

Recherches juridiques lausannoises

Faculté de droit de l'Université de Lausanne

Editées par Hansjörg Peter, professeur à la Faculté de droit

Christine Mermoud

Le temps partagé dans la jouissance de la propriété par étages

Etude de la copropriété spatio-temporelle
sur une part d'étage

Schulthess § 2008

Table des matières

Introduction	1
Chapitre I : La théorie générale de la propriété collective	4
1.1 La propriété collective en droit suisse	4
1.2 La théorie de la division intellectuelle de la chose	8
1.3 La théorie de la division de la propriété en droits partiels	9
1.4 La théorie du droit unique d'un sujet collectif	10
1.5 La théorie de la pluralité de titulaires d'un droit unique	16
1.5.1 Romano Kunz	16
1.5.2 Dieter Zobl	20
1.5.3 Benno Schneider	26
1.6 La théorie des propriétés concurrentes (<i>condominium plurium in solidum</i>)	29
Chapitre II : La construction juridique du time-sharing	40
2.1 Introduction	40
2.2 La licéité de la copropriété ordinaire au sein de la propriété par étages	40
2.3 La propriété commune	49
2.4 L'usufruit	51
2.5 Le droit d'habitation	56
2.6 Les autres servitudes de l'article 781 CC	57
2.7 La copropriété ordinaire	62
2.7.1 Présentation générale	62
2.7.2 L'article 650 CC	66
2.7.2.1 Introduction	66
2.7.2.2 Historique de la notion d'affectation de la chose à un but durable	70
2.7.2.3 Jurisprudence et doctrine relatives à la notion d'affectation de la chose à un but durable	72

2.7.2.4	L'affectation à un but durable de la copropriété spatio-temporelle.....	79
2.7.2.5	Le mobilier de l'unité de copropriété spatio-temporelle	83
Chapitre III : L'organisation de la copropriété spatio-temporelle		85
3.1	Introduction	85
3.2	Les sources de l'organisation de la copropriété spatio-temporelle.....	87
3.3	La nature de la période de jouissance.....	89
3.4	La protection des attributs essentiels de la propriété	91
3.5	La période de jouissance, attribut essentiel du droit de propriété.....	95
3.6	La protection de la période de jouissance.....	98
3.6.1	L'article 2 CC	98
3.6.2	La garantie découlant du contrat de vente.....	100
3.6.3	Conclusion.....	106
3.7	L'administrateur.....	107
3.7.1	La nomination de l'administrateur par les copropriétaires	109
3.7.2	La nomination de l'administrateur par le juge	113
3.7.3	La nomination de l'administrateur dans la copropriété spatio-temporelle	116
3.7.4	La qualification du contrat d'administration et sa résiliation.....	119
3.8	Les actes d'administration	137
3.8.1	Les différentes catégories d'actes d'administration	138
3.8.2	Les travaux de construction.....	141
3.8.2.1	Les travaux de construction nécessaires.....	142
3.8.2.2	Les travaux de construction utiles.....	144
3.8.2.3	Les travaux de construction somptuaires ..	148
3.8.3	Les compétences de l'administrateur en matière d'actes d'administration.....	151
3.9	L'assemblée des copropriétaires.....	152
3.9.1	Introduction	152

3.9.2	Le processus de prise de décision	154
3.9.3	L'attribution des voix	158
3.9.4	La répartition du pouvoir de vote.....	162
3.9.5	La contestation des décisions	165
3.9.5.1	Le champ d'application.....	165
3.9.5.2	Les conditions de l'action en annulation....	171
3.9.5.3	L'application de l'action en annulation à une décision de la copropriété spatio-temporelle	175
3.10	Les obligations des copropriétaires et leurs sanctions.....	181
3.10.1	Les sources	181
3.10.2	Le système des articles 41 et suivants CO	183
3.10.3	L'application des articles 41 et suivants CO à la copropriété spatio-temporelle	187
3.10.4	Le système des articles 97 et suivants CO	194
3.10.5	L'application des articles 97 et suivants CO à la copropriété spatio-temporelle	202
3.10.6	Le système de l'article 712i CC.....	207
3.10.7	Le système de l'article 712k CC.....	209
3.10.8	L'exclusion.....	211
3.10.9	Les peines conventionnelles	213
3.11	Le droit de préemption	217
3.12	Le droit d'opposition	226
Chapitre IV : Les procédures de révisions législatives en cours .		231
4.1	L'avant-projet relatif au time-sharing en matière immobilière et à la protection des consommateurs	231
4.2	L'avant-projet relatif aux droits réels immobiliers et au droit du Registre foncier.....	235
Conclusion.....		238
Annexe : Avant-projet et rapport explicatif relatif au time-sharing en matière immobilière et à la protection des consommateurs		243
Bibliographie		271
Index alphabétique		292