



UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

RECTORAT

SERVICE DE PRESSE ET COMMUNICATION

Aux représentants des médias

COMMUNIQUE DE PRESSE

Propriété par étages: Leçon inaugurale du professeur Sylvain Marchand

Neuchâtel, 12 mai 2003. **La propriété par étages est répandue en Suisse. Elle pose un certain nombre de problèmes juridiques spécifiques qu'exposera le professeur Sylvain Marchand dans sa leçon inaugurale, le 16 mai, à l'Université de Neuchâtel.**

La propriété par étages, qui est une forme répandue en Suisse d'exercice du droit de la propriété foncière, implique la création d'une communauté des propriétaires par étages. Cette communauté est entité jouissant d'une quasi-personnalité morale, lui permettant d'actionner en justice, de poursuivre, et d'être poursuivie au lieu de situation de l'immeuble (article 712 I al. 2 CC). La possibilité de poursuivre une communauté de propriétaires par étages en tant que telle, au lieu de situation de l'immeuble, est confirmée par l'article 46 al. 4 LP.

Il n'est cependant pas toujours facile de déterminer si le débiteur est la communauté en tant que telle, les propriétaires par étages solidairement, une partie d'entre eux, ou encore un propriétaire par étages individuel. Si le débiteur est bien la communauté, se pose la question des modalités de la poursuite: à qui doit être notifié le commandement de payer? Qui peut faire opposition? La poursuite se continue-t-elle par voie de saisie ou de poursuite? Quel est le sort d'une PPE insolvable?

Plus fondamentalement, la question du patrimoine qui répond des dettes de la PPE est une question complexe. L'immeuble de base peut-il être saisi? Le fonds de rénovation appartient-il à la communauté? Les créanciers de la communauté peuvent-ils s'en prendre au patrimoine personnel des membres de cette communauté? Comment une dette de la communauté se répartit-elle entre les membres de la communauté? Enfin, certains créanciers bénéficient d'une hypothèque légale ou conventionnelle. Ces hypothèques doivent-elles se répartir sur les parts de copropriété, ou peuvent-elles frapper l'immeuble de base? Quelles sont les conséquences de ces deux possibilités pour les copropriétaires? Quelles sont les droits de la communauté dans le cadre d'une poursuite en réalisation du gage frappant une part de copropriété?

Toutes ces questions, rendues complexes par la structure de la propriété par étages, relèvent autant des droits réels que du droit des poursuites, qui sont les deux domaines d'enseignement du professeur Marchand à l'Université de Neuchâtel. Il les exposera à travers une présentation graphique qui permettra de visualiser les différents rapports de droit impliqués.

Le vendredi 16 mai, 17h15, Aula de l'Université, Av. du 1^{er}-Mars 26

Renseignements:

**Sylvain Marchand, Division juridique, UER de droit
Tél. +41 (0)32 718 13 05, e-mail: sylvain.marchand@unine.ch**

**Retrouvez tous les communiqués de presse sur Internet:
<http://www.unine.ch/presse/Communiques/menu2003.htm> ainsi que
Trait d'Union, la newsletter électronique de l'Université de Neuchâtel:
www.unine.ch/traitudunion/**