

Fiche d'information

Droits et obligations en qualité de propriétaire par étages

En qualité de propriétaire par étages ou copropriétaire par étages, vous pouvez, de par la loi, faire valoir vos droits et vos prétentions envers la communauté. Même le règlement de la communauté des copropriétaires peut stipuler un certain nombre de droits.

- **Droit d'utiliser les locaux stipulés dans le droit exclusif**

Vous avez le droit exclusif d'utiliser, de gérer et d'aménager intérieurement vos locaux (art. 712a CC). Il se peut que le règlement de la communauté restreigne votre utilisation. Il peut par exemple prévoir que les locaux ne soient utilisés qu'à des fins d'habitation ou pour une activité professionnelle silencieuse (activité qui n'implique ni bruit ni une trop forte fréquentation, par exemple en tant que journaliste indépendante ou pour la vente par correspondance).

- **Droit de procéder à des actes de gestion courants**

Si le toit qui fuit n'est pas réparé ou que les primes d'assurance ne sont pas payées en temps utile, cela concerne tous les propriétaires. De tels actes de gestion habituels sont en principe du ressort de l'administrateur. A défaut d'administrateur, vous avez, de par la loi, le droit de faire réparer le toit dans la mesure où cela est indispensable pour le maintien de la valeur de l'immeuble. Si toutefois vous n'atteignez pas la majorité des voix de la communauté, vous devez passer par le tribunal.

- **Droit de prendre des mesures urgentes**

Si une tempête endommage le toit et que l'administrateur n'est pas joignable dans un délai raisonnable, vous pouvez en tant que propriétaire mandater la réalisation d'un toit provisoire – sans devoir d'abord vous adresser à la communauté. Car vous êtes autorisé à prendre toutes les mesures urgentes requises pour préserver l'immeuble d'un dommage imminent (art. 647 al. 2 ch. 2 CC).

- **Droit de nommer ou de révoquer un administrateur**

Si aucun administrateur n'est nommé, chaque propriétaire par étages, chaque copropriétaire par étages peut demander au juge de le désigner (art. 712 q al. 1 CC). Si un administrateur ne remplit pas ses devoirs et obligations – s'il gère mal l'argent ou brime certains propriétaires par exemple – chaque membre de la communauté des copropriétaires peut demander au juge de prononcer la révocation (art. 712r CC).

- **Droit de vote lors de l'assemblée**

Vous avez le droit de voter lors de l'assemblée des copropriétaires par étages. L'importance de votre voix dépend des quorums requis pour une décision déterminée.

- **Droit de contester des décisions de l'assemblée**

Si l'assemblée des propriétaires prend une décision qui enfreint le règlement ou la loi et que vous ne l'avez pas approuvée, vous pouvez la contester en l'espace d'un mois à compter de la prise de connaissance.

- **Droit à égalité de traitement**

Vous avez le droit d'être traité de la même manière que les autres propriétaires de l'immeuble. Cela ne s'applique pas s'il existe un motif objectif pour la différence de traitement. Il n'est par ailleurs pas possible de contester les bagatelles, un minimum est requis.

- **Aucun droit à une gestion judicieuse**

Si l'assemblée des copropriétaires décide de faire repeindre la cage d'escalier, bien qu'une rénovation complète soit prévue l'année suivante, vous pouvez certes vous y opposer lors de l'assemblée, mais si vous êtes minoritaire, vous ne pouvez pas vous opposer à la décision. Vous n'avez pas droit à des décisions objectivement fonctionnelles. Si une décision a été prise conformément à la loi et au règlement, vous pouvez seulement vous y opposer si elle enfreint des principes juridiques généraux, par exemple le principe de bonne foi.

Des obligations s'opposent à vos droits. Elles découlent de la loi, du règlement, de l'acte de constitution, mais également de contrats et du principe de bonne foi.

- **Obligation de cotiser**

Vous devez contribuer aux frais de la propriété et gestion communes proportionnellement à la valeur de votre quote-part. C'est la seule obligation qui résulte directement de la loi (art. 712h al. 1 CC).

- **Obligations de tolérer et de s'abstenir**

Les propriétaires par étages doivent tolérer que les autres propriétaires exercent leurs droits – dans la mesure où ils ne sont pas limités dans leurs propres droits. Vous devez donc accepter les bruits, odeurs de cuisson dans la cage d'escalier et similaires, dans la mesure où cela n'est pas exagéré. Il ressort par ailleurs de l'obligation de tolérer que vous devez vous résigner aux décisions de l'assemblée conformes au règlement et à la loi, même si elles ont été prises contre votre volonté.

- **Obligation d'agir en cas de dommage imminent**

Si une conduite d'eau rompt et que l'administrateur n'est pas sur place, vous devez agir vous-même. Vous n'avez pas seulement le droit, mais vous êtes carrément obligé de prendre les mesures qui s'imposent et sont nécessaires pour éviter un dommage sur l'immeuble commun.

- **Obligation de co-gestion?**

Vous n'êtes pas obligé de participer à la gestion de l'immeuble. En revanche, un refus durable de participer à la gestion pourrait, dans certaines circonstances, être considéré comme une violation du principe de bonne foi. Par exemple, lorsqu'un membre refuse obstinément de participer à une assemblée des copropriétaires bien qu'il sache qu'une décision nécessitant l'unanimité doit être prise.

Bon à savoir

La propriété par étages est régie dans les art. 712a à 712t CC. Outre la loi, le règlement et le règlement intérieur de la communauté ainsi que les décisions de l'assemblée des copropriétaires font foi pour les propriétaires par étages.

Beobachter EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à Raiffeisen pour le contenu de ce guide. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Guide juridique du Beobachter

Encore des questions? Consultez le guide juridique du Beobachter. Vous trouverez ici plus de 4'000 contenus compréhensibles dédiés au conseil, tels des articles explicatifs, des aide-mémoires, des checklists et des modèles sur des thématiques liées à la vie, à l'argent et au droit.