

Fiche d'information

Marche à suivre en cas de conflits au sein de la communauté

Si le conflit concerne **l'utilisation d'une partie commune** – par exemple, qui est autorisé à entreposer quoi dans la cage d'escalier – vous devez d'abord vous adresser à la communauté. Il lui appartient de déterminer comment les parties communes de l'immeuble peuvent être utilisées. Elle peut, à cet effet, formuler des dispositions dans le règlement de la communauté ou le règlement intérieur ou prendre des décisions lors de l'assemblée. C'est donc en premier lieu à la communauté (ou à son administrateur) qu'il revient de se défendre – sur la base de ses dispositions et décisions - contre un propriétaire en faute.

Si le règlement de la communauté ou le règlement intérieur ne comporte pas de disposition concernant un cas particulier, la communauté peut se référer à l'art. 684 CC (en relation avec les art. 679 ou 712a CC). Cet article stipule qu'un copropriétaire ne peut utiliser le bien commun – et donc par exemple aussi la cage d'escalier commune – que dans la mesure où cela est compatible avec les droits des autres copropriétaires. En particulier, les atteintes excessives causées par exemple par les mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les secousses ou la privation de lumière et d'ensoleillement, sont interdites.

Si un copropriétaire dépasse les limites ou ne respecte pas les dispositions du règlement ou les décisions de l'assemblée, la PPE peut se retourner contre lui au moyen d'une plainte de liberté de propriété. Exemple: il est impossible de dissuader un propriétaire de déposer ses ordures dans le local vélo commun.

Bon à savoir

Non seulement la communauté, mais vous aussi vous pouvez vous défendre contre un autre propriétaire par étages au moyen de l'action négatoire. Cependant, il n'est conseillé de procéder seul que si vous êtes sûr que les autres membres de la communauté trouvent également le comportement perturbateur inadmissible.

La manière dont chaque propriétaire peut **jouir de son appartement** est principalement déterminée dans le règlement de la communauté. Il comporte, par exemple, des dispositions réglant la question de savoir, si un logement ne peut être utilisé qu'à des fins résidentielles ou également à des fins commerciales, ou des prescriptions sur la manière dont les propriétaires doivent se comporter dans leur logement, les matériaux dont les planchers peuvent être recouverts

(isolation contre les bruits d'impact), etc. Lorsqu'il n'y a pas de règlement, l'affectation est habituellement énoncée dans l'acte constitutif.

Bon à savoir

La loi comporte également des dispositions concernant l'utilisation de son propre logement. Elle stipule que le propriétaire par étages a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres propriétaires (art. 712a, al. 2 CC). En cas de conflit, la communauté et le propriétaire par étages peuvent invoquer cette disposition et, par exemple, exiger que les périodes de repos habituelles soient respectées.

Si un propriétaire par étages souhaite se défendre contre un autre propriétaire qui n'utilise pas son propre logement conformément à la loi ou aux règlements, il dispose de différents recours légaux. Mais avant de déposer une plainte contre le bruit ou la fumée émanant de l'appartement voisin, en tant que propriétaire par étages, vous devez être au courant de ce qui suit: seule l'atteinte excessive est interdite, et le tribunal est habilité à juger si une atteinte est réellement excessive. Il dispose d'une grande marge d'appréciation et s'appuie avant tout sur la manière dont les autres résidents évaluent la perturbation.

Conseil

Rassemblez des éléments de preuve de l'atteinte: photos, vidéos, mesures par un expert, témoignages. Avant de déposer une plainte, vous devez impérativement consulter les autres propriétaires et déterminer s'ils trouvent également que le trouble est excessif.

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.