

Quelques arrêts en droit civil

Maryse Pradervand-Kernen

Professeure ordinaire à l'Université de Fribourg

Airbnb et PPE ATF 145 III 400

Etat de fait

- PPE destinée à l'habitation de standing élevé
- Achat de deux parts d'étages par A
- Décision de modification du RAU interdisant la location à la journée, à la semaine ou au mois
- Action en annulation de la décision introduite par A

Airbnb et PPE ATF 145 III 400

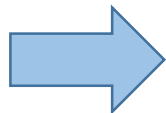
Développements juridiques

1. Licéité de la restriction introduite dans le RAU

Restrictions d'utilisation prévues par le RAU:

Habitation / activités
commerciales silencieuses

Interdiction de la location à
la journée / à la semaine /
au mois



Pas de violation de CC 2 et 27, CO 19 s.

Airbnb et PPE ATF 145 III 400

2. **Compatibilité de la location d'appartements par le biais d'airbnb avec la PPE**

Éléments qu'il convient de prendre en considération:

- Fréquence des changements de locataires
- Intensité de l'utilisation des installations par les locataires
- Intensité des immissions provoquées par les locataires
- Situation de l'immeuble
- Utilisation traditionnelle de l'immeuble

Airbnb et PPE ATF 145 III 400

Circonstances du cas d'espèce

Éléments parlant pour une incompatibilité d'airbnb et PPE:

- Immeuble de haut standing
- Infrastructures revêtant un caractère privé, voire intime (piscine, sauna, salle de sport, terrasse)
- Résidence principale des propriétaires d'étages
- Location de longue durée reste possible

Éléments parlant pour une compatibilité d'airbnb et PPE:

- Immeuble relativement grand

Airbnb et PPE ATF 145 III 400

Décision du Tribunal fédéral

- La disposition du RAU n'est pas contraire au droit
- La mise en location d'appartements par le biais d'airbnb n'est pas compatible avec le but de la PPE en question et les dispositions du RAU
- Le recours est rejeté

Airbnb et PPE ATF 145 III 400

Réflexions supplémentaires

La mise à disposition à des tiers pour une location de courte durée constitue-t-elle:

- Un changement d'utilisation?

CC 647b: Double majorité nécessaire

- Un changement de destination?

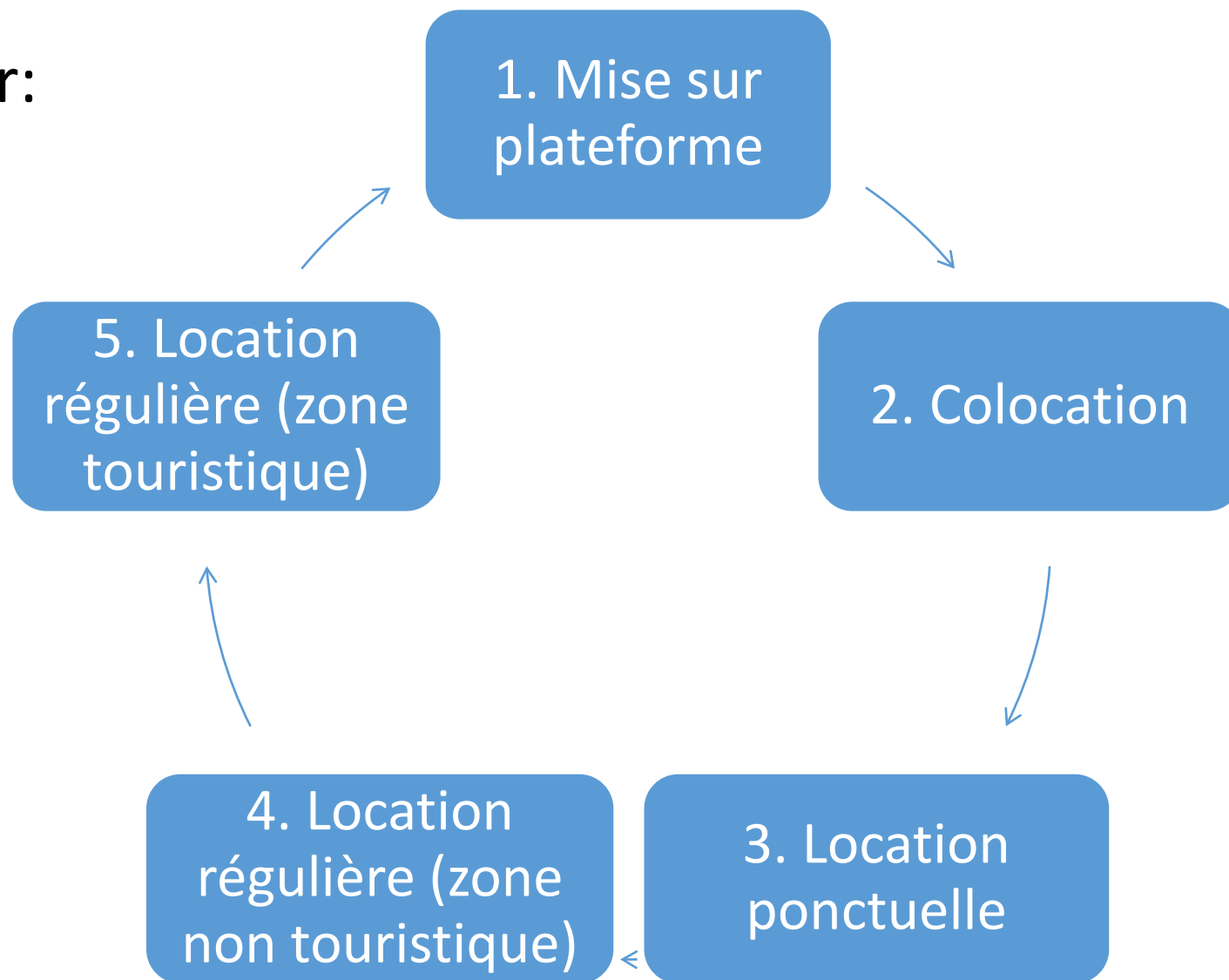
CC 648 II: Unanimité nécessaire

Les autres propriétaires d'étages peuvent-ils s'y opposer?

CC 712c II-III

Airbnb et PPE ATF 145 III 400

Distinguer:



HLAE et PPE ATF 146 III 7

Etat de fait

- Immeuble soumis à la PPE: quatre parts d'étages appartenant à B, C, E et F
- Contrat d'entreprise entre C et F, et A SA pour des travaux portant sur les parts d'étages et les parties communes
- Requête d'inscription provisoire d'HLAE par A SA sur toutes les parts d'étages, admise
- Action au fond et requête d'inscription définitive par A SA, admise
 - ➔ Montant des HLAE déterminé en fonction des m³ des parts d'étages
- Recours de B et E contre l'inscription des HLAE sur leurs parts, admis par le Tribunal cantonal

Développements juridiques

Art. 837

D. Hypothèques légales / II. De droit privé fédéral / 1. Cas

¹ Peuvent requérir l'inscription d'une hypothèque légale:

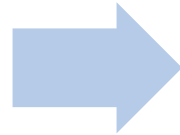
(...)

3. les artisans et entrepreneurs employés à la construction ou à la destruction de bâtiments ou d'autres ouvrages, au montage d'échafaudages, à la sécurisation d'une excavation ou à d'autres travaux semblables, sur l'immeuble pour lequel ils ont fourni des matériaux et du travail ou du travail seulement, que leur débiteur soit le propriétaire foncier, un artisan ou un entrepreneur, un locataire, un fermier ou une autre personne ayant un droit sur l'immeuble.

HLAE et PPE ATF 146 III 7

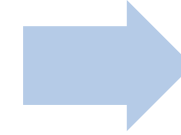
Principe de spécialité

Obligation d'individualisation de l'objet soumis au gage
(CC 837 I ch. 3)



Travaux sur plusieurs immeubles (une créance)

Gages partiels répartis selon la fraction du crédit dont le propriétaire est redevable
(CC 798 II-III)



Montant garanti par gage doit être précisément chiffré:

- Tenir des décomptes séparés
- Etablir des factures séparées

HLAE et PPE ATF 146 III 7

Conséquences en matière de PPE:

Travaux réalisés en faveur d'une part d'étage: gage grève cette part spécifique

Plusieurs parts d'étages ont bénéficié des travaux:

- Gages partiels grèvent chaque part d'étage pour le montant dû par le propriétaire concerné (CC 798 II-III)
- Gage collectif exceptionnellement possible (CC 798 I)

Travaux concernant les parties communes:

- Gages partiels déterminés en fonction des parts d'étages
- Gage sur l'immeuble de base possible si aucune part d'étage n'a été préalablement grevée d'un gage (CC 648 III)

HLAE et PPE ATF 146 III 7

Exception:

Comptabilité et facturation séparées sont réellement irréalisables



Montant du gage selon le nombre de m³ de l'immeuble



TF 5A_682/2010 du 24 octobre 2011 et 5A_683/2010 du 15 novembre 2011

HLAE et PPE ATF 146 III 7

Décision du Tribunal fédéral

- A SA se borne à mentionner la présence de facteurs pouvant rendre difficile un calcul individualisé, sans étayer le caractère exceptionnel de la situation
- Le recours est rejeté

HLAE et PPE ATF 146 III 7

Réflexions supplémentaires

Quand le délai de quatre mois de CC 839 II commence-t-il à courir?

Travaux portant sur plusieurs parts d'étages: des délais séparés partent pour chaque part d'étage (ATF 125 III 113)

Travaux portant sur des parties communes: en principe, un seul délai commence à courir

Travaux portant sur des parties communes et des parts d'étages: des délais séparés partent pour chaque ouvrage

Exception: travaux fonctionnellement interdépendants et effectués d'un seul trait (ATF 146 III 7; 125 III 113; TF 5A_282/2017)

Merci de votre attention!

Prof. Maryse Pradervand-Kernen
BQC11-Bureau 5.215
Av. de Beauregard 11
1700 Fribourg
maryse.pradervand-kernen@unifr.ch
www.unifr.ch/ius