

La propriété par étages aujourd'hui

Une alerte cinquantenaire

Grégory Bovey
Valérie Défago Gaudin
Bénédict Foëx
Nicolas Jeandin
Michel Mooser
Denis Piotet
Paul-Henri Steinauer
Amédéo Wermelinger

Édité par
Bénédict Foëx

Table des matières

Avant-propos	5
Sommaire	7
Table des abréviations.....	9
PAUL-HENRI STEINAUER	
50 ans de propriété par étages - Un bilan	15
I. Bref historique	15
II. Objectifs et développement	17
A. Un fort développement.....	18
B. Une structure juridique adaptable à de nombreux besoins	21
1. Logement ou usage commercial	21
2. Horizontale, verticale ou mixte.....	22
3. Sur un bien-fonds ou un droit de superficie	22
4. Constituée avant ou après la construction	23
5. Aussi pour des appartôtels	23
III. Régime juridique.....	24
A. La réglementation légale.....	24
1. Hiérarchie des normes	24
2. Le droit transitoire.....	25
3. Les révisions	26
B. La jurisprudence	27
C. La doctrine	28
D. La propriété par étages au quotidien	29
Conclusion	30

MICHEL MOOSER

Les actes authentiques dans le domaine de la propriété par étages	33
Introduction.....	33
I. Deux rappels : la propriété par étages et l'acte authentique.....	34
A. La propriété par étages.....	34
B. L'acte authentique.....	36
1. Notion.....	36
2. Nature.....	38
3. Contenu.....	38
4. Les avenants aux actes authentiques	40
II. Au moment de l'assujettissement : l'acte constitutif.....	40
A. Généralités	40
B. Les clauses générales objectivement essentielles et les clauses imposées par l'art. 712e	43
C. Les autres éléments qui doivent être couverts par la forme authentique.....	47
D. Le contenu en cas de constitution avant la construction (ou la transformation) du bâtiment	49
III. Durant la vie de la propriété par étages.....	50
A. Les actes de disposition.....	51
B. Les modifications apportées à la structure de la propriété par étages	52
1. En général	52
2. Application à divers objets	53
a) La modification de la quotité (arithmétique) d'une unité (Wertquote).....	53
b) La suppression d'une part d'étage.....	55
c) La création de parts d'étages supplémentaires.....	56
d) La modification de la définition géographique des étages	56
e) La modification de la destination de l'immeuble de base.....	58
f) L'introduction subséquente ou la modification du droit de préemption.....	59
g) L'aménagement subséquent ou la modification du droit d'opposition ?.....	60
h) L'introduction ultérieure ou la modification du règlement d'administration et d'utilisation.....	60
i) La modification du règlement de maison.....	61
j) La décision de procéder à des travaux.....	61
IV. A la fin de la propriété par étages : la dissolution.....	62
Bibliographie	64

DENIS PIOTET

L'administrateur, la communauté et leur responsabilité.....	67
I. Introduction à l'idée de sphère communautaire	67
II. Les responsables.....	68
A. Responsabilité de la communauté sur ses avoirs (712l al. 1 CC) et responsabilité des propriétaires d'étages : exclusion, concurrence ou subsidiarité ?	68
B. Le mécanisme d'imputation de la responsabilité à la communauté	71
C. Organes réglementaires et légaux	73
1. L'administration.....	73
2. L'assemblée générale.....	74
3. Les autres organes	74
4. Les copropriétaires individuellement ?	74
III. La nature de la responsabilité de l'administrateur	75
A. A l'égard des tiers	75
B. A l'égard de la communauté	76
1. L'administrateur élu.....	76
2. L'administrateur nommé par le juge	77
C. A l'égard des copropriétaires individuellement.....	77
1. Tâches volontaires assumées.....	77
2. Tâches légales et réglementaires assumées, ès-qualité	78

NICOLAS JEANDIN

La communauté et les copropriétaires en procédure.....	81
I. Introduction	81
II. Caractéristiques de la communauté	81
A. Nature juridique.....	81
B. Relation communauté - copropriétaires - autres entités	82
1. Autonomie juridique de la communauté	82
2. L'assemblée des copropriétaires	83
3. L'administrateur.....	83
4. Le comité.....	83
C. Avoirs résultant de la gestion.....	84
1. Créances	84

a) Les contributions.....	84
b) Créances contractuelles.....	85
2. Autres meubles	85
3. Immeubles	85
III. Statut procédural de la communauté.....	86
A. La capacité d'être partie de la communauté.....	86
B. La capacité d'ester en justice de la communauté.....	87
C. Communauté des copropriétaires et exécution forcée	88
D. De l'activité judiciaire de la communauté des copropriétaires	90
1. For judiciaire.....	90
2. La communauté demanderesse à la procédure.....	90
3. La communauté défenderesse à la procédure	92
IV. Statut procédural du/des copropriétaire(s).....	93
A. Déboutement - irrecevabilité	94
B. Copropriétaire(s) contre communauté.....	94
C. Copropriétaire(s) contre copropriétaire(s)	94
D. Copropriétaire(s) contre tiers	94
E. Copropriétaire(s) contre l'administration.....	95
V. Zones d'incertitude	95
A. Remboursement de l'impôt anticipé	95
B. Paiement de la rente d'un droit de superficie	96
C. Défaut affectant les parties communes	96
VI. Conclusion.....	97

GRÉGORY BOVEY

Jurisprudence récente	99
I. Introduction	99
II. Délimitation entre changement de destination et changement d'utilisation de l'immeuble en PPE.....	100
A. Arrêt 5A_816/2012 du 15 avril 2013, publié <i>in</i> SJ 2013 I p. 560 et <i>in</i> CdDR 1/14 p. 1, résumé <i>in</i> DC 2013 p. 335 n° 561 et <i>in</i> JDC 2015 p. 337 n° 101	101
1. Faits.....	101
2. Droit.....	101
3. Commentaire.....	101

B.	ATF 139 III 1, du 27 novembre 2012, également publié <i>in</i> RNRF (95) 2014 p. 418 n° 45, <i>in</i> SJ 2013 I p. 277 et <i>in</i> CdDR 1/13 p. 11, résumé <i>in</i> DC 2013 p. 149 n° 224 et <i>in</i> JDC 2015 p. 335 n° 96	102
	1. Faits.....	102
	2. Droit.....	102
C.	Arrêt 5A_632/2011 et 5A_648/2011 du 8 novembre 2011, publié <i>in</i> RNRF (94) 2013 p. 39 n° 9, traduit <i>in</i> CdDR 1/12 p. 7 (avec note), résumé <i>in</i> DC 2012 p. 66 n° 173 (avec note) et <i>in</i> JDC 2013 p. 266 s. n° 115	103
	1. Faits.....	103
	2. Droit.....	103
	3. Commentaire.....	103
III.	Travaux de construction sur une partie commune de l'immeuble en PPE	104
A.	Arrêt 5A_116/2011 du 14 mars 2011, publié <i>in</i> RNRF (93) 2012 p. 209 n° 22, résumé <i>in</i> DC 2011 p. 212 n° 453 et <i>in</i> JDC 2013 p. 263 n° 106.....	104
	1. Faits.....	104
	2. Droit.....	104
B.	ATF 136 III 261, du 6 avril 2010, également publié <i>in</i> RNRF (92) 2011 p. 244 n° 35, traduit <i>in</i> JdT 2010 I p. 415, résumé <i>in</i> DC 2010 p. 183 n° 339 (avec note) et <i>in</i> JDC 2013 p. 261 s. n° 104.....	105
	1. Faits.....	105
	2. Droit.....	105
	3. Commentaire.....	106
IV.	Formalités liées à la convocation et aux décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages.....	106
A.	Arrêt 5A_198/2014 du 19 novembre 2014.....	107
	1. Faits.....	107
	2. Droit.....	107
B.	ATF 136 III 174, du 26 mars 2010, également publié <i>in</i> RNRF (92) 2011 p. 342 n° 50 et <i>in</i> SJ 2010 I 429, résumé <i>in</i> DC 2010 p. 195 n° 366 et <i>in</i> JDC 2013 p. 263 n° 107	108
	1. Faits.....	108
	2. Droit.....	108
V.	Divers aspects procéduraux (au sens large).....	109
A.	ATF 140 III 561, du 10 novembre 2014, résumé <i>in</i> RSJB (151) 2015 p. 63	109
	1. Faits.....	110
	2. Droit.....	110
	3. Commentaire.....	110

B. Arrêt 5A_913/2012 du 24 septembre 2013, publié <i>in</i> SJ 2014 I p. 183.....	111
1. Faits.....	111
2. Droit.....	112
3. Commentaire.....	112
C. ATF 139 III 297, du 17 avril 2013, également publié <i>in</i> SJ 2013 I p. 393 et <i>in</i> CdDR 1/14 p. 6 (avec note), résumé <i>in</i> DC 2013 p. 334 n° 556 et <i>in</i> JDC 2015 p. 337 n° 100	112
1. Faits.....	112
2. Droit.....	113
3. Commentaire.....	113
D. Arrêt 5A_640/2012 du 13 novembre 2012, publié <i>in</i> RNRf (95) 2014 p. 279 n° 28, traduit et résumé <i>in</i> CdDR 1/13 p. 1 (avec note), résumé <i>in</i> DC 2013 p. 128 n° 205 (avec note) et <i>in</i> JDC 2015 p. 334 s. n° 95	114
1. Faits.....	114
2. Droit.....	114
VI. Opposabilité et interprétation du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE.....	115
A. Arrêt 5D_98/2012 du 14 août 2012, traduit <i>in</i> SJ 2013 I p. 205, résumé <i>in</i> DC 2013 p. 150 n° 226 et <i>in</i> JDC 2015 p. 335 s. n° 97.....	115
1. Faits.....	115
2. Droit.....	116
B. Arrêt 5A_865/2011 du 24 mai 2012, résumé <i>in</i> DC 2012 p. 222 n° 401 (avec note) et <i>in</i> JDC 2015 p. 333 n° 89	116
1. Faits.....	116
2. Droit.....	117
3. Commentaire.....	117
VII. Exclusion d'un propriétaire d'étage: ATF 137 III 534, du 13 octobre 2011, également publié <i>in</i> RNRf (93) 2012 p. 343 n° 44, traduit <i>in</i> JdT 2012 II p. 387 et <i>in</i> SJ 2012 I p. 409, résumé <i>in</i> DC 2012 p. 65 n° 172 (avec note) et <i>in</i> JDC 2013 p. 265 s. n° 114.....	118
1. Faits.....	118
2. Droit.....	119
3. Commentaire.....	119
Bibliographie	120

VALÉRIE DÉFAGO GAUDIN

La propriété par étages en droit public	123
Introduction.....	123
I. La PPE dans le droit public.....	123
A. La LFAIE	124
B. L'aménagement du territoire et la politique du logement.....	126
1. Les objectifs de la politique du logement dans l'aménagement du territoire et de l'aménagement du territoire	126
2. La LGZD genevoise.....	129
3. Le remembrement (remaniement).....	131
C. Les lois cantonales contrôlant les démolitions, transformations et rénovations de logements et l'aliénation des appartements loués	133
II. La PPE face au droit public.....	135
A. La requête en autorisation de construire portant sur les parties communes	135
B. Le recours de la PPE contre un projet de construction dans le voisinage.....	138
C. Le destinataire de l'ordre de mise en conformité	142
III. Le droit public dans la PPE.....	143
Conclusion	145

BÉNÉDICT FOËX

La fin de la propriété par étages	147
Introduction.....	147
I. Les cas d'extinction de la propriété par étages	147
A. L'extinction volontaire	148
1. Convention extinctive et radiation.....	148
2. Acte juridique unilatéral et radiation.....	148
B. L'extinction non volontaire.....	148
1. La perte du bien-fonds.....	149
2. L'extinction du droit de superficie.....	149
3. La conversion forcée en copropriété ordinaire.....	149
4. L'exécution forcée et l'expropriation	150
C. La dissolution	151
II. Deux questions particulières	153

A. L'écoulement du temps comme facteur d'extinction.....	153
1. L'expiration de la durée du droit de superficie.....	153
2. Dissolution en raison de la dégradation du bâtiment	154
3. Durées maximale et minimale de la propriété par étages.....	155
B. Le sort des droits réels limités grevant les parts.....	156
1. Extinction volontaire	156
2. Dissolution de la propriété par étages.....	157
3. Conversion forcée en copropriété ordinaire	157
4. Expiration de la durée du droit de superficie.....	158
5. Perte totale du bien-fonds.....	158
6. Réalisation forcée de l'immeuble de base.....	159
7. Expropriation	159
Conclusion	159
Bibliographie	161

AMÉDÉO WERMELINGER

Réflexions <i>de lege ferenda</i> – La propriété par étages a-t-elle développé des maladies d'enfance ?	163
I. Introduction	163
II. Controverses sur la nécessité d'une intervention législative.....	163
A. Constat liminaire.....	163
B. La doctrine	164
C. Le politique	165
D. La pratique.....	167
E. L'administration fédérale.....	167
III. La position de la propriété par étages dans le marché immobilier.....	168
A. Le succès économique de la propriété par étages	168
B. La propriété par étages dans la jurisprudence.....	169
IV. Problèmes constatés.....	171
A. Constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment.....	171
B. La prolongation du droit de superficie.....	172
C. Le financement de travaux d'entretien.....	173
D. La flexibilité dans la subdivision du bâtiment.....	174
E. La position juridique d'un propriétaire d'étages au sein de la communauté ...	175
F. La capacité d'agir de la communauté des propriétaires d'étages	175
G. L'encaissement des contributions des propriétaires d'étages	176

H. Les propriétés par étages à deux propriétaires.....	176
I. L'actualisation du plan de répartition.....	177
V. Esquisses de propositions	178
A. Objectif.....	178
B. La constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment.....	178
C. La prolongation du droit de superficie.....	179
D. Le fonds de rénovation.....	179
E. La subdivision du bâtiment.....	180
F. L'équilibre entre la communauté et l'individu	180
G. La nature juridique de la communauté des propriétaires d'étages	180
H. L'encaissement des contributions aux frais et charges communs.....	181
I. La résolution du conflit pour des communautés à deux propriétaires d'étages.....	182
J. La modification ultérieure du plan de répartition	182
VI. Conclusion.....	182
Bibliographie	184
Table des matières	187