

[ 11/12 | 2023 ]

# ANWALTS REVUE DE L'AVOCAT

IRÈNE MARTIN-RIVARA / SOPHIE KUONEN-D'HESPEL /  
JOSÉ-MIGUEL RUBIDO / AMÉDÉO WERMELINGER /  
PATRICK LOMBARDI / SIMONE ALBISETTI

Schwerpunktheft: Sachenrecht /  
Cahier spécial: droits réels SEITE / PAGE 463

FRANZ HOFFET

Reform der Wettbewerbsbehörden –  
Der Standpunkt der Anwaltschaft SEITE / PAGE 485

GUILLAUME BRAIDI/AURÉLIEN BARAKAT

L'avocat est-il un entrepreneur  
limité? SEITE / PAGE 511



Stämpfli Verlag

SAV  FSA

1898-2023  
125  
Jahre

# LA PART DE COPROPRIÉTÉ D'ÉTAGES EN COMMUNAUTÉ HÉRÉDITAIRE

**JOSÉ-MIGUEL RUBIDO**

Professeur à la Faculté de droit, des sciences criminelles et d'administration publique de l'Université de Lausanne, notaire à Genève

Mots-clés: PPE, communauté héréditaire, usufruit, vote

## I. Introduction

Le droit suisse connaît deux formes de propriété collective: la propriété commune et la copropriété. Parmi le *numerus clausus* que connaît la propriété commune, la communauté héréditaire présente la particularité qu'elle naît de par la loi (art. 560 al. 2 CC), alors que les autres formes de propriété commune se fondent sur un contrat.

La propriété par étages (art. 712a à 712t CC) est une forme particulière de copropriété (art. 646 ss CC) qui présente la particularité d'avoir une semi-personnalité juridique (art. 712f CC).

Face à cette diversité de propriété collective, la difficulté s'accroît lorsque cohabitent deux formes de propriété collective, de nature juridique différente. Tel est le cas lorsqu'une part de copropriété par étages est détenue par une communauté héréditaire. Dans une telle hypothèse, comment la communauté héréditaire, voire chaque membre de la communauté, va pouvoir exercer ses droits au sein de la communauté des propriétaires d'étages?

Pour répondre à cette question, nous rappellerons tout d'abord les caractéristiques de ces deux communautés (II). Nous nous intéresserons ensuite à l'application de l'article 712o CC (III). Finalement, nous examinerons le droit de la communauté héréditaire, voire de l'héritier, de contester une décision prise par la communauté des propriétaires d'étages (IV) avant de conclure.

## II. Nature des communautés

### 1. La communauté héréditaire

La communauté héréditaire prend naissance au décès du défunt (art. 560 al. 1 CC et 602 al. 2 CC). Les actifs et passifs du défunt sont propriétés en indivision des héritiers, qui doivent prendre les décisions relatives à l'utilisation et l'administration des biens à l'unanimité (art. 653 al. 2 CC) jusqu'au partage qui met fin à l'indivision (art. 602 al. 1 CC). Demeure réservée la désignation d'un représentant de la communauté héréditaire conventionnellement ou de par la loi (art. 602 al. 2 CC), si ce n'est par la voie judiciaire (art. 602 al. 3 CC).

Il y a lieu par ailleurs de préciser que le conjoint survivant qui se voit léguer un usufruit (art. 473 CC) en lieu et place de sa part héréditaire demeure membre de la com-

munauté héréditaire jusqu'au partage selon la jurisprudence récente du Tribunal fédéral.<sup>1</sup> La communauté héréditaire n'a par ailleurs pas la personnalité juridique en droit suisse.

### 2. La communauté des propriétaires d'étages

La communauté des propriétaires d'étages est composée de tous les propriétaires des parts de copropriété d'étages. Elle a pour but d'administrer et de gérer les parties communes. À ce titre, elle a la personnalité juridique qui lui permet de devenir propriétaire des contributions et du fonds de rénovation nécessaire pour la gestion et l'administration des parties communes (art. 712f al. 1 CC). Elle a par ailleurs tant la légitimité active que passive dans les limites du but de gestion et d'administration des parties communes (art. 712f al. 2 CC).

L'assemblée générale des copropriétaires est l'organe suprême de la communauté des copropriétaires d'étages (art. 712m CC). Elle prend ses décisions selon des règles de majorité prévues dans l'acte constitutif, voire adoptées conventionnellement à l'unanimité (art. 712g al. 2 CC). Demeurent réservées les règles de majorité qui résultent d'un éventuel règlement d'administration et d'utilisation et, à titre supplétif, les règles de majorité de la copropriété (art. 647a ss CC).

Par ailleurs, l'assemblée générale est amenée à prendre une multitude de décisions de natures diverses: des décisions relatives à l'administration des parties communes, des décisions qui relèvent du statut communautaire (modification du RAU, charges de copropriété, fonds de rénovation, etc.) et celles qui relèvent du statut non communautaire (le droit d'exclusion d'un copropriétaire (art. 649b al. 2 CC), l'introduction d'un droit d'opposition (art. 712c al. 2 CC), ou l'inscription d'une hypothèque légale (art. 712i al. 2 CC), etc.).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> TF, 5A\_570/2017 du 27.8.2018.

<sup>2</sup> MARTIN S., L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages: organisation, prise de décisions et contestations, thèse, Lausanne 2019, cité: MARTIN (N 2), p. 180 ss.