

NOM : BORNER

PRENOM : Alexandre

EXAMEN D'INTRODUCTION GENERALE AU DROIT 1<sup>ER</sup> JUIN 2018

Feuilles réponses deuxième partie – Cas pratique

Veillez répondre aux questions en ne dépassant pas le cadre des cases.  
Tout ce qui se trouve en-dehors des cases ne sera pas corrigé.

Patrick se demande s'il peut mettre son appartement en location sur "Airbnb", ce qui revient à se demander si, ce faisant, il violerait le règlement PPE.

L'art 712 de l'OC dispose que chaque propriétaire peut à la fois exclusif de disposer des parties déterminées d'un bâtiment, de plus l'art 2 ajoute qu'il peut utiliser et administrer ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice des autres copropriétaires.

Le TF dans l'ATF 139 III a précisé à son c. 431 que cette liberté peut toutefois être limitée par des restrictions légales et conventionnelles, les propriétaires peuvent de plus convenir de restrictions à leur liberté d'utilisation de leurs parties exclusives en particulier dans le règlement de la PPE. Ils peuvent notamment prévoir que les locaux du vert être utilisés dans <sup>certains</sup> ~~un~~ but. L'art 5 du règlement dispose que les appartements sont affectés à l'habitation. Selon Wermelinger in La propriété par étages, 2015, N101 ad article 712 g (c), le règlement est un ensemble de normes adoptées par la communauté de propriétaires régissant les droits et les obligations des propriétaires d'étages. Dans son

arrêt SA 521/2012, au c. 6.1, le TF a jugé que l'interprétation du règlement de la PE & fait en application du principe de la confiance pour déterminer comment les dispositions peuvent et doivent être comprises de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le TF, au sein du même arrêt, a aussi même constaté, même en ce qui concerne la question de savoir si la location d'un appartement est compatible avec un but d'habitation, en tenant compte de l'ensemble des circonstances, en particulier de la nature concrète de l'offre à la location (sa fréquence, la proportion de l'appartement qui sera mis en location, l'intensité) ainsi que d'autres circonstances comme la qualité de l'habitation en elle, de logement de vacances.

En l'espèce, il s'agit d'un immeuble d'habitation en elle, bien que le quasi-gustave Ador soit un lieu pris des touristes et que l'appartement offre une belle vue sur la lac, ce n'est pas un logement de vacances. De plus Patrick souligne dans son appartement à des moments différents tous les deux jours à une semaine ce qui correspond à une très grande intensité des changements de locataires, qui peuvent être jusqu'à douze dans un appartement de six pièces, cela crée des nuisances. Patrick, habitant à la campagne\* sera l'ensemble de son bien. Les circonstances du cas d'espèce ne sont donc pas compatibles avec un but d'habitation. Un interprète <sup>de logement</sup> n'est pas les principes de la confiance montre bien que le but d'habitation n'est pas rempli, d'autant qu'en l'espèce tous les propriétaires habitent leur appartement à l'exception d'un seul qui le loue à un bourgeois dont c'est le logement principal, rég. habit. Le but d'appréciation d'habitation

travaux  
l'intérieur  
s'occupe.

ne fait aucun doute en l'espèce autant au regard des circonstances qu'au regard du règlement adopté par les copropriétaires de l'immeuble.

Le droit de Patrick d'utiliser ses parties exclusives comme il l'entend est donc bien limité par un règlement qui prévoit un but d'utilisation des locaux, un but d'habitation. Son pouvoir d'administration et d'utiliser ses locaux est restreint.

La mise en location de l'appartement de Patrick sur la plateforme Airbnb contrevient donc au règlement de l'immeuble, il ne peut pas mettre son appartement en location sur 'Airbnb'.

+ Str.

+ Pro.

+ Services