

chose et ceux qui ne sont rattachés à celle-ci que pour être gardés ou déposés à fin de vente ou de bail, ne peuvent avoir la qualité d'accessoires.

Art. 646

1 Lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires.

2 Leurs quotes-parts sont présumées égales.

3 Chacun des copropriétaires a les droits et les charges du propriétaire en raison de sa part, qu'il peut aliéner ou engager et que ses créanciers peuvent saisir.

Art. 647²³⁶

1 Les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales et le faire mentionner au registre foncier.

2 Le règlement ne peut supprimer ou limiter le droit de chaque copropriétaire:

1. De demander que les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés et, au besoin, ordonnés par le juge;
2. De prendre lui-même, aux frais des copropriétaires, les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant.

Art. 647²³⁷

1 Chaque copropriétaire a qualité pour faire les actes d'administration courante, tels que réparations d'entretien, travaux de culture et de récolte, garde et surveillance de courte durée, de même que pour conclure des contrats à cet effet et exercer les attributions découlant de ces contrats, de baux à loyer et à ferme ou de contrats d'entreprises, y compris le pouvoir de payer et d'encaisser des sommes d'argent pour l'ensemble des copropriétaires.

2 Par une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, la compétence de faire les actes d'administration courante peut être réglée autrement, sous réserve des dispositions de la loi relatives aux mesures nécessaires et urgentes.

236 Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 19 déc. 1963, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1965 (RO 1964 989 1001; FF 1962 II 1445).

237 Introduit par le ch. I de la LF du 19 déc. 1963, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1965 (RO 1964 989 1001; FF 1962 II 1445).

Art. 647^{b238}

1 Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, est nécessaire pour les actes d'administration plus importants, notamment les changements de culture ou d'utilisation, la conclusion ou la résiliation de baux à loyer et à ferme, la participation à des améliorations du sol et la désignation d'un administrateur dont les attributions ne seront pas limitées aux actes d'administration courante.

2 Sont réservées les dispositions sur les travaux de construction nécessaires.

Art. 647^{c239}

Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose, sauf s'il s'agit d'actes d'administration courante que chacun d'eux peut faire.

Art. 647^{d240}

1 Les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose.

2 Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement ne peuvent pas être exécutées sans son consentement.

3 Lorsque des modifications entraîneraient pour un copropriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, notamment parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, elles ne peuvent être exécutées sans son consentement que si les autres copropriétaires se chargent de sa part des frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé.

4. Actes d'administration plus importants

5. Travaux de construction
a. Nécessaires

b. Utiles

238 Introduit par le ch. I de la LF du 19 déc. 1963, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1965 (RO 1964 989 1001; FF 1962 II 1445).

239 Introduit par le ch. I de la LF du 19 déc. 1963, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1965 (RO 1964 989 1001; FF 1962 II 1445).

240 Introduit par le ch. I de la LF du 19 déc. 1963, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1965 (RO 1964 989 1001; FF 1962 II 1445).

Art. 647^{e241}

c. Pour l'embe-
lissement et la
commodité

¹ Les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires.

² Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais.

Art. 648^{e242}

6. Actes de dis-
position

¹ Chaque copropriétaire peut veiller aux intérêts communs; il jouit de la chose et en use dans la mesure compatible avec le droit des autres.

² Le concours de tous est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard.

³ Si des parts de copropriété sont grevées de droits de gage ou de charges foncières, les copropriétaires ne peuvent plus grever la chose elle-même de tels droits.

Art. 649^{e243}

7. Contribution
aux frais et
charges

¹ Les frais d'administration, impôts et autres charges résultant de la copropriété ou grevant la chose commune sont supportés, sauf disposition contraire, par tous les copropriétaires en raison de leurs parts.

² Si l'un des copropriétaires paie au delà de sa part, il a recours contre les autres dans la même proportion.

Art. 649^{e244}

8. Subrogation
de l'acquéreur
d'une part

Le règlement d'utilisation et d'administration convenu par les copropriétaires, les mesures administratives prises par eux, de même que les décisions et ordonnances judiciaires, sont aussi opposables à l'ayant cause d'un copropriétaire et à l'acquéreur d'un droit réel sur une part de copropriété.

241 Introduit par le ch. I de la L.F. du 19 déc. 1963, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1965 (RO 1964 989 1001; FF 1962 II 1445).

242 Nouvelle teneur selon le ch. I de la L.F. du 19 déc. 1963, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1965 (RO 1964 989 1001; FF 1962 II 1445).

243 Nouvelle teneur selon le ch. I de la L.F. du 19 déc. 1963, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1965 (RO 1964 989 1001; FF 1962 II 1445).

244 Introduit par le ch. I de la L.F. du 19 déc. 1963, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 1965 (RO 1964 989 1001; FF 1962 II 1445).

Art. 712i

2. Garantie des contributions
- a. Hypothèque légale
- 1 Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel.
 - 2 L'administrateur ou, à défaut d'administrateur, chaque copropriétaire autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires ou par le juge, ainsi que le créancier en faveur duquel la contribution est saisie peuvent requérir l'inscription.
 - 3 Pour le reste, les dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs s'appliquent par analogie.

Art. 712j

Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté a sur les meubles qui garnissent les locaux d'un copropriétaire et qui servent soit à leur aménagement soit à leur usage le même droit de rétention qu'un bailleur.

Art. 712l

- III. Exercice des droits civils
- 1 La communauté acquiert, en son nom, les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des copropriétaires et les disponibilités qui en sont tirées, comme le fonds de rénovation.
 - 2 Elle peut, en son nom, actionner et être actionnée en justice, pour suivre et être poursuivie au lieu de situation de la chose.

Art. 712m

1 Outre celles qui sont mentionnées dans d'autres dispositions, l'assemblée des copropriétaires a notamment les attributions suivantes:

1. Régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur;
2. Nommer l'administrateur et surveiller son activité;
3. Désigner un comité ou un délégué, auquel elle peut confier des tâches administratives, notamment celles de conseiller l'administrateur, contrôler sa gestion et soumettre à l'assemblée un rapport et des propositions à ce sujet;
4. Approuver chaque année le devis des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires;
5. Décider la création d'un fonds de rénovation pour les travaux d'entretien et de réfection;
6. Assurer le bâtiment contre l'incendie et d'autres risques et conclure les assurances responsabilité civile usuelles, en outre obliger le copropriétaire qui a fait des dépenses extraordinaires

pour aménager ses locaux à payer une part de prime supplémentaire, sauf s'il a conclu une assurance complémentaire pour son propre compte.

- 2 Sauf dispositions spéciales de la loi, les règles applicables aux organes de l'association et à la contestation de ses décisions s'appliquent à l'assemblée des copropriétaires et au comité.

Art. 712n

1 L'assemblée des copropriétaires est convoquée et présidée par l'administrateur, si elle n'en a pas décidé autrement.

- 2 Les décisions doivent être l'objet d'un procès-verbal que conserve l'administrateur ou le copropriétaire qui assume la présidence.

Art. 712o

1 Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un étage, elles n'ont qu'une voix et l'expriment par un représentant.

- 2 De même, le copropriétaire et l'usufruitier d'un étage s'entendent sur l'exercice du droit de vote sinon l'usufruitier vote sur toutes les questions d'administration, exception faite des travaux de constructions qui sont seulement utiles ou servent à l'embellissement ou à la commodité.

Art. 712p

1 L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.

- 2 Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première.

3 La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés.

Art. 712q

1 Si l'assemblée des propriétaires n'arrive pas à nommer l'administrateur, chaque copropriétaire peut demander au juge de le nommer.

- 2 Le même droit appartient à celui qui a un intérêt légitime, notamment à un créancier gagiste ou un assureur.

Art. 712r

1 L'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

II. Administrateur

I. Nomination

2. Révocation

² Si au mépris de justes motifs, l'assemblée refuse de révoquer l'administrateur, tout copropriétaire peut, dans le mois, demander au juge de prononcer la révocation.

³ L'administrateur nommé par le juge ne peut pas être révoqué sans l'assentiment de celui-ci avant le terme fixé à ses fonctions.

Art. 712⁵

¹ L'administrateur exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires; il prend de son propre chef toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage.

² Il répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient.

³ Il veille à ce que, dans l'exercice des droits exclusifs et dans l'utilisation des parties et installations communes du bien-fonds et du bâtiment, la loi, le règlement de la communauté et le règlement de maison soient observés.

Art. 712⁶

¹ L'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales.

² Sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement.

³ Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'encontre des copropriétaires peuvent être notifiés valablement à l'administrateur, à son domicile ou au lieu de situation de la chose.

Titre vingtième: De la propriété mobilière

Art. 713

La propriété mobilière a pour objet les choses qui peuvent se transporter d'un lieu dans un autre, ainsi que les forces naturelles qui sont susceptibles d'appropriation et ne sont pas comprises dans les immeubles.

A. Objet de la propriété mobilière