

PPE et responsabilité civile : la lacune de protection du propriétaire d'étage et les moyens de la combler

5^e séminaire sur la PPE – PPE 2023

Manon Schneider & Gaëtan Corthay

PLAN

1. Introduction
2. La protection actuelle du propriétaire d'étage face à l'administrateur et la lacune de protection
3. Le contrat avec effet protecteur envers les tiers
4. Une alternative imparfaite
5. Conclusion

PLAN

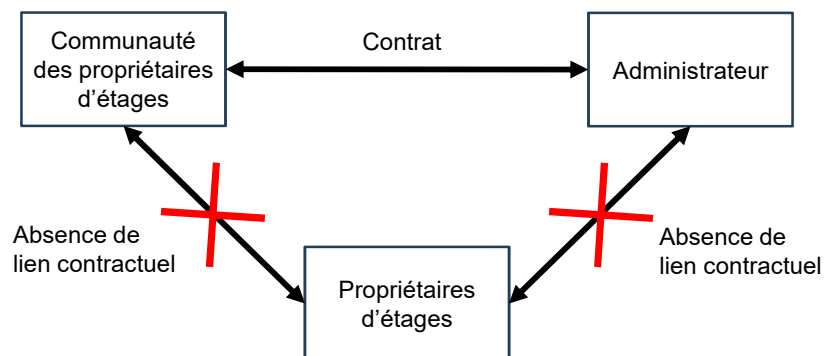
2. La protection actuelle du propriétaire d'étage face à l'administrateur

2.1 Les acteurs et leurs relations juridiques

2.2 La responsabilité civile de l'administrateur

2.3 Un exemple de la lacune de protection

2.1 LES ACTEURS ET LEURS RELATIONS JURIDIQUES



PLAN

unine
Université de Neuchâtel

2. La protection actuelle du propriétaire d'étage face à l'administrateur

- 2.1 Les acteurs et leurs relations juridiques
- 2.2 La responsabilité civile de l'administrateur**
- 2.3 Un exemple de la lacune de protection

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 5

2.2 LA RESPONSABILITÉ CIVILE DE L'ADMINISTRATEUR

unine
Université de Neuchâtel

- Aucune disposition de responsabilité civile spécifique à la propriété par étages
- Application du régime ordinaire de la responsabilité civile en cas de dommage causé par l'administrateur (not. art. 97 CO et art. 41 CO)

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 6

2.2 LA RESPONSABILITÉ CIVILE DE L'ADMINISTRATEUR

unine
Université de Neuchâtel

Communauté des propriétaires d'étages ↔ Administrateur
Responsabilité contractuelle et/ou Responsabilité extracontractuelle

Propriétaires d'étages ↔ Administrateur
Responsabilité extracontractuelle

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 7

2.2 LA RESPONSABILITÉ CIVILE DE L'ADMINISTRATEUR

unine
Université de Neuchâtel

- Conditions responsabilité extracontractuelle (rappel) :
 1. Un dommage
 2. **Un acte illicite**
 3. Un lien de causalité naturel et adéquat
 4. Une faute

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 8

2.2 LA RESPONSABILITÉ CIVILE DE L'ADMINISTRATEUR

- Conception objective de l'illicéité (rappel) :
 - Illicéité par le résultat : réparation **illimitée** de tout dommage découlant de la violation d'un droit absolu (p.ex. art. 28 CC, 641 CC)
 - Illicéité par le comportement : Réparation **limitée** du dommage ne découlant pas de la violation d'un droit absolu
 - = Dommage réparable **uniquement si une norme spécifique de protection le prévoit**

2.2 LA RESPONSABILITÉ CIVILE DE L'ADMINISTRATEUR

- Le dommage purement économique comme révélateur de la lacune
 - Patrimoine **non reconnu** comme droit absolu :
 - = Dommage purement économique réparable uniquement si violation d'une norme spécifique de protection
 - Risque concret qu'un **dommage** causé par l'administrateur au propriétaire d'étage **ne puisse pas être réparé** si aucune violation d'un droit absolu **et** inexistence d'une norme spécifique de protection
 - Conséquence : absence de dommage **illicite, i.e absence de dommage réparable**
 - = **LACUNE DE PROTECTION**

PLAN

2. La protection actuelle du propriétaire d'étage face à l'administrateur

2.1 Les acteurs et leurs relations juridiques

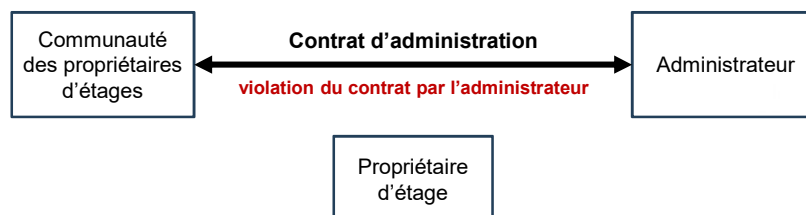
2.2 La responsabilité civile de l'administrateur

2.3 Un exemple de la lacune de protection

2.3 UN EXEMPLE DE LA LACUNE DE PROTECTION

Exemple

inspiré de l'arrêt TC VD du 05.06.2013 (HC/2013/330)



Faits:

- Contrat d'administration conclu entre l'administrateur et la communauté prévoyant **l'obligation pour l'administrateur de conclure une assurance couvrant le dégât des eaux**
- **Incident** : dégât des eaux survient sur la part d'étage d'un propriétaire d'étage
- **Problème** : oubli de l'administrateur de conclure ladite assurance
= **violation du contrat**

unine
Université de Neuchâtel

2.3 UN EXEMPLE DE LA LACUNE DE PROTECTION

Exemple
inspiré de l'arrêt TC VD du 05.06.2013 (HC/2013/330)

Faits (suite) :

- Dégât d'eau pour un total de CHF 100'000.- sur la part d'étage du propriétaire d'étage, à l'exclusion des parties communes (= la communauté, n'ayant pas subi de dommage propre, **ne peut pas** agir en responsabilité contractuelle)
- Seule l'action en responsabilité extracontractuelle est à la disposition du propriétaire d'étage
- Conséquence : Dommage purement économique d'une valeur de CHF 100'000.- **non réparable**

= LACUNE DE PROTECTION

Faculté de droit
PPE 2023 – 22 septembre 2023
13

unine
Université de Neuchâtel

PLAN

3. Le contrat avec effet protecteur envers les tiers

- 3.1 La notion
- 3.2 La quasi-réception en droit suisse
- 3.3 Les conditions de mise en œuvre
- 3.4 Les autres catégories de tiers
- 3.5 Les fondements possibles

Faculté de droit
PPE 2023 – 22 septembre 2023
14

unine
Université de Neuchâtel

3.1 LA NOTION

- Le contrat avec effet protecteur envers les tiers est un **concept de responsabilité** issu de la doctrine allemande
- Il permet à un *proche du créancier contractuel de faire valoir de manière indépendante un droit propre à des dommages-intérêts contre le débiteur contractuel*
- Il autorise une extension de la responsabilité contractuelle à un tiers pouvant être atteint dans ses droits par la violation d'un contrat auquel il n'est pas partie

Faculté de droit
PPE 2023 – 22 septembre 2023
15

unine
Université de Neuchâtel

3.1 LA NOTION (EN PPE)

- En PPE, *le contrat avec effet protecteur envers les tiers permet au propriétaire d'étage d'obtenir la réparation de son dommage purement économique causé par l'administrateur à l'occasion de la violation du contrat d'administration*

- Le propriétaire d'étage = tiers non partie suffisamment proche du contrat (absence de lien contractuel avec adm.)
- Droit propre à une protection secondaire (limitée aux DI)
- Aucune prestation n'est stipulée en sa faveur (≠ stipulation pour autrui, art. 112 al. 2 CO)

Faculté de droit
PPE 2023 – 22 septembre 2023
16

unine
Université de Neuchâtel

3.2 LA NOTION (EN PPE)

Exemple
inspiré de l'arrêt TC VD du 05.06.2013 (HC/2013/330)

Communauté des propriétaires d'étages = créancier contractuel

Contrat d'administration

violation du contrat par l'administrateur

Administrateur = débiteur contractuel

Propriétaire d'étage = tiers à protéger subissant un dommage

Effet protecteur

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 17

unine
Université de Neuchâtel

PLAN

3. Le contrat avec effet protecteur envers les tiers
 - 3.1 La notion
 - 3.2 La quasi-réception en droit suisse**
 - 3.3 Les conditions de mise en œuvre
 - 3.4 Les autres catégories de tiers
 - 3.5 Les fondements possibles

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 18

unine
Université de Neuchâtel

3.2 LA QUASI-RÉCEPTION EN DROIT SUISSE ?

- Le concept n'est pas explicitement reçu par le TF
- La question est traitée par le TF en une dizaine d'occurrences depuis 1990

- Le TF **examine les conditions** puis écarte le recours :

En l'an 2000 :
 Au motif que « *la proximité purement spatiale et non personnelle des plaignants avec le maître d'ouvrage ne suffit pas à les inclure dans le champ de protection du contrat d'ingénierie* », les recours sont rejetés.
 (TF 4C.296/1999 consid. 4 ; SJ 2000 I 549).

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 19

unine
Université de Neuchâtel

3.2 LA QUASI-RÉCEPTION EN DROIT SUISSE ?

En 2003 :
 L'admission d'une responsabilité fondée sur le contrat avec effet protecteur envers les tiers est jugée **concevable** à des **conditions** non réunies en l'espèce (ATF 130 III 345 consid. 1)

- L'institution est admissible dans son principe
- Des conditions rigoureuses sont nécessaires
- Poursuivre l'analyse est donc pertinent...

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 20

3.2 LA QUASI-RÉCEPTION EN DROIT SUISSE ?

En 2006 :

- X. décède suite à la défaillance d'une chaudière à gaz
- Il était titulaire d'un contrat de maintenance avec la société Z.
- Son fils, Y., ouvre action contre la société Z. en réparation de son dommage propre
- Le TF donne raison à Y., fils du cocontractant, et alloue le montant de ses conclusions
- Le TF retient un cas de stipulation pour autrui (art. 112 al. 2 CO)

3.2 LA QUASI-RÉCEPTION EN DROIT SUISSE ?

En 2006 :

Le TF admet un recours avec l'argumentaire suivant :

*« Le contrat de service [a] été conclu de **manière reconnaissable pour la défenderesse (Z.)** afin de protéger tous les membres de la famille qui habitaient l'immeuble. Dans ce contexte, Z. ne pouvait pas partir de bonne foi du principe **qu'en cas de violation de ses obligations contractuelles, elle ne répondrait d'éventuels dommages que vis-à-vis du père (X.) du demandeur (Y.)** et non vis-à-vis des autres membres de la famille. » (TF 4C.139/2005 consid. 2)*

unine
Université de Neuchâtel

3.2 LA QUASI-RÉCEPTION EN DROIT SUISSE ?

- L'argument de la stipulation pour autrui ne convainc pas
 - L'art. 112 al. 2 CO **permet au tiers bénéficiaire de solliciter en son propre nom la prestation prévue par le contrat**
 - L'analyse du contrat montre qu'en l'espèce, la prestation principale (= entretien chaudière) était dévolue au père du demandeur (X.) et non à son fils (Y.)
 - Le fils ne pouvait donc pas revendiquer une protection contractuelle selon la stipulation pour autrui parfaite (art. 112 al. 2 CO)
- Volonté d'élargir la sphère de protection du contrat

*«Dans ce contexte, Z. ne pouvait pas partir de bonne foi du principe qu'en cas de violation de ses obligations contractuelles, elle ne répondrait d'éventuels **dommages** que vis-à-vis du père (X.) du demandeur (Y.) et non vis-à-vis des autres membres de la famille.»*

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 23

unine
Université de Neuchâtel

3.2 LA QUASI-RÉCEPTION EN DROIT SUISSE ?

En 2010 et 2021 :

- TF 4A_226/2010 du 26 juillet 2010 consid. 3.2.1
- TF 4A_18/2021 du 21 juillet 2021 consid. 4.3.3

Expose et analyse des conditions puis constate qu'elles ne sont pas remplies
→ Le TF ne ferme jamais la porte

Une approche optimiste permet de parler d'un état de « **quasi-réception** ». Pleine réception à venir ?

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 24

PLAN

unine
Université de Neuchâtel

3. Le contrat avec effet protecteur envers les tiers

- 3.1 La notion
- 3.2 La quasi-réception en droit suisse
- 3.3 Les conditions de mise en œuvre**
- 3.4 Les autres catégories de tiers
- 3.5 Les fondements possibles

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 25

3.3 LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

unine
Université de Neuchâtel

Conditions

- 1. Un rapport de proximité
- 2. Un intérêt digne de protection
- 3. Le caractère reconnaissable de la proximité et de l'intérêt digne de protection
- 4. L'existence d'une violation contractuelle
- 5. Un besoin de protection

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 26

unine
Université de Neuchâtel

3.3 LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

1. Un rapport de proximité

- Un rapport de proximité suffisant avec la prestation principale doit être établi
Suffisant = lorsque le tiers se trouve exposé aux conséquences d'une violation du contrat par le débiteur dans une mesure comparable au créancier principal
- La prestation contractuelle doit être destinée à profiter au tiers ou à le protéger, *i.e* le tiers ne doit pas être touché par hasard

Dans le cadre de la PPE :

- La protection des intérêts des propriétaires d'étages résulte *in fine* du contrat conclu entre l'administrateur et la communauté
- La connaissance précise de l'identité des propriétaires d'étages (not. inscription au RF) permet d'identifier précisément le cercle des tiers à protéger

Faculté de droit
PPE 2023 – 22 septembre 2023
27

unine
Université de Neuchâtel

3.3 LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

2. Un intérêt digne de protection

- Le créancier contractuel doit avoir un intérêt digne de protection à inclure le tiers dans la sphère de protection du contrat
- Selon la doctrine : il suffit que les intérêts du créancier et du tiers ne soient pas contradictoires

Dans le cadre de la PPE :

- Les intérêts des propriétaires d'étages et de la communauté (=créancière contractuelle) sont convergents, ils visent l'administration harmonieuse et efficiente de la PPE
- La communauté a ainsi un intérêt digne de protection à l'inclusion du propriétaire d'étage dans le champ de la responsabilité contractuelle

Faculté de droit
PPE 2023 – 22 septembre 2023
28

unine
Université de Neuchâtel

3.3 LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

3. Le caractère reconnaissable de la proximité et de l'intérêt digne de protection

- Le rapport de proximité et l'intérêt digne de protection doivent être reconnaissables aux yeux du débiteur contractuel
- Principe découlant de l'arrêt TF 4C.139/2005
« le contrat de service [a] été conclu de manière reconnaissable pour la défenderesse afin de protéger tous les membres de la famille qui habitaient l'immeuble »

Dans le cadre de la PPE :

- Le critère de reconnaissabilité doit être admis puisque l'administrateur doit savoir que ses actes porteront non seulement préjudice à la communauté, mais également aux propriétaires d'étages
- Il peut not. identifier précisément les propriétaires d'étages (RF)

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 29

unine
Université de Neuchâtel

3.3 LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

4. L'existence d'une violation contractuelle

- Les conditions ordinaires de la responsabilité contractuelle doivent être remplies

Dans le cadre de la PPE :

- L'administrateur doit avoir causé au propriétaire d'étage un dommage par une violation fautive du contrat qui le lie à la communauté
- Le dommage survient dans le patrimoine du propriétaire d'étage

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 30

unine
Université de Neuchâtel

3.3 LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

5. Un besoin de protection

- Nécessité de protection du tiers à protéger ?
 - Déterminer si le tiers à protéger dispose d'un droit contractuel ou légal propre dont le contenu serait identique ou similaire à l'effet protecteur qu'il pourrait tirer du contrat
 - Si tel est le cas : pas de besoin de protection et donc pas d'effet protecteur

Dans le cadre de la PPE :

- Un besoin de protection du propriétaire d'étage doit être admis car, faute d'effet protecteur issu du contrat, aucun moyen réparatoire ne lui est offert en cas de dommage purement économique

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 31

unine
Université de Neuchâtel

3.3 LES CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

Conclusion intermédiaire

- L'administrateur est tenu à l'égard de la **communauté des propriétaires d'étages** de la bonne et fidèle exécution de ses obligations
- Il supporte également l'**élargissement du champ de la responsabilité contractuelle** compte tenu de l'effet protecteur à l'égard des **propriétaires d'étages**
- Il répond ainsi du dommage causé au propriétaire d'étage par la violation des obligations contractuelles qui le lient à la communauté

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 32

unine
Université de Neuchâtel

PLAN

3. Le contrat avec effet protecteur envers les tiers

- 3.1 La notion
- 3.2 La quasi-réception en droit suisse
- 3.3 Les conditions de mise en œuvre
- 3.4 Les autres catégories de tiers**
- 3.5 Les fondements possibles

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 33

unine
Université de Neuchâtel

3.4 LES AUTRES CATÉGORIES DE TIERS

Quid de la protection d'autres catégories de tiers dans le cadre de la PPE ?

- Usfruitier
- Titulaire d'un droit d'habitation
- Locataire
- Créancier gagiste
- « Tiers associés »

Ex. : le compagnon du locataire d'un bail annoté, la fille de l'usufruitier, l'époux de la propriétaire d'étage, etc.

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 34

unine
Université de Neuchâtel

3.4 LES AUTRES CATÉGORIES DE TIERS

- Risque :
 - Impraticabilité de l'institution, faute de limitation du cercle de personnes à protéger
- Réponse suggérée :
 - Protection possible si le tiers non-proprétaire justifie **d'une situation strictement analogue** au propriétaire d'étage
 - Une situation strictement analogue suppose :
 - ✓ De remplir les conditions ordinaires (n°1 à 4 précitées) et ;
 - ✓ De démontrer l'existence d'un besoin de protection (condition n°5)

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 35

unine
Université de Neuchâtel

3.4 LES AUTRES CATÉGORIES DE TIERS

Rappel des conditions à remplir

1. Un rapport de proximité
2. Un intérêt digne de protection
3. Le caractère reconnaissable de la proximité et de l'intérêt digne de protection
4. L'existence d'une violation contractuelle
5. **Un besoin de protection ?**

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 36

unine
Université de Neuchâtel

3.4 LES AUTRES CATÉGORIES DE TIERS

- Situation **strictement analogue** à la condition du propriétaire d'étage :
 - Un besoin de protection du tiers à protéger ?**
 - Déterminer si le tiers à protéger dispose **d'un droit préférable** dont le contenu serait identique ou similaire à l'effet protecteur qu'il pourrait tirer du contrat
 - L'examen d'un **besoin de protection (condition n°5)** permet d'ajuster le périmètre de l'effet protecteur au cas particulier (subsidiarité)
 - Raisonement valable pour tous les tiers qui revendiquent une protection

Faculté de droit
PPE 2023 – 22 septembre 2023
37

unine
Université de Neuchâtel

3.4 LES AUTRES CATÉGORIES DE TIERS

Exemple : L'usufruitier habitant la part d'étage

- Bénéficie de l'usage de la part d'étage selon conditions fixées (art. 745 al. 2 CC)
- Implication dans la vie communautaire analogue au propriétaire d'étage (art. 712o al. 2 CC)
- Destinataire des prestations de l'administrateur
- Reconnaissabilité admise compte tenu du RF

→ Situation très proche du propriétaire d'étage

→ **Quid du besoin de protection ?**

Faculté de droit
PPE 2023 – 22 septembre 2023
38

unine
Université de Neuchâtel

3.4 LES AUTRES CATÉGORIES DE TIERS

Exemple : L'usufruitier habitant la part d'étage (suite)

Condition n°5 : Un besoin de protection ?

- Sauf convention contraire, l'usufruitier supporte les coûts des réparations ordinaires de la part d'étage (art. 764 al. 1 CC)
- Les travaux plus importants sont à la charge du nu-propiétaire (*i.e* propriétaire d'étage) (art. 764 al. 2 CC)

→ si l'usufruitier supporte seul les conséquences du dommage **alors situation strictement analogue** au propriétaire d'étage et **existence d'un besoin de protection**
= **Admission de l'effet protecteur**

→ si recours contre le nu-propiétaire, situation non analogue et inexistence de besoin protection
= **Refus de l'effet protecteur**

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 39

unine
Université de Neuchâtel

3.4 LES AUTRES CATÉGORIES DE TIERS

Conclusion intermédiaire

- Les conditions de mise en œuvre permettent de **protéger efficacement le propriétaire d'étage**
- Elles permettent d'admettre ou d'écarter **les prétentions d' « autres catégories de tiers » non-propiétaires d'étages** qui revendiqueraient une protection (usufruitier, locataire, titulaire d'un droit d'habitation, créancier gagiste)
- Plus largement, le raisonnement est également adapté pour **toutes catégories de tiers aussi lointains soient-ils** (« tiers associés », cf. contribution écrite)
- Le **risque d'un régime impraticable** ne permettant pas de faire face aux prétentions de certains tiers **est écarté** et la sécurité juridique préservée

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 40

PLAN

unine
Université de Neuchâtel

3. Le contrat avec effet protecteur envers les tiers

- 3.1 La notion
- 3.2 La quasi-réception en droit suisse
- 3.3 Les conditions de mise en œuvre
- 3.4 Les autres catégories de tiers
- 3.5 Les fondements possibles**

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 41

3.5 LES FONDEMENTS POSSIBLES

unine
Université de Neuchâtel

Selon la doctrine et la jurisprudence :

- 1) Responsabilité fondée sur la confiance**
 - Solution retenue par le TF
- 2) Rattachement au régime quasi-contractuel
- 3) Comblement d'une lacune de la loi

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 42

unine
Université de Neuchâtel

3.5 LES FONDEMENTS POSSIBLES

1) La responsabilité fondée sur la confiance :

- Définition générale :
Celui dont la confiance légitime a été déçue et qui subit un dommage de ce fait a droit à sa réparation par celui qui a généré la confiance
- Exemple : la responsabilité précontractuelle

- **Concrétisation en matière de protection des tiers :**
Reconnaissance d'un rapport de confiance reconnaissable entre le cocontractant (débiteur contractuel) et le tiers
- La **déception des attentes créées d'une manière contraire à la bonne foi** constitue le fondement de l'obligation de réparer

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 43

unine
Université de Neuchâtel

3.5 LES FONDEMENTS POSSIBLES

1) La responsabilité fondée sur la confiance :

Concrétisation matière de responsabilité de l'administrateur :

La violation des obligations contractuelles de l'administrateur équivaut à décevoir de manière contraire à la bonne foi les attentes légitimes du propriétaire d'étage

➤ Obligation de réparer le dommage

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 44

unine
Université de Neuchâtel

3.5 LES FONDEMENTS POSSIBLES

1) La responsabilité fondée sur la confiance :

Critique :

- La RC confiance = lien de confiance particulier entre l'administrateur et le propriétaire d'étage
- **Mais : elle suppose** un droit autonome du propriétaire d'étage à l'encontre de l'administrateur **distinct du contrat**
- La RC confiance **ne suppose donc pas** un élargissement des effets du contrat pour protéger le tiers
- **Or** : l'élargissement des effets du contrat est **un principe fondamental** du fonctionnement du contrat avec effet protecteur envers les tiers

- La RC confiance **ne permet pas de justifier le véritable contrat avec effet protecteur** mais **une institution proche**
- **Il faut s'en accommoder, à notre avis**

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 45

unine
Université de Neuchâtel

3.5 LES FONDEMENTS POSSIBLES

1) Responsabilité fondée sur la confiance

- Solution retenue par le TF

2) **Rattachement au régime quasi-contractuel ?**

- Solution d'une partie de la doctrine

3) **Le comblement d'une lacune de la loi ?**

- Solution d'une partie de la doctrine

- Ces fondements alternatifs sont insuffisants à notre avis.
- La RC confiance reste en l'état la meilleure solution
 - Pour une analyse approfondie, cf. contribution écrite.

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 46

unine
Université de Neuchâtel

3.5 LES FONDEMENTS POSSIBLES

- Conclusion intermédiaire
 - Une majorité des auteurs **s'accorde pour justifier l'existence** du contrat avec effet protecteur en droit suisse, en se ralliant à l'un ou à l'autre des trois fondements exposés ci-avant
 - L'identification d'un **fondement sérieux** protège l'ordre juridique
 - La question du fondement du contrat avec effet protecteur de tiers en droit suisse est délicate et **n'est clairement pas tranchée**

Faculté de droitPPE 2023 – 22 septembre 202347

unine
Université de Neuchâtel

PLAN

- 4. Une alternative imparfaite
 - 4.1 La stipulation pour autrui explicite
 - 4.2 La stipulation pour autrui implicite

Faculté de droitPPE 2023 – 22 septembre 202348

unine
Université de Neuchâtel

4.1 LA STIPULATION POUR AUTRUI EXPLICITE

Stipulation pour autrui **parfaite** (art. 112 al. 2 CO)

- **Définition** : modalité d'exécution par laquelle les parties conviennent que la prestation doit être effectuée en main d'un tiers
- Elle est **parfaite** lorsque « le tiers ou ses ayants droit peuvent aussi **réclamer personnellement l'exécution**, lorsque telle a été l'intention des parties ou que tel est l'usage » (art. 112 al. 2 CO)

- **Solution proposée** : insertion d'une clause contractuelle protégeant le tiers dans le contrat d'administration
 - « En cas de dommage causé par l'administrateur au propriétaire d'étage en violation du présent contrat, celui-ci est fondé à en exiger la réparation directement auprès de l'administrateur »
- A ce jour, seule solution efficace **pour autant qu'on y pense avant...**

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 49

unine
Université de Neuchâtel

4.2 LA STIPULATION POUR AUTRUI IMPLICITE

- Stipulation pour autrui parfaite découlant de l'**interprétation extensive** du contrat
- Les parties auraient la volonté tacite de protéger individuellement le propriétaire d'étage

- Solution **concevable sur le principe** en droit suisse (TF 4C.139/2005 consid. 3.2)
- Solution élégante mais **artificielle** selon nous
- Solution sèchement rejetée par TC SG, RSJ 2016, p. 22 N 2 :
 - « des effets protecteurs en faveur d'un tiers ne peuvent que rarement être attribués à la volonté contractuelle » (traduction libre)

Faculté de droit PPE 2023 – 22 septembre 2023 50

unine
Université de Neuchâtel

CONCLUSION

- La lacune de protection génère un risque sérieux pour les propriétaires d'étage
- Le contrat avec effet protecteur envers les tiers présente un véritable intérêt pratique à l'échelle de la PPE
- Il suppose la réunion de conditions précises de mise en œuvre
- Il suppose également un fondement dogmatique fiable

➤ **Avant** un arrêt reconnaissant l'effet protecteur, la solution réside **en amont du litige** dans la **rédaction contractuelle** (art. 112 al. 2 CO)

Faculté de droit
PPE 2023 – 22 septembre 2023
51


unine
Université de Neuchâtel

MERCİ DE VOTRE ATTENTION !

Gaëtan Corthay
Avocat, assistant-doctorant
gaetan.corthay@unine.ch

Manon Schneider
MLaw, Avocate-stagiaire
manon.schneider@lenzstaehelin.com

Av. du Premier-Mars 26
 CH-2000 Neuchâtel
www.unine.ch



LETTRES ET SCIENCES HUMAINES
 SCIENCES
 DROIT
 SCIENCES ECONOMIQUES
 THEOLOGIE

Faculté de droit
PPE 2023 – 22 septembre 2023
52