Travaux somptuaires (CC 712g I, 647e)
- La décision doit englober les modalités d'exécution, c'est-à-dire:
  - Personne responsable de l'exécution
  - Entreprises qui effectueront les travaux
  - Echancier, financement, etc.
- Le mode de calcul des voix fait l'objet de controverses:
  - Calcul fondé sur les voix de tous les PE ou seulement les PE présents/représentés?  
Voir ATF 144 III 510, SJ 2019 I 97, cons. 2.2.4
  - Abstentions et voix nulles prises en compte?
  - Si unanimité exigée, les voix des PE présents/représentés suffisent-elles?

## Principales difficultés

### 3. Le financement des travaux sur les parties communes

CC 712h I prévoit la répartition des frais entre les PE (en principe proportionnelle aux quotes-parts)

En outre, sont souvent nécessaires:

Mise à contribution du fonds de rénovation

- Instrument non obligatoire
- Aucune disposition ne régit l'utilisation: pour quels travaux, sur la base de quelle décision?
- Montants à disposition souvent insuffisants

Octroi de crédits

- Théoriquement: travaux sur parties communes = droit de gage grevant l'immeuble de base, MAIS CC 648 III
- En pratique, répartition sur les parts d'étages (CC 798 II-III; évent. CC 798 I)

## Une solution: le recours au juge pour les travaux nécessaires

### 1. Les travaux concernés

- CC 647 II, 1: «les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose» = travaux nécessaires
- En principe, seulement les travaux en lien avec les parties communes

↳ Utilité de CC 712f III, 2 ?

### 2. La prise en charge des frais

- En principe, à la charge de tous les PE

### 3. Quelques questions procédurales

- QA: un propriétaire d'étage (mais pas l'administrateur)
- QD: la communauté des propriétaires d'étages
- Procédure(s)

## Plan de l'exposé

### I. Introduction

### II. L'entretien d'un immeuble soumis au régime de la PPE

### ↳ III. L'action en dissolution de la PPE comme conséquence du défaut d'entretien

### IV. Conclusion

## Conditions de l'action

Art. 712f

B. Constitution et fin / III. Fin

<sup>3</sup> Chaque copropriétaire peut demander la dissolution de la propriété par étages à l'une des conditions suivantes:

1. le bâtiment est détruit pour plus de la moitié de sa valeur et une reconstruction serait pour lui une charge difficile à supporter;
2. le bâtiment est une propriété par étages depuis plus de 50 ans et ne peut plus être utilisé selon sa destination en raison de sa dégradation.

<sup>4</sup> Les copropriétaires qui entendent maintenir la communauté peuvent cependant éviter la dissolution en désintéressant les autres.

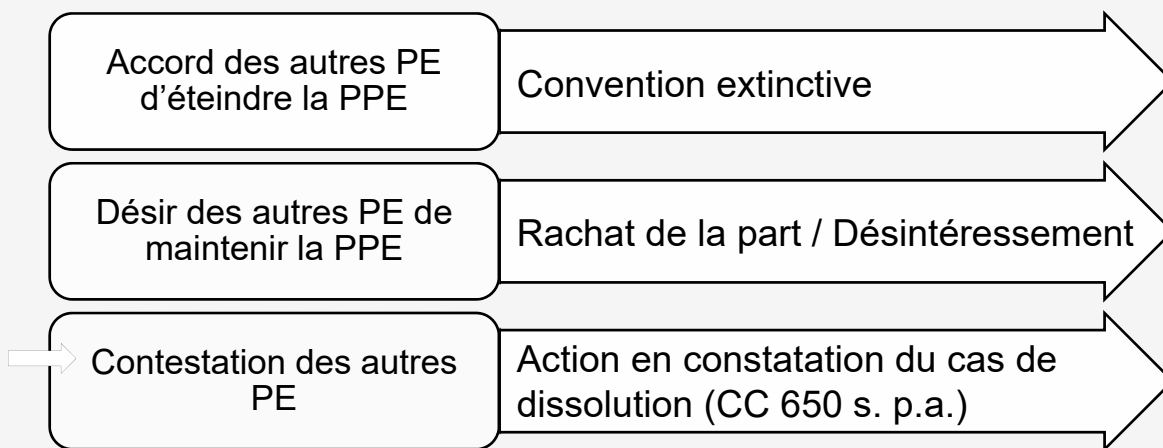
## Conditions de l'action

Destruction du bâtiment

Dégradation du bâtiment

1. L'état physique du bâtiment est mauvais
2. L'utilisation du bâtiment selon sa destination n'est plus possible
3. La PPE existe depuis plus de 50 ans
4. Les autres PE ne sont pas disposés à désintéresser ledit PE

## Conditions de l'action



## Conséquences de l'admission de l'action

### 1. L'extinction de la PPE

#### Titre d'extinction

Si PE s'entendent:  
convention en la  
forme authentique  
(CC 651 I)

Si action en partage:  
jugement (CC 651 II)

#### Opération d'extinction

Radiation extinctive  
au RF (CC 972)

Radiation déclarative au  
RF (CC 656 II, 665 II,  
ORF 65 I)

#### Consentement de tiers

Consentement écrit  
des bénéficiaires de  
droits réels limités sur  
les parts d'étages (CC  
712f II)

Introduction de l'action  
contre les  
bénéficiaires

## Conséquences de l'admission de l'action

### 2. Le sort des droits réels limités grevant les parts

Action admise et PPE supprimée

Droits réels limités reportés sur l'immeuble de base

→ Agir en justice contre tous les titulaires qui subiront un inconvénient

## Cas d'application

Absence de jurisprudence  
(fédérale)

Perspectives



## Plan de l'exposé

### I. Introduction

### II. L'entretien d'un immeuble soumis au régime de la PPE

### III. L'action en dissolution de la PPE comme conséquence du défaut d'entretien

### → IV. Conclusion

## Conclusion

### Véritable besoin de renforcer les règles sur les travaux de construction

#### Écueils:

- Majorités nécessaires
- Financement (fonds de rénovation et obtention de crédits)
- Pas de possibilité d'action de l'administrateur pour les travaux nécessaires

### Action en dissolution n'est pas le moyen adéquat pour parer au défaut d'entretien

#### Écueils:

- Difficulté d'interprétation des conditions de l'action
- Action favorise le PE qui ne veut pas faire les travaux nécessaires
- Action va à l'encontre des buts du législateur (pérennité et acquisition de la propriété à prix modéré par des particuliers)

**Merci de votre attention!**

Maryse Pradervand-Kernen  
BQC11-Bureau 5.215  
Av. de Beauregard 11  
1700 Fribourg  
[www.unifr.ch/ius](http://www.unifr.ch/ius)