

TRAVAUX DE LA FACULTÉ DE DROIT
DE L'UNIVERSITÉ DE FRIBOURG

Edités par Peter Gauch

354

VALENTIN PICCININ

La propriété par étages en procès

Table des matières

Avant-propos	IX
Sommaire	XI
Table des matières	XV
Liste des abréviations	XXVII
Bibliographie	XXXIII
Introduction	1
Titre premier : Les attributions de la communauté des propriétaires et des propriétaires d'étages	5
Chapitre I : Les attributions de la communauté des propriétaires d'étages	9
§ 1 Les droits et obligations de la communauté	9
A. La personnalité juridique de la communauté	9
B. La capacité patrimoniale de la communauté comme limite à sa capacité civile (art. 712/ al. 1)	11
1. Généralités	11
2. L'acquisition d'éléments patrimoniaux par la communauté	14
a) L'acquisition de créances	14
b) L'acquisition de la propriété mobilière	15
c) L'acquisition de la propriété immobilière	15
d) L'acquisition d'un droit d'emption, de réméré ou de préemption	17
e) L'acquisition de droits réels limités	19
C. Les domaines dans lesquels la communauté possède la capacité civile	21
1. Généralités	21
2. L'administration des affaires communes	22
a) Les actes d'administration courante (art. 647a al. 1)	22
b) Les actes d'administration plus importants (art. 647b)	23
	XV

c)	Les travaux de construction sur les parties communes (art. 647c ss)	24
3.	La réglementation de l'utilisation des différentes parties de la propriété par étages et le contrôle de son respect	25
a)	L'utilisation des parties communes	26
b)	L'utilisation des parties exclusives	26
c)	Le contrôle du respect du règlement	28
§ 2	La communauté comme demanderesse ou défenderesse dans un procès	29
A.	La capacité d'ester en justice	29
1.	En général	29
2.	De la communauté des propriétaires d'étages	30
a)	La position de la jurisprudence et de la doctrine majoritaires	32
b)	La position de R. H. WEBER et de quelques jurisprudences cantonales	33
B.	La qualité pour agir ou pour défendre et la légitimation active ou passive	35
1.	En général	35
2.	De la communauté des propriétaires d'étages	36
a)	La position de la jurisprudence et de la doctrine majoritaires	36
b)	La position de R. H. WEBER et de quelques jurisprudences cantonales	38
	Chapitre II : Les attributions des propriétaires d'étages	40
§ 3	Les droits et obligations des propriétaires d'étages	40
A.	Sur les parties exclusives	40
1.	Le droit d'usage, d'aménagement et d'administration de ses parties exclusives (art. 712a al. 1 et 2)	40
2.	Le droit d'aliéner sa part d'étage	42
B.	Sur les parties communes	43
1.	Le droit d'user des parties communes	43
2.	Le droit de procéder à certains actes d'administration commune	43
a)	Le droit de prendre les mesures urgentes (art. 647 al. 2 ch. 2)	43
b)	Le droit d'accomplir des actes d'administration courante (art. 647a al. 1)	45
3.	Le droit de veiller aux intérêts communs (art. 648 al. 1)	45
a)	Le sens de l'art. 648 al. 1	45

b)	Le champ d'application de l'art. 648 al. 1	48
4.	Le droit de disposer de l'immeuble de base (art. 648 al. 2)	50
5.	La fin de la propriété (art. 712f)	54
§ 4	Les propriétaires d'étages comme demandeurs ou défendeurs dans un procès	56
A.	Les procès dans lesquels les propriétaires d'étages peuvent agir ou défendre	56
B.	L'institution de la consorité	58
1.	En général	58
2.	Dans la propriété par étages en particulier	60
	Synthèse : Titre premier	63
	Titre deuxième : Les types de procès dans la propriété par étages, une analyse action par action	65
	Chapitre I : Les actions protectrices du propriétaire	67
§ 5	Les actions fondées sur le droit de la propriété (art. 641 al. 2)	67
A.	La protection contre les atteintes portées à la propriété par étages	68
1.	La protection des parties exclusives	68
2.	La protection des parties communes	69
a)	Par la communauté	69
b)	Par les propriétaires d'étages	70
c)	Par le titulaire d'un droit d'usage particulier	71
B.	La protection des tiers face aux atteintes provenant d'une propriété par étages	72
1.	Contre la communauté	73
2.	Contre les propriétaires d'étages	74
3.	Contre le titulaire d'un droit d'usage particulier	74
§ 6	Les actions du droit du voisinage (art. 679)	75
A.	La protection de la propriété par étages contre les immissions excessives	76
1.	La protection des parties exclusives	76
a)	L'application du droit du voisinage entre propriétaires d'étages	77
aa)	Les différents avis doctrinaux	77
bb)	Notre analyse	78
b)	Contre des atteintes d'autres parties exclusives	80

c)	Contre des atteintes extérieures à la propriété par étages	81
d)	Contre des atteintes de parties communes	82
aa)	L'applicabilité du droit du voisinage aux relations entre parties communes et parties exclusives	82
bb)	La possibilité pour un propriétaire de faire respecter ses droits envers la communauté au moyen du droit du voisinage	83
2.	La protection des parties communes	85
a)	Par la communauté	85
aa)	En général	85
bb)	La problématique des immissions qui n'indisposent que les personnes physiques	87
b)	Par les propriétaires d'étages	90
c)	Par le titulaire d'un droit d'usage particulier	91
B.	La protection des immeubles voisins contre les immissions provenant d'une propriété par étages	93
1.	Les immissions provenant de parties exclusives	93
2.	Les immissions provenant de parties communes	95
a)	Contre la communauté	95
b)	Contre un propriétaire d'étage	96
c)	Contre le titulaire d'un droit d'usage particulier	98
§ 7	Les actions possessoires (art. 927 sv.)	99
A.	La protection contre les atteintes portées à la propriété par étages	99
1.	La protection des parties exclusives	99
2.	La protection des parties communes	101
a)	Par la communauté	101
b)	Par les propriétaires d'étages	102
c)	Par le titulaire d'un droit d'usage particulier	104
B.	La protection des tiers face aux atteintes provenant d'une propriété par étages	104
§ 8	L'action en rectification du registre foncier (art. 975)	106
A.	Une opération indue qui lèse un ou plusieurs propriétaires d'étages	106
1.	Une opération en lien avec une part d'étage	106
2.	Une opération en lien avec l'immeuble de base	107

B. Une opération induue qui favorise un ou plusieurs propriétaires	108
1. Une opération en lien avec une part d'étage	108
2. Une opération en lien avec l'immeuble de base	109
Synthèse : Chapitre I	111
Chapitre II : Les actions en lien avec les droits réels limités	115
§ 9 Les actions en lien avec les servitudes foncières	115
A. L'action en constitution d'une servitude nécessaire	115
1. La constitution d'une servitude nécessaire en lien avec une part d'étage	116
2. La constitution d'une servitude nécessaire en lien avec l'immeuble de base	118
a) La constitution d'une servitude nécessaire en faveur de l'immeuble de base	119
aa) Par la communauté	119
bb) Par les propriétaires d'étages	119
cc) Par le titulaire d'un droit d'usage particulier	120
b) La constitution d'une servitude nécessaire à charge de l'immeuble de base	120
aa) Contre la communauté	120
bb) Contre les propriétaires d'étages	121
cc) Contre le titulaire d'un droit d'usage particulier	122
B. Les actions en lien avec l'exercice et la fin de la servitude foncière	123
1. Lorsque la servitude grève une part d'étage ou profite à celle-ci	124
2. Lorsque la servitude grève l'immeuble de base ou profite à celui-ci	124
a) Par la communauté	124
b) Par les propriétaires d'étages	127
§ 10 L'action en constitution d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs	128
A. Des travaux sur des parties exclusives	128
B. Des travaux sur des parties communes	131
C. Des travaux sur des parties communes et des parties exclusives	138
Synthèse : Chapitre II	140

Chapitre III : Les actions contractuelles	143
§ 11 L'action en responsabilité contractuelle contre l'administrateur	146
A. Dans les rapports internes	146
B. Dans les rapports avec les tiers	147
§ 12 L'action en garantie des défauts	149
A. L'action en garantie pour les défauts dans le contrat de vente	149
1. Des défauts sur des parties exclusives	149
2. Des défauts sur des parties communes	150
a) Par la communauté	150
b) Par les propriétaires d'étages	151
B. L'action en garantie pour les défauts dans le contrat d'entreprise	152
1. Des défauts sur des parties exclusives	152
2. Des défauts sur des parties communes	153
a) Des travaux commandés par la communauté	153
b) Des travaux commandés par les propriétaires d'étages	154
aa) Le droit de demander la réparation du défaut	156
bb) Le droit de réduire le prix	158
cc) L'exercice concurrent du droit à la réparation et à la diminution du prix	158
C. La cession des droits de garantie	162
1. La cession à la communauté	163
2. La cession aux propriétaires d'étages	165
a) La cession par le promoteur	165
b) La cession par la communauté	166
D. Excursus : L'action en exécution du contrat prévoyant la construction du bâtiment de la propriété par étages	167
§ 13 L'action en exécution du règlement de la propriété par étages	170
A. La mise en œuvre du règlement par les actions protectrices	172
B. La mise en œuvre du règlement par les art. 97 ss CO par analogie	173
Synthèse : Chapitre III	176

Chapitre IV : Les actions en responsabilité extracontractuelle	179
§ 14 L'action en responsabilité pour les actes illicites (art. 41 ss CO)	181
A. Les dommages causés à la propriété par étages par un acte illicite	181
1. La communauté comme victime	181
2. Les propriétaires d'étages comme victimes	182
B. Les dommages causés par des actes illicites dans l'accomplissement d'un acte d'administration commune	183
1. La communauté des propriétaires comme sujet de responsabilité	183
a) La responsabilité de la communauté pour le fait de ses auxiliaires (art. 55 CO)	183
b) La responsabilité de la communauté pour le fait des organes (art. 55 CC)	185
2. Les propriétaires d'étages comme sujets de responsabilité	188
§ 15 L'action en responsabilité du propriétaire d'immeuble (art. 679 sv.)	190
A. Les immissions portées à une propriété par étages	190
1. La communauté comme lésée	191
2. Les propriétaires d'étages comme lésés	192
B. Les immissions provenant d'une propriété par étages	193
1. Les immissions provenant de parties exclusives	193
2. Les immissions provenant de parties communes	194
§ 16 L'action en responsabilité du propriétaire de l'ouvrage (art. 58 CO)	196
A. Un dommage causé à la propriété par étages par un ouvrage défectueux	196
B. Un dommage causé par un ouvrage défectueux situé sur l'immeuble de la propriété par étages	197
1. Un dommage causé par une partie exclusive	198
2. Un dommage causé par une partie commune	199
Synthèse : Chapitre IV	203
Chapitre V : Les actions propres à la copropriété ordinaire et à la propriété par étages	205

§ 17	La prétention judiciaire en exécution d'actes d'administration indispensables (art. 647 al. 2 ch. 1)	206
	A. La qualité pour agir	207
	B. La qualité pour défendre	209
§ 18	L'action en adoption d'un règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3)	210
	A. La qualité pour agir	211
	B. La qualité pour défendre	212
§ 19	L'action en nomination d'un administrateur (art. 712q)	214
	A. La qualité pour agir	214
	1. Des propriétaires d'étages	214
	2. Des tiers	215
	B. La qualité pour défendre	216
	1. La position de la doctrine majoritaire et de la jurisprudence	216
	2. Notre position	217
§ 20	L'action en révocation d'un administrateur (art. 712r al. 2)	219
	A. La qualité pour agir	219
	B. La qualité pour défendre	221
§ 21	L'action en contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712m al. 2 et 75)	223
	A. La qualité pour agir	223
	1. Des propriétaires d'étages	223
	2. Des titulaires de droits réels limités sur une part d'étage	225
	3. De l'administrateur	227
	4. D'un comité, d'une sous-communauté ou d'un délégué	228
	5. Des tiers	228
	B. La qualité pour défendre	230
	C. La différence avec l'action en constatation de nullité d'une décision	231
§ 22	L'action en inscription de l'hypothèque légale en garantie des contributions (art. 712i)	233
	A. La qualité pour agir	233

B.	La qualité pour défendre	235
§ 23	L'action en exclusion d'un propriétaire d'étage, d'un usufruitier ou d'un titulaire d'autres droits de jouissance sur une part d'étage (art. 649b et 649c)	237
A.	La qualité pour agir	238
B.	La qualité pour défendre	239
1.	Des propriétaires d'étages	239
2.	D'un propriétaire collectif d'une part d'étage	241
3.	Des titulaires de droits réels limités et de droits personnels	242
§ 24	L'action en modification des quotes-parts (art. 712e al. 2)	245
A.	La qualité pour agir	245
B.	La qualité pour défendre	246
1.	Des propriétaires d'étages	246
2.	De la communauté	248
3.	Des titulaires de droits réels limités	248
Synthèse : Chapitre V		250
Chapitre VI : Les procédures de droit public		253
§ 25	Les procédures dans le domaine de l'aménagement du territoire	255
A.	La capacité et la qualité pour agir de la communauté dans le domaine de l'aménagement du territoire	255
1.	La capacité pour agir de la communauté	255
a)	La position de la doctrine et de la jurisprudence	255
b)	Notre analyse	256
2.	La qualité pour agir de la communauté	258
B.	La qualité pour agir des propriétaires d'étages	259
§ 26	Les procédures dans le domaine de la police des constructions	261
A.	La demande d'autorisation de construire	261
1.	Des travaux sur des parties exclusives	261
2.	Des travaux sur des parties communes	263
a)	Le principe	263
b)	Le contrôle de l'autorité de construction en charge de délivrer le permis de construire	265

B.	Le recours contre les décisions relevant de la police des constructions	269
1.	La capacité et la qualité pour recourir de la communauté	269
a)	La capacité pour recourir de la communauté	270
b)	La qualité pour recourir de la communauté	271
aa)	Contre une décision dont elle est la destinataire	271
bb)	Contre une décision adressée à des tiers	272
cc)	Contre une décision adressée à un propriétaire d'étage	273
2.	La qualité pour recourir des propriétaires d'étages	274
a)	Contre une décision dont le propriétaire recourant est le destinataire	274
b)	Contre une décision adressée à des tiers	274
c)	Contre une décision adressée à un autre propriétaire d'étage	275
d)	Contre une décision adressée à la communauté	276
3.	Le recours des titulaires d'un droit d'usage particulier	277
§ 27	Les procédures en lien avec les contributions et les taxes de droit public ayant pour objet un immeuble	278
A.	Une part d'étage comme objet de taxation	278
B.	L'immeuble de base comme objet de taxation	279
	Synthèse : Chapitre VI	281
	Titre troisième : La décision de l'assemblée d'engager la communauté dans un procès et la représentation judiciaire de la communauté	283
§ 28	La décision de l'assemblée d'entreprendre un procès ou d'y résister	285
A.	Les actes soumis à décision	285
B.	Le contenu et la forme de la décision	287
1.	Le contenu de la décision	287
2.	La forme de la décision	287
C.	La majorité nécessaire et son calcul	289
1.	Un acte d'administration courante ou plus important	289
2.	Le calcul de la majorité	290
a)	Le principe	290

b)	La particularité des actions qui opposent la communauté à un propriétaire	291
D.	L'effet d'un changement de propriétaire sur la décision	294
§ 29	La représentation de la communauté en procès	296
A.	La représentation de la communauté par l'administrateur (art. 712 <i>t</i> al. 2)	297
1.	Dans les procès civils	298
a)	En procédure ordinaire et simplifiée en général	298
aa)	Le principe	298
bb)	La production de l'autorisation au procès	300
cc)	La révocation des pouvoirs de l'administrateur	305
dd)	Les conséquences de l'absence de pouvoirs de l'administrateur sur la procédure	305
b)	En procédure ordinaire et simplifiée à caractère urgent	306
aa)	Le principe	306
bb)	La détermination du caractère urgent	308
cc)	Les cas d'urgence	309
c)	En procédure sommaire	313
aa)	Le principe	313
bb)	Les affaires tranchées en procédure sommaire	315
2.	Dans les autres procédures, en particulier dans les procédures de droit public	316
a)	Les procédures de droit public « ordinaires »	318
b)	Les procédures de droit public « sommaires »	319
c)	Les procédures de droit public à caractère urgent	320
3.	Les possibilités de déroger au régime légal	320
4.	En cas d'absence ou d'impossibilité de l'administrateur	322
B.	La représentation de la communauté par un tiers	323
1.	L'ordre fait à l'administrateur de mandater un tiers	323
2.	L'autorisation accordée directement au tiers	324
C.	La représentation par un propriétaire d'étage	324
1.	Sur la base d'une autorisation de l'assemblée ou du règlement	325
2.	Dans les cas d'urgence (art. 647 al. 2 ch. 2)	325
3.	Sur la base de l'art. 647 <i>a</i> al. 1	326

§ 30 La notification des actes judiciaires à la propriété par étages	328
A. La notification des actes en présence d'un administrateur (art. 712t al. 3)	328
1. La nature et le champ d'application	328
2. Les actes visés	330
3. Le lieu de la notification	331
4. Les effets	332
B. La notification des actes en l'absence d'un administrateur	333
Synthèse : Titre troisième	335
Titre quatrième : Les frais de procès	337
§ 31 La répartition interne des frais de procès mis à la charge de la communauté	339
A. En général	339
B. Les particularités des procès opposant la communauté à un propriétaire d'étage	339
1. La problématique	339
2. La position de l' <i>Obergericht</i> du canton d'Obwald	340
3. La position de la doctrine	340
4. Notre position	341
§ 32 L'action récursoire d'un propriétaire pour les frais de procès qu'il a pris en charge (art. 649 al. 2)	345
A. Les procès dans lesquels l'action récursoire doit être admise	345
B. Les procès dans lesquels l'action récursoire doit être rejetée	346
1. Les procès en lien avec des parties exclusives	346
2. L'action en réparation du défaut affectant une partie commune intentée par un propriétaire d'étage	347
3. Les prétentions ou actions en lien avec l'organisation et le fonctionnement de la propriété par étages	349
4. Les procès intentés en vertu de l'art. 648 al. 1	349
Synthèse : Titre quatrième	351
Conclusions	353
Schlussfolgerungen	361
Table des dispositions légales citées	369
Répertoire alphabétique des matières	377