

Exclusion d'un propriétaire par étage

Lorsqu'un propriétaire par étage enfreint gravement ses obligations, une action est possible pour l'exclure de la communauté des propriétaires. La base légale est l'art. 649b du Code civil*, l'action est ouverte aussi bien en cas de propriété ordinaire que de propriété par étage. Le but est d'exclure un copropriétaire qui enfreint si gravement les règles communes qu'il ne serait pas acceptable d'imposer à long terme sa présence aux autres copropriétaires.

[Art. 649b C. Propriété de plusieurs sur une chose / I. Copropriété / 9. Exclusion de la communauté / a. Copropriétaire](#)

9. Exclusion de la communauté

a. Copropriétaire

¹ *Le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire 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.*

² *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.*

³ *Le juge qui prononce l'exclusion **condamne le défendeur à aliéner sa part de copropriété** et, à défaut d'exécution dans le délai fixé, ordonne la vente aux enchères publiques de la part, les dispositions relatives à la réalisation forcée des immeubles étant applicables, à l'exclusion de celles qui régissent la fin de la copropriété*

Le but de cette action est d'obliger le copropriétaire qui ne satisfait pas ses obligations d'aliéner sa part d'immeuble, que ce soit par vente, donation, ou tout autre acte de cession.

L'action peut être diligentée par tout autre copropriétaire lésé par le comportement du copropriétaire perturbateur.

La communauté de propriétaire en elle-même n'a pas la qualité pour agir.

La violation de l'obligation du copropriétaire doit être importante et découler du droit de propriété, qui découle de la loi ou des règles internes de la PPE, le Règlement de l'administration par exemple.

La gravité de la violation implique souvent la violation répétée de dite obligation, ainsi que le non-respect de sommations restées vaines.

L'exclusion d'un copropriétaire est un *ultima ratio* en ce sens que c'est la mesure la plus forte possible et qu'elle doit être prise avec modération.

L'action n'est soumise à aucun délai, elle peut être inventée en tout temps tant que les conditions sont réalisées.

Eléments constitutifs

(à alléguer et à prouver)

- L'existence d'une communauté de propriétaire (**PPE**)

- La violation d'une obligation découlant du droit de propriété, qui découlent de la loi ou des règles internes à la PPE. La commission d'une faute n'est pas requise (**Charges impayées**)

La gravité de la violation : implique souvent la **violation répétée d'obligations**. De plus, toutes les sommations sont restées vaines : l'exclusion de la communauté est un *ultima ratio*. Toutes les autres mesures possibles et raisonnablement exigibles à la résolution du conflit doivent avoir été tentées et être demeurées sans effet (ATF 113 II 15 consid. 3 et 6, JdT 1987 I 332 ; TF du 12.04.2002, 5C.33/2002, consid. 3b). Les autres propriétaires doivent d'abord faire valoir l'hypothèque légale ou le droit de rétention de la communauté prévus par les art. 712i et k CC (Wermelinger, art. 712a N 209a).
