



PPE 2023

L'exclusion du propriétaire d'étage

Prof. Maryse Pradervand-Kernen

FACULTÉ DE DROIT
UNIVERSITÉ DE FRIBOURG

RECHTSWISSENSCHAFTLICHE FAKULTÄT UNIVERSITÄT
FREIBURG

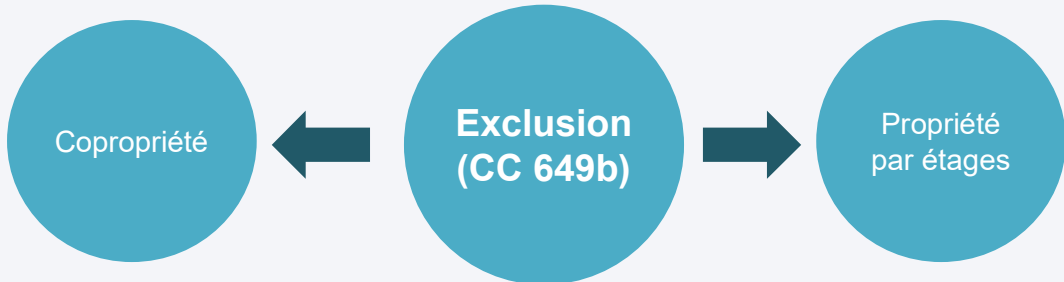
PROF. M. PRADERVAND-KERNEN
PPE 2023

22.09.2023

1

UNI
FR

Introduction



Copropriété ← Exclusion (CC 649b) → Propriété par étages

Sanction incisive et punitive:

Pérennité des copropriétés ⚡ Sauvegarde des intérêts du copropriétaire

FACULTÉ DE DROIT
UNIVERSITÉ DE FRIBOURG

RECHTSWISSENSCHAFTLICHE FAKULTÄT UNIVERSITÄT
FREIBURG

PROF. M. PRADERVAND-KERNEN
PPE 2023

22.09.2023

2

UNI
FR

Plan de l'exposé

I. Introduction

➔ II. Les actes justifiant l'exclusion d'un propriétaire d'étage

III. La procédure d'exclusion

IV. Conclusion

Les actes justifiant l'exclusion d'un propriétaire d'étage

CC 649b I

« Le copropriétaire peut être exclu de la communauté (...) lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté. »

1.
Violation d'obligations
découlant de la
propriété par étages

2.
Contre un propriétaire
d'étage ou l'un de ses
proches

3.
Par un autre
propriétaire d'étage
ou une personne dont
il répond



4.
Situations particulières

Les actes justifiant l'exclusion d'un propriétaire d'étage

1. La violation d'obligations découlant de la propriété par étages

➤ Le type d'obligations violées

Violation des dispositions légales relatives à la copropriété (CC 648 I, 712a ss)

Violation des règles conventionnelles (RAU, Rmaison)

Violation d'autres obligations ayant un lien suffisant avec la PPE

- Violation des règles de droit de voisinage (CC 684)
- Atteinte à la personnalité (CC 28 ss)
- Infraction contre la vie et l'intégrité corporelle (CP 111 ss)
- Infraction contre le patrimoine (CP 137 ss)
- Délit contre l'honneur (CP 173 ss)

Actes respectant la loi?

Les actes justifiant l'exclusion d'un propriétaire d'étage

1. La violation d'obligations découlant de la propriété par étages

➤ La gravité des violations

Pouvoir d'appréciation du juge (CC 4)

- Prise en compte de toutes les circonstances du cas d'espèce :
 - la fréquence, l'intensité et le type de violation
 - le comportement de l'auteur
 - le comportement de la victime, etc.
- Faute non requise

Les actes justifiant l'exclusion d'un propriétaire d'étage

1. La violation d'obligations découlant de la propriété par étages

➤ La répétition des violations

En principe, une seule violation ne suffit pas à justifier l'exclusion

➤ Exceptions?

Les actes justifiant l'exclusion d'un propriétaire d'étage

1. La violation d'obligations découlant de la propriété par étages

➤ L'inefficacité d'autres mesures

L'exclusion d'un propriétaire d'étage constitue une *ultima ratio*

➤ Autres mesures à envisager avant d'entamer une procédure d'exclusion:

- donner un blâme
- demander la convocation d'une assemblée extraordinaire des PE
- tenter une médiation
- donner un avertissement avec menace de l'action en exclusion
- intenter d'autres procédures moins incisives (CC 28 ss, 641 II, 647 II, 679, 712i, 712k, 927 ss, etc.)

➤ Situations particulièrement graves

Les actes justifiant l'exclusion d'un propriétaire d'étage

2. La personne atteinte

« envers tous les autres ou certains copropriétaires » (CC 649b I)

- Un des propriétaires d'étages: ✓
- Un de ses proches: ✓

Les actes justifiant l'exclusion d'un propriétaire d'étage

3. L'auteur de la violation

En principe, l'auteur de la violation est un propriétaire d'étage

- Exceptions: Perturbateur est...

- Une personne dont le PE est responsable
- Le titulaire d'un droit personnel non annoté au RF

PE contraint de vendre sa part (CC 649b)

- Un usufruitier
- Le titulaire d'un droit réel ou d'un droit personnel annoté

Perturbateur perd son droit (CC 649c)

Les actes justifiant l'exclusion d'un propriétaire d'étage

4. Quelques situations particulières

➤ La part d'étage est louée ou affermée à un tiers qui est l'auteur des violations

- Action contre le PE ne permet pas toujours d'obtenir l'exclusion du perturbateur (CO 261 et 290)
- MAIS permet d'inciter le bailleur à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour faire cesser les violations
 - Reprendre dans le contrat de bail les obligations résultant de la PPE (RAU, Rmaison, etc.)
 - En cas de violation des obligations résultant de la PPE (et du contrat de bail), résilier le bail du locataire

Les actes justifiant l'exclusion d'un propriétaire d'étage

4. Quelques situations particulières

➤ La part d'étage sert de logement de famille

Les époux sont copropriétaires de la part d'étage:

- La part ne peut pas être vendue sans l'accord du conjoint (CC 201 II)
- Le conjoint pourrait rester vivre dans la part sans en être propriétaire
 - Conclure à la condamnation du conjoint non perturbateur à donner son accord à la vente de la part
 - Conclure à l'interdiction, pour le PE exclu, d'utiliser la part

L'un des époux est propriétaire individuel de la part d'étage:

- La part ne peut pas être vendue sans l'accord du conjoint (CC 169)
 - Conclure à la condamnation du conjoint non perturbateur à donner son accord à la vente de la part

Les actes justifiant l'exclusion d'un propriétaire d'étage

4. Quelques situations particulières

➤ Un droit de superficie est soumis au régime de la PPE

En cas de grave excès du droit réel ou de violation grave des obligations contractuelles par le(s) superficiaire(s), le superficiant peut provoquer le retour anticipé du droit de superficie (CC 779f)

➔ Les PE perdent leur propriété sur la construction!

- Reprendre dans le RAU les clauses du contrat cst. du droit de superficie
- En cas de violation du contrat cst. du droit de superficie (et des clauses du RAU), exclure le PE perturbateur

Plan de l'exposé

I. Introduction

II. Les actes justifiant l'exclusion d'un propriétaire d'étage

➔ III. La procédure d'exclusion

IV. Conclusion

La procédure d'exclusion

CC 649b II

« Si la communauté ne comprend que deux copropriétaires, chacun d'eux peut intenter action; dans les autres cas et sauf convention contraire, une autorisation votée à la majorité de tous les copropriétaires, non compris le défendeur, est nécessaire. »

1.
Prise de décision au
sein de la PPE

2.
Introduction de la
procédure judiciaire

3.
Jugement et son
exécution

La procédure d'exclusion

1. La prise de décision au sein de la PPE

Convocation d'une assemblée pour se prononcer sur l'autorisation d'ouvrir une procédure judiciaire d'exclusion d'un PE

➔ Droit de tout PE (impératif)

- Décision prise à la majorité simple des PE **présents ou représentés**, la voix du perturbateur n'étant pas prise en considération (CC 649b II) (controv.)
- Convention contraire réservée: conditions peuvent être allégées, mais pas aggravées **à l'excès** (controv.)

- ⚠ Voie de droit: Action en annulation ou en nullité (CC 712m II et 75)
- Pas de contestation de l'opportunité de la décision!

PPE à deux PE: Pas de prise de décision au sein de la PPE

La procédure d'exclusion

2. L'introduction de la procédure judiciaire

➤ La qualité pour agir

Tout PE lésé (directement ou indirectement) peut ouvrir action

Part détenue en propriété collective: chaque propriétaire collectif peut agir seul

Plusieurs PE lésés: peuvent agir ensemble → Consortit simple (CPC 71)

PPE à deux PE: celui qui demande l'exclusion de l'autre ne doit pas avoir gravement violé ses obligations → Règle généralisable

La procédure d'exclusion

2. L'introduction de la procédure judiciaire

➤ La qualité pour défendre

PE s'il est le perturbateur ou si ce dernier est une personne dont il est responsable ou qui a un droit personnel non annoté au RF (CC 649b I)

Part détenue en copropriété: action contre le copropriétaire perturbateur

Part détenue en propriété commune: action contre tous les propriétaires communs (CC 653 III, CPC 70)

Plusieurs PE actionnés: consorité simple (CPC 71)

Titulaire d'un droit réel limité ou d'un droit personnel annoté au RF s'il est le perturbateur (CC 649c)

La procédure d'exclusion

2. L'introduction de la procédure judiciaire

➤ Le for

Lieu de domicile du défendeur ou lieu de situation de l'immeuble (CPC 29)

➤ Le délai

Action imprescriptible  Preuve du caractère insupportable!

➤ Les voies de droit

Décision de 1^e instance attaquée selon les modalités de CPC 308 ss

Décision cantonale de dernière instance attaquée par recours en matière civile au TF (LTF 72 ss)

La procédure d'exclusion

3. Le jugement et son exécution

➤ Le type de jugement et son contenu

- Jugement condemnatoire (CPC 84): obligation d'aliéner la part
- Délai imparti par le juge: large pouvoir d'appréciation

Aperçu de jurisprudence:

- ATF 94 II 17: 1 mois
- TC NE du 07.06.1999, RJN 1999 50: 4 mois
- TF du 05.02.1979, RNRF 1982 369: 3 mois
- TF 5A_577/2008: 6 mois
- TF 5A_735/2019: 2 mois

La procédure d'exclusion

3. Le jugement et son exécution

➤ L'exécution du jugement

Le PE doit aliéner sa part

Vente (CO 216 ss, CC 657 I)

Donation (CO 239 ss)

Echange (CO 237 s.)

Vente aux enchères publiques ou privées (CO 229 ss)

Déréliction (art. 666 I, 964 CC)

La procédure d'exclusion

3. Le jugement et son exécution

➤ L'exécution du jugement

A défaut d'exécution dans le délai: vente aux enchères forcées (CC 649b III)

ORFI applicable

ORFI 78a prévoit les particularités

La procédure d'exclusion

3. Le jugement et son exécution

➤ L'exercice d'un droit de préemption

Aliénation de la part par le PE suite au jugement d'exclusion

Le droit de préemption peut être exercé

Réalisation forcée suite à l'inaction du PE exclu

ORFI 73g: ORFI 51 sur les droits de préemption conventionnels s'applique p.a. aux droits de préemption et d'opposition de CC 712c

ORFI 51 I: les droits de préemption conventionnels ne peuvent pas être exercés lors de la vente

La procédure d'exclusion

3. Le jugement et son exécution

➤ L'exécution d'un jugement contre le titulaire d'un droit de jouissance sur une part

Jugement formateur (CPC 87): jugement définitif et exécutoire éteint le droit

Titulaire du droit: demande d'indemnisation (conclusion reconventionnelle)

- Base de calcul: tables Stauffer/Schaetzle/Schaetzle/Weber
- Pouvoir d'appréciation du juge

En principe, extinction du droit bénéficie au PE grevé: enrichissement illégitime (CO 62 ss)?



Tenir compte d'une éventuelle rémunération!

Conclusion

Merci de votre attention!

Maryse Pradervand-Kernen
BQC11-Bureau 5.215
Av. de Beauregard 11
1700 Fribourg
www.unifr.ch/ius