

Table des matières

| | |
|---------------------------------------|------|
| • Préface Professeur Alain Hirsch | III |
| • Remerciements et <i>in memoriam</i> | V |
| • Avant-propos | VII |
| • Sommaire | IX |
| • Principales abréviations | XIII |
| • Bibliographie | XV |

TITRE LIMINAIRE 1

Première partie 1

OBJECTIFS ET MODALITES DE LA RECHERCHE 1

| | |
|--|---|
| § 1 (unique) : Partie introductive et positionnement du thème | 1 |
| I. Description du thème | 1 |
| 1. Une communauté des droits réels | 1 |
| II. Délimitation du sujet et positionnement de la matière | 2 |
| 2. Délimitation du sujet | 2 |
| 3. Positionnement de la matière | 2 |
| III. Terminologie | 3 |
| 4. Une communauté | 3 |
| 5. Gestion et administration | 3 |
| 6. Droits, prétentions et prérogatives | 4 |
| IV. Méthodologie | 4 |
| 7. Règles de base | 4 |
| 8. La société simple comme modèle principal | 5 |
| V. <i>Sedes materiae</i> | 6 |
| VI. Plan de la recherche et articulations des différentes parties de l'étude | 6 |

| | |
|--|----|
| TITRE PREMIER | 9 |
| Deuxième partie | 9 |
| COPROPRIETE ET COMMUNAUTÉ | 9 |
| § 2 La copropriété comme institution des droits réels | 9 |
| I. Du droit de propriété à la copropriété | 9 |
| 9. La propriété individuelle | 9 |
| 10. La propriété collective | 10 |
| 11. L'organisation de la titularité multiple | 11 |
| 12. Le positionnement entre deux pôles | 11 |
| 13. Un rappel : les droits et les obligations rattachés à la propriété | 11 |
| II. La consolidation de deux niveaux de communautés | 12 |
| 14. Droit et titularité | 12 |
| 15. La dissection de la copropriété en deux niveaux | 13 |
| 16. Le premier niveau : le droit de copropriété | 14 |
| 17. Le deuxième niveau : les prétentions émanant du droit de copropriété | 15 |
| 18. L'absence d'un domaine privatif | 16 |
| 19. Vaine querelle doctrinale sur la nature de la copropriété | 16 |
| § 3 La communauté dans la copropriété ordinaire en général | 18 |
| I. Identification d'une communauté | 18 |
| 20. Une communauté sociologique | 18 |
| 21. Une communauté juridique | 18 |
| 22. Positionnement des communautés dans l'ordre juridique | 19 |
| II. Dissection de la communauté | 20 |
| 23. Une communauté juridique unique pour les deux niveaux ? | 20 |
| 24. Une communauté juridique au premier niveau ? | 20 |
| 25. Une communauté de disposition : " <i>Verfügungsgemeinschaft</i> " | 21 |
| 26. Les caractéristiques de la communauté juridique du premier niveau | 21 |
| 27. Une communauté juridique au deuxième niveau ? | 22 |
| 28. Une communauté d'administration ou de gestion : " <i>Verwaltungsgemeinschaft</i> " | 23 |
| 29. Les caractéristiques de la communauté juridique du deuxième niveau | 23 |
| 30. La jouissance d'un tiers | 23 |
| III. Consolidation de la communauté | 24 |
| 31. L'unicité dans la dualité | 24 |

| | | |
|--|---|-----------|
| 32. | Représentation schématique et présentation synoptique des composantes des deux niveaux | 25 |
| 33. | Copropriété et possession collective | 26 |
| IV. | Les principales caractéristiques de la communauté | 27 |
| 34. | Une communauté <i>ex lege</i> | 27 |
| 35. | Un but statique | 28 |
| 36. | Une organisation simple, souple et embryonnaire | 28 |
| 37. | Une communauté (relativement ?) éphémère | 28 |
| Troisième partie | | 30 |
| UN ECLAIRAGE HISTORICO-COMPARATIF | | 30 |
| § 4 | (unique) Origine et évolution de la propriété collective | 30 |
| 38. | Les deux principales formes de copropriété collective | 30 |
| 39. | La copropriété comme institution d'origine romaine | 31 |
| 40. | La propriété commune comme institution d'origine germanique | 32 |
| 41. | Le traitement actuel de la propriété collective en droit allemand | 32 |
| 42. | La distinction fondamentale entre la copropriété et la propriété commune | 33 |
| 43. | Justification de la dualité en 1907 | 34 |
| 44. | L'objectif général de la révision de 1963/1965 | 34 |
| 45. | L'introduction de la PPE | 35 |
| 46. | Dilution de la dualité | 35 |
| 47. | Justification des deux modes de propriété collective : une approche méthodologique différente | 36 |
| Quatrième partie | | 37 |
| LA COMMUNAUTE DANS LA COPROPRIETE ORDINAIRE ET SES POINTS DE REFERENCE | | 37 |
| § 5 | Les insuffisances législatives | 37 |
| 48. | Quelques observations rétrospectives | 37 |
| 49. | La finalité de la révision législative de 1963 | 38 |
| 50. | Un cadre législatif souvent encore insuffisant | 40 |
| 51. | Le contenu lacunaire du système légal | 41 |
| 52. | L'interprétation de la loi et les lacunes improprement dites <i>intra legem</i> | 42 |
| 53. | Les lacunes proprement dites <i>praeter legem</i> | 43 |
| 54. | Rares développements jurisprudentiels et doctrinaux | 44 |
| 55. | Identification des lacunes proprement dites dans la communauté | 45 |

| | | |
|-----|--|----|
| | 56. Comblement des lacunes <i>prater legem</i> par l'analogie globale | 45 |
| | 57. Les éléments communautaires nécessaires | 46 |
| § 6 | La parenté avec la propriété commune | 47 |
| | 58. Les deux formes de propriété collective | 47 |
| | 59. Des origines historiques différentes | 47 |
| | 60. Une méthodologie législative différente | 47 |
| | 61. Accentuation du caractère collectiviste par la nouvelle de 1963/1965 | 49 |
| | 62. Prédominance du caractère collectiviste de la copropriété | 49 |
| | 63. Distinction dans la titularité | 50 |
| | 64. Distinction dans la durabilité de la propriété collective | 50 |
| | 65. Gestion dans la copropriété et dans la propriété commune | 50 |
| | 66. Assimilation de la copropriété à la propriété commune ? | 52 |
| | 67. Interaction entre copropriété et propriété commune | 52 |
| § 7 | La communauté dans la PPE : une référence exclusive et relative pour la copropriété | 53 |
| | 68. Copropriété et PPE | 53 |
| | 69. La communauté en PPE dans les travaux préparatoires en général | 53 |
| | 70. Le traitement des rapports internes | 54 |
| | 71. Le traitement des rapports externes | 54 |
| | 72. Corrélations entre PPE et copropriété | 55 |
| | 73. Juxtaposition des communautés dans la copropriété ordinaire et dans la PPE | 55 |
| § 8 | L'apport des dispositions sur la société simple | 57 |
| | 74. Le modèle communautaire en droit allemand | 57 |
| | 75. Absence et besoin d'une partie générale sur les communautés | 57 |
| | 76. La notion de société simple | 58 |
| | 77. L'article 530 alinéa 2 CO : une norme tentaculaire | 58 |
| | 78. Les dispositions sur la société simple : partie générale sur les communautés | 59 |
| | 79. Distinction floue entre société simple et communauté dans la copropriété | 60 |
| | 80. Le critère de la création volontariste ou <i>ex lege</i> | 60 |
| | 81. Le critère de l' <i>animus societatis</i> et du but | 60 |
| | 82. But dynamique et but statique | 61 |
| | 83. Parenté entre la société simple et la copropriété | 62 |
| | 84. Difficulté de la distinction des deux institutions | 62 |
| | 85. Les composantes collectivistes dans la société simple et dans la copropriété | 63 |
| | 86. Appréciation critique de jugements appliquant les dispositions sur la société simple | 64 |

| | | |
|------|---|----|
| 87. | L'ancrage de la communauté des copropriétaires sur la société simple | 65 |
| 88. | L'importation des règles de la société simple | 66 |
| 89. | Articulation des articles 646 ss CC et 530 ss CO | 66 |
| 90. | Apport substantiel de la jurisprudence et de la doctrine dans le domaine de la société simple | 67 |
| 91. | Limites de l'application analogique | 68 |
| § 9 | Une extension vers le droit de l'association | 69 |
| | 92. L'association fondement de la communauté dans la PPE | 69 |
| | 93. Le comblement des lacunes de la copropriété aussi par le droit de l'association | 69 |
| § 10 | Vérification du positionnement réciproque des institutions considérées | 70 |
| | 94. La copropriété : une communauté lacunaire | 70 |
| | 95. La copropriété : fondement de la PPE | 70 |
| | 96. Le comblement des lacunes de la copropriété par la société simple | 71 |
| | 97. La société simple : fondement de la société en nom collectif | 71 |
| | 98. La société en nom collectif : fondement de la communauté dans la PPE | 71 |
| | 99. Parallélisme entre les communautés | 72 |
| | 100. Vérification de l'interaction des communautés considérées | 72 |
| | 101. L'influence du droit de l'association | 72 |
| | 102. Tableau de l'interaction des communautés considérées | 73 |

TITRE SECOND 75

Cinquième partie 75

LES RAPPORTS INTERNES 75

§ 11 Les rapports internes en général 75

| | | |
|-----|--|----|
| I. | Le domaine des rapports internes | 75 |
| | 103. Le domaine des rapports internes dans la copropriété | 75 |
| | 104. Le champ des rapports internes en général | 76 |
| | 105. Le système légal | 76 |
| II. | L'organisation communautaire | 76 |
| | 106. L'absence de structures légales et nécessité d'une organisation communautaire | 76 |
| | 107. La société simple, point principal de référence de la communauté | 77 |
| | 108. L'association, point subsidiaire de référence | 77 |

| | | |
|------|--|----|
| | 109. Vérification de cette option par la similitude des problèmes à résoudre | 78 |
| § 12 | Les copropriétaires comme acteurs dans la communauté | 78 |
| I. | Les droits et les obligations des copropriétaires en général | 78 |
| | 110. Les droits et les obligations des copropriétaires | 78 |
| | 111. Le patrimoine "communautaire" nonobstant l'absence d'apport | 79 |
| | 112. Les autres droits réels communautaires des copropriétaires | 79 |
| II. | Les droits des copropriétaires | 80 |
| | 113. Le droit au sociétariat | 80 |
| A) | Droits patrimoniaux | 81 |
| | 114. Le droit de propriété sur la part | 81 |
| | 115. Les droits de nature patrimoniale en général | 81 |
| | 116. Le traitement des charges rattachées au droit patrimonial | 82 |
| | 117. Les droits patrimoniaux directs sur la chose | 82 |
| | 118. Les droits patrimoniaux indirects sur la chose | 83 |
| | 119. Le droit de jouissance d'un tiers | 83 |
| | 120. Le droit à une part du produit de liquidation | 83 |
| B) | Droits sociaux | 84 |
| | 121. Les droits sociaux en général | 84 |
| | 122. Le droit de délibération | 84 |
| | 123. Un droit à l'information et un droit de contrôle | 85 |
| III. | Les obligations des copropriétaires | 85 |
| | 124. Les obligations patrimoniales | 85 |
| | 125. Le devoir de fidélité en général | 86 |
| | 126. Absence d'une obligation de fidélité <i>stricto sensu</i> | 87 |
| | 127. Un devoir de sociabilité | 88 |
| | 128. La référence à la société simple | 89 |
| C) | Exemples de devoir de sociabilité | 90 |
| D) | Le devoir de diligence | 90 |
| E) | Absence de prohibition de concurrence | 91 |
| § 13 | La mise en œuvre de la communauté | 92 |
| I. | La gestion pierre angulaire des rapports internes | 92 |
| | 129. La portée de la gestion | 92 |
| | 130. Le domaine de la gestion | 92 |
| | 131. La mise en œuvre de la gestion | 93 |
| | 132. Différenciation de la gestion : selon la nature des dispositions | 93 |

| | |
|--|-----|
| 133. Différenciation de la gestion : selon les modalités de son exercice | 93 |
| 134. Différenciation de la gestion : les relations entre copropriétaires et avec les tiers | 94 |
| 135. Différenciation de la gestion selon les domaines | 94 |
| 136. L'objet de la gestion individuelle légale | 95 |
| 137. L'objet de la gestion collective | 96 |
| II. La gestion individuelle légale | 96 |
| 138. Les différents domaines de la gestion individuelle | 96 |
| 139. Le droit d'obtenir un acte de gestion nécessaire | 96 |
| 140. Problématique de l'article 648, alinéa 1 CC | 97 |
| 141. Limitation ou suppression du pouvoir individuel de gestion | 97 |
| 142. Droit de <i>veto</i> et pouvoir d'évocation | 98 |
| III. La gestion collective ou les décisions communautaires | 99 |
| 143. La gestion collective | 99 |
| 144. La gestion collective portant sur les actes nécessaires, sur les actes plus importants et sur les travaux | 100 |
| IV. Les modalités de la gestion collective en général | 101 |
| 145. L'absence d'organes sociaux | 101 |
| 146. Application des règles de la société simple | 101 |
| 147. ... et des règles de l'association | 101 |
| 148. Les problèmes à résoudre en matière de gestion collective | 102 |
| 149. Les exigences légales de la gestion collective | 103 |
| 150. De la gestion individuelle à la décision sociale | 104 |
| 151. Les modalités pratiques de prises de décisions et le <i>quorum</i> | 104 |
| 152. La protection émanant du droit réel de propriété | 105 |
| 153. La protection émanant de la notion de droits acquis | 105 |
| 154. Coordination des deux sources de protection | 106 |
| 155. Les exigences minimales | 106 |
| 156. Le complètement du droit positif préconisé par la doctrine | 107 |
| 157. Critique de la proposition doctrinale | 107 |
| 158. L'apport spécifique du droit de la société simple | 108 |
| 159. L'apport de la typologie des communautés | 108 |
| 160. Vérification du bien-fondé de cette critique | 109 |
| V. Les modalités particulières de prise d'une décision sociale | 110 |
| 161. Méthodologie | 110 |
| 162. La mise en œuvre d'une décision sociale et émission d'une convocation | 110 |
| 163. Périodicité de la réunion des copropriétaires | 111 |

| | | |
|-------|---|-----|
| VI. | Les circonstances et les modalités de tenue d'une réunion sociale | 112 |
| | 164. Réunion sociale physique, décision par voie de circulation, décision par voie de correspondance ou adhésion informelle | 112 |
| | 165. Forme de la convocation | 113 |
| | 166. Indication de l'ordre du jour | 114 |
| | 167. Mise à disposition de documentation | 114 |
| | 168. Délai de convocation | 115 |
| | 169. Lieu de réunion | 115 |
| | 170. Les participants à la réunion des copropriétaires | 115 |
| | 171. La participation de l'usufruitier | 116 |
| | 172. Les points à traiter | 116 |
| | 173. La présidence, le secrétariat et le scrutateur | 116 |
| | 174. Le procès-verbal | 117 |
| VII. | L'expression du vote | 117 |
| | 175. Le droit de vote : principe du calcul par tête | 117 |
| | 176. Un droit acquis | 118 |
| | 177. Le droit de vote de l'usufruitier | 118 |
| | 178. Exercice du droit de vote par représentation | 119 |
| | 179. Dénouement de l'égalité des voix | 119 |
| | 180. Vote plural | 119 |
| | 181. Les modalités d'exercice du droit de vote dans le cadre d'une réunion | 120 |
| | 182. Les modalités d'exercice du droit de vote par voie de circulation | 121 |
| | 183. Les modalités d'exercice du droit de vote par correspondance | 121 |
| | 184. Les modalités d'exercice du droit de vote par adhésion informelle | 121 |
| | 185. Les modalités du processus d'élection | 121 |
| VIII. | <i>Quorum</i> , unanimité et les majorités | 122 |
| | 186. De l'individualité à l'unanimité | 122 |
| | 187. Un <i>quorum</i> de présence | 122 |
| | 188. L'unanimité qualifiée | 123 |
| | 189. Les règles de majorité | 124 |
| | 190. Tableau synoptique des principales modalités légales de gestion | 125 |
| IX. | Contestation et exécution des décisions sociales | 126 |
| | 191. Contestation judiciaire des décisions sociales | 126 |
| | 192. L'exécution des décisions | 126 |
| § 14 | La gestion réglementaire | 127 |
| | 193. Le système réglementaire | 127 |
| | 194. La forme | 127 |
| | 195. Portée du règlement | 128 |

| | |
|--|------------|
| 196. Nature du règlement et opposabilité des structures communautaires | 129 |
| 197. Autonomie de la volonté et liberté contractuelle | 130 |
| 198. Limitation de l'autonomie de la volonté : les dispositions impératives | 130 |
| 199. Un exemple d'importation d'une norme générale : la communauté léonine | 131 |
| 200. Règlement ou clauses réglementaires d'émanation judiciaire | 132 |
| 201. La mention du règlement au RF | 133 |
| 202. Modification du règlement | 133 |
| 203. Quelques aspects du contenu du règlement | 134 |
| 204. Un règlement d'exécution | 134 |
| § 15 Désignation d'un administrateur | 135 |
| 205. La désignation d'un administrateur | 135 |
| 206. La révocation de l'administrateur | 135 |
| 207. La désignation judiciaire d'un administrateur | 135 |
| | |
| Sixième partie | 137 |
| | |
| QUELQUES ASPECTS PARTICULIERS DES RAPPORTS INTERNES | 137 |
| | |
| § 16 La portée de l'article 648, alinéa 1 CC dans la gestion | 137 |
| 208. Le repositionnement de l'article 648 CC | 137 |
| 209. La compréhension littérale | 137 |
| 210. L'alinéa 1, 2 ^{ème} élément | 138 |
| 211. L'alinéa 1, 1 ^{er} élément | 138 |
| 212. L'apport historique | 138 |
| 213. L'apport jurisprudentiel et doctrinal | 139 |
| 214. Dans les rapports internes extrajudiciaires | 139 |
| 215. Exclusivement avec les tiers et à caractère défensif | 140 |
| 216. Un pouvoir de gestion | 140 |
| 217. Un pouvoir de gestion individuel | 140 |
| 218. Un pouvoir de gestion circonscrit | 141 |
| 219. Prétentions divisibles et indivisibles | 141 |
| 220. Une distinction dépassée | 142 |
| 221. Vérification de l'abandon de la distinction | 143 |
| 222. Une distinction édulcorée par le Tribunal fédéral | 144 |
| 223. Emprises respectives des articles 647a CC et 648 CC | 144 |
| 224. Le contentieux administratif de la construction | 145 |
| | |
| § 17 Les actes de disposition et les changements dans la destination de la chose selon l'article 648, alinéa 2 CC | 146 |
| 225. Définition des actes de disposition | 146 |
| 226. Définition de la notion de changement dans la destination de la chose | 146 |
| 227. Modalités de prises de décisions portant sur la chose | 147 |

| | | |
|------------------------------|--|-----|
| § 18 | L'article 649 CC, site du dénouement des rapports internes | 148 |
| | 228. La portée purement interne | 148 |
| | 229. L'article 649 CC vise seulement les charges | 148 |
| | 230. Le contenu des frais et des charges | 148 |
| | 231. L'alinéa 1 : une portée anticipative | 149 |
| | 232. L'alinéa 2 : une portée curative | 149 |
| | 233. Le traitement des produits | 150 |
| | 234. Les prémices d'une comptabilité | 150 |
| | 235. La délimitation temporelle | 150 |
| | 236. Le calcul de répartition | 151 |
| | 237. La protection des prétentions récursoires | 151 |
| | 238. La sanction préjudicielle du juge | 152 |
| § 19 | Les responsabilités entre copropriétaires | 152 |
| | 239. Les obligations des copropriétaires entre eux | 152 |
| | 240. Sanctions de la violation des devoirs sociaux | 153 |
| | 241. Sanctions de la violation du devoir de diligence en matière de gestion individuelle | 153 |
| | 242. Violation d'autres obligations générales et sanctions | 154 |
| Septième partie | | 155 |
| LES RAPPORTS EXTERNES | | 155 |
| § 20 | Les rapports externes en général | 155 |
| | 243. Finalité des rapports externes | 155 |
| | 244. Absence de rapports externes dans la loi | 155 |
| | 245. Nécessité d'une extériorisation | 156 |
| | 246. Modalités des rapports obligationnels dans le domaine extrajudiciaire | 156 |
| § 21 | La représentation des copropriétaires | 157 |
| | 247. Positionnement du problème | 157 |
| | 248. Absence d'organes | 157 |
| | 249. Les sources des pouvoirs de représentation | 158 |
| | 250. Position de la jurisprudence | 158 |
| | 251. Position de la doctrine | 159 |
| | 252. La représentation dans les cas de gestion collective | 159 |
| | 253. La représentation indirecte | 160 |
| | 254. La représentation conventionnelle directe des copropriétaires | 160 |
| | 255. La représentation légale des copropriétaires | 161 |
| | 256. Le pouvoir de représentation comme émanation du pouvoir d'administration | 161 |
| | 257. Les effets de la représentation légale | 162 |
| § 22 | Responsabilité et prétentions des copropriétaires en matière contractuelle | 163 |
| | I. Exposé de la problématique | 163 |
| | 258. Positionnement du problème | 163 |

| | |
|--|------------|
| 259. L'engagement conjoint des copropriétaires | 163 |
| 260. Les effets de la représentation conventionnelle directe en général | 163 |
| 261. Solidarité ou proportionnalité dans les relations obligationnelles | 163 |
| II. La solidarité passive | 164 |
| 262. Solidarité passive des copropriétaires | 164 |
| 263. Justification de la solidarité passive des copropriétaires | 165 |
| 264. Démonstration de la mise en œuvre de la solidarité passive | 166 |
| III. La solidarité active | 167 |
| 265. Solidarité active des copropriétaires | 167 |
| 266. Justification de la solidarité active des copropriétaires | 167 |
| 267. Démonstration de la mise en œuvre de la solidarité active | 168 |
| § 23 Les copropriétaires en matière de responsabilité civile | 168 |
| 268. Positionnement du problème | 168 |
| I. Les copropriétaires comme responsables | 169 |
| 269. Un rattachement législatif ? | 169 |
| 270. Les propositions doctrinales | 169 |
| 271. La jurisprudence | 170 |
| 272. Appréciation de la jurisprudence ATF 117 II 50 | 170 |
| 273. Légitimation passive des copropriétaires en matière extra-contractuelle | 171 |
| II. Les copropriétaires comme lésés | 172 |
| 274. Positionnement du problème | 172 |
| 275. Modalités des créances des copropriétaires | 172 |
| 276. Distinction entre dommage partiel et dommage total | 173 |
| 277. Légitimation active pour le dommage partiel | 173 |
| 278. Légitimation active pour le dommage total | 173 |
| Huitième partie | 174 |
| LE DROIT PROCESSUEL | 174 |
| § 24 Les droits réels des copropriétaires | 174 |
| 279. Position du problème | 174 |
| 280. Les droits réels et leur protection | 175 |
| 281. Protection de la propriété mobilière et de la propriété immobilière | 175 |
| 282. Protection particulière de la propriété immobilière | 175 |
| 283. Protection de la possession mobilière et de la possession immobilière | 177 |
| 284. Protection particulière de la possession mobilière | 178 |

| | | |
|------|---|-----|
| § 25 | Rôle processuel de la communauté et des copropriétaires | 178 |
| I. | Copropriétaires et communauté | 178 |
| | 285. Absence de capacité d'ester | 178 |
| | 286. La titularité des normes protectrices de la propriété et de la possession | 179 |
| | 287. Mise en œuvre du droit matériel par le droit processuel | 179 |
| | 288. Dissociation droit matériel et droit procédural | 179 |
| | 289. Absence de " <i>Prozeßstandschaft</i> " dans la copropriété | 180 |
| | 290. Le traitement procédural de la dissociation | 180 |
| | 291. Tableau synoptique du droit matériel et du droit procédural | 181 |
| | 292. Les difficultés apportées par l'existence d'une communauté | 183 |
| | 293. Articulation droits réels et règles communautaires | 183 |
| II. | Légitimation active et qualité pour agir | 184 |
| III. | La consorité en général | 185 |
| | 294. La consorité simple | 185 |
| IV. | La consorité nécessaire en général | 185 |
| | 295. La problématique de la consorité nécessaire | 185 |
| | 296. L'approche doctrinale | 186 |
| | 297. Une définition légale | 187 |
| | 298. Le traitement jurisprudentiel | 187 |
| | 299. Les critères de base de la consorité nécessaire | 188 |
| | 300. Affinement de la notion de la consorité nécessaire | 189 |
| V. | La consorité nécessaire dans la communauté des copropriétaires | 190 |
| | 301. La problématique de la consorité nécessaire dans la communauté des copropriétaires | 190 |
| | 302. Les distorsions de l'autorité de chose jugée et sécurité du droit | 191 |
| | 303. Pouvoir de gestion et consorité | 192 |
| | 304. Pouvoir de gestion et capacité d'ester | 193 |
| | 305. Le traitement judiciaire de la consorité nécessaire | 194 |
| | 306. Droit d'être entendu et exigences du droit du registre foncier | 195 |
| | 307. L'apport des caractéristiques réelles de la PPE | 196 |
| | 308. L'apport des caractéristiques communautaires de la PPE | 196 |
| | 309. Comparaison avec la propriété commune | 197 |
| § 26 | Mise en œuvre des droits réels des copropriétaires | 198 |
| | 310. Limitation de la problématique | 198 |
| | 311. Survol des différentes actions divisant les copropriétaires des tiers | 198 |
| | 312. Distinction rapports internes et rapports externes | 199 |

| | |
|--|-----|
| 313. Distinction entre les mesures provisionnelles et les actions au fond | 199 |
| I. Les différends divisant les copropriétaires des tiers | 200 |
| A/ Protection de la propriété mobilière et de la propriété immobilière | 200 |
| 314. L'action en revendication | 200 |
| 315. L'action négatoire (art. 641 al. 2 CC) et – comme <i>lex specialis</i> – l'action en cessation du trouble (art. 679 CC) | 201 |
| B/ Protection particulière de la propriété immobilière | 202 |
| 316. L'action tirée de l'inscription au RF (art. 937, alinéa 1 CC) | 202 |
| 317. Les actions en rectification ou en radiation du RF (art. 975, 976 et 977 CC) | 203 |
| C/ Protection de la possession collective | 203 |
| 318. Protection de la possession mobilière et de la possession immobilière | 203 |
| D/ Les diverses actions en dommages et intérêts | 204 |
| II. Les différends entre copropriétaires | 204 |
| A/ Protection de la propriété mobilière et de la propriété immobilière | 205 |
| 319. L'action en revendication | 205 |
| 320. L'action négatoire (art. 641 al. 2 CC) et – comme <i>lex specialis</i> – l'action en cessation du trouble (art. 679 CC) | 206 |
| B/ Protection particulière de la propriété immobilière | 206 |
| 321. L'action tirée de l'inscription au RF (art. 937, alinéa 1 CC) | 206 |
| 322. Les actions en rectification ou en radiation du RF (art. 975, 976 et 977 CC) | 206 |
| C/ Protection de la possession collective | 207 |
| 323. Protection de la possession mobilière et de la possession immobilière | 207 |
| D/ Les diverses actions en dommages et intérêts | 207 |
| § 27 Le recours à l'autorité judiciaire dans le cadre de la communauté | 208 |
| 324. Les différends sociaux entre copropriétaires | 208 |
| I. Les sources référentielles | 208 |
| 325. Un mince apport historique | 208 |

| | | |
|------|---|-----|
| | 326. Un apport législatif lacunaire | 209 |
| | 327. L'apport jurisprudentiel | 209 |
| | 328. Le produit de la voie administrative | 209 |
| II. | Les paramètres du droit processuel | 210 |
| | 329. L'admissibilité de la voie judiciaire | 210 |
| | 330. La position de la doctrine | 211 |
| | 331. Subsidiarité de la voie judiciaire et mécanismes corporatifs | 211 |
| | 332. L'exigence d'une consorité nécessaire | 212 |
| | 333. L'apport analogique des dispositions sur la PPE | 213 |
| III. | La mise en œuvre des moyens de droit judiciaire | 213 |
| | 334. Nullité d'une prétendue décision sociale | 213 |
| | 335. Distinction floue entre nullité et annulabilité | 214 |
| | 336. Constatation de la nullité d'une décision sociale | 214 |
| | 337. Contestation d'une décision sociale | 214 |
| | 338. Les parties | 215 |
| | 339. Fors | 215 |
| | 340. Compétence | 215 |
| | 341. Procédure sommaire et procédure ordinaire | 216 |
| | 342. Absence de délai d'action en annulation | 216 |
| | 343. Le pouvoir de cognition | 217 |
| | 344. Un apport prétorien particulièrement incisif : la désignation judiciaire d'un tiers gérant | 218 |
| § 28 | La procédure d'exclusion | 219 |
| | 345. Les dispositions légales | 219 |
| | 346. L'exclusion comme <i>ultima ratio</i> | 219 |
| | 347. Compétence judiciaire | 220 |
| | 348. Action condamnatoire ou en modification de droit | 220 |
| | 349. Action pécuniaire | 221 |
| | 350. Les parties à l'action en exclusion | 221 |
| | 351. Arguments pour un consortage nécessaire | 222 |
| | 352. L'action contre le bénéficiaire d'un droit de jouissance | 223 |
| | 353. Les particularités de la PPE | 224 |
| | 354. La démonstration des causes de l'exclusion | 224 |
| | 355. La mise en œuvre de l'action judiciaire | 225 |
| | 356. Mécanismes corporatifs | 225 |
| | 357. La mise à exécution de l'exclusion | 225 |
| | 358. For et compétence | 226 |
| § 29 | L'obtention du partage | 226 |
| | 359. Les dispositions légales | 226 |
| | 360. Un droit au partage | 226 |
| | 361. Consorité nécessaire | 227 |
| | 362. Les modalités du partage | 227 |
| | 363. La problématique processuelle du partage judiciaire | 228 |
| | 364. La mise à exécution du partage | 229 |
| | 365. For et compétence | 229 |

| | |
|--|-----|
| Neuvième partie | 230 |
| LES MUTATIONS AU SEIN DE LA COMMUNAUTE | 230 |
| § 30 Naissance de la communauté | 230 |
| 366. Les différents modes de constitution de la copropriété | 230 |
| 367. Constitution par la loi | 230 |
| 368. Constitution par jugement ou par décision officielle | 231 |
| 369. Constitution par acte juridique | 231 |
| 370. Naissance de la communauté | 232 |
| 371. L'acquisition de la qualité de membre de la communauté | 232 |
| § 31 Les changements de copropriétaires | 232 |
| 372. Les mutations dans les droits réels | 232 |
| 373. Identification de l'acte translatif | 233 |
| 374. Le transfert de la qualité de membre de la communauté | 233 |
| 375. Le destin du droit au sociétariat | 233 |
| 376. Corrélation entre le droit réel et le droit au sociétariat | 233 |
| I. Le transfert volontaire entre vifs de la qualité de copropriétaire | 234 |
| 377. La perte de la qualité de membre de la communauté | 234 |
| 378. La date de référence | 234 |
| 379. Les effets dans les rapports externes | 234 |
| 380. Les effets dans les rapports internes | 235 |
| 381. Les effets collatéraux dans le contrat de vente | 236 |
| 382. Les effets du transfert de la qualité de membre de la communauté pour le nouveau copropriétaire | 237 |
| 383. Transfert volontaire de la part de copropriété comme conséquence de l'exclusion | 237 |
| II. Le transfert successoral de la qualité de copropriétaire | 237 |
| 384. Dans la succession universelle | 238 |
| 385. Dans la succession particulière | 238 |
| III. Le transfert forcé de la qualité de copropriétaire | 238 |
| 386. La suppression du pouvoir de disposition | 238 |
| 387. Le dessaisissement dans la copropriété | 239 |
| 388. La réalisation forcée de la part de copropriété ordinaire | 240 |
| 389. L'expropriation | 241 |
| IV. L'admission d'un nouveau copropriétaire | 242 |
| 390. Les circonstances d'admission d'un nouveau copropriétaire | 242 |
| 391. Les effets internes | 242 |
| 392. Les effets externes | 243 |
| V. La sortie d'un copropriétaire | 243 |
| 393. Problématique | 243 |
| 394. La date de référence | 244 |
| 395. Les rapports externes | 244 |
| 396. Les rapports internes | 244 |

| | | |
|------|---|-----|
| § 32 | La fin de la communauté | 245 |
| | 397. Problématique | 245 |
| | I. La dissolution | 245 |
| | 398. La dissolution du droit réel | 245 |
| | 399. Les causes de dissolution | 246 |
| | II. La liquidation | 246 |
| | 400. Epuration de la communauté du 2 ^{ème} niveau | 247 |
| | 401. Liquidation des rapports structurels | 247 |
| | 402. Apurement des rapports patrimoniaux | 247 |
| | 403. Les modalités | 248 |
| | 404. Epuration de la communauté du 1 ^{er} niveau | 248 |
| | 405. Disposition de chaque part individuellement | 249 |
| | 406. Sort des accessoires de la chose détenue en copropriété | 249 |
| | Conclusion | 251 |
| | 1. Une communauté juridique | 251 |
| | 2. Une communauté comportant deux niveaux | 251 |
| | 3. Propriété commune et copropriété | 252 |
| | 4. Repositionnement parmi les communautés | 252 |
| | 5. Un traitement législatif lacunaire | 253 |
| | 6. Complètement du droit positif | 253 |
| | 7. Stricte distinction entre les rapports internes et les rapports externes | 253 |
| | 8. Abandon de la notion de prétentions divisibles | 254 |
| | 9. Les rapports internes | 254 |
| | 10. Les rapports externes | 254 |
| | 11. Le droit processuel | 255 |
| | 12. Les mutations | 255 |
| | Table des matières | 257 |