TF, 15.01.2026, 5A_422/2024*

En PPE, le principe de « publicité naturelle » – selon lequel l'état physique visible des lieux peut prévaloir sur l'inscription au registre foncier – ne saurait remettre en cause un droit d'usage exclusif clairement défini par le plan de répartition.

Faits

Un immeuble est soumis au régime de la propriété par étages (PPE). Le plan de répartition annexé à l'acte constitutif lie un balcon à l'unité A2. Le règlement prévoit que ce balcon fait l'objet d'un droit d'usage exclusif en faveur du propriétaire de l'unité A2, qu'il jouxte par son petit côté. En pratique, contrairement à ce qui figure sur les plans, le balcon est toutefois accessible uniquement depuis l'unité A3 par une porte, tandis que l'unité A2 ne dispose que d'une fenêtre à l'endroit où le plan prévoyait initialement une porte.

Le propriétaire de l'unité A2 ouvre action afin de faire interdire à la propriétaire de l'unité A3 d'utiliser le balcon. Les instances cantonales rejettent l'action, considérant que la situation concrète crée une « publicité naturelle » qui prévaut sur le plan de répartition. Le propriétaire de l'unité A2 recourt au Tribunal fédéral, qui doit déterminer si la configuration physique des lieux peut, au titre de la publicité naturelle, prévaloir sur le droit d'usage exclusif résultant du plan de répartition.

Droit

Le droit d'usage particulier permet d'attribuer à un copropriétaire l'usage exclusif d'une partie commune. Bien que de nature obligationnelle, ce droit présente des caractéristiques proches d'un droit réel : il est lié à une unité déterminée, lie les acquéreurs successifs et ne peut être modifié ou supprimé sans l'accord du bénéficiaire (art. 712*g* al. 4 CC). Sa violation ouvre les actions en protection de la propriété.

La délimitation de ce droit résulte en principe du plan de répartition, qui fait partie intégrante de l'acte constitutif. Ce plan ne bénéficie pas de la foi publique attachée au registre foncier mais constitue néanmoins un élément déterminant pour fixer l'assiette du droit. En l'espèce, le plan est parfaitement clair : un droit d'usage sur le balcon est attribué

à l'unité A2.

La jurisprudence admet, en matière de servitudes, la théorie de la « publicité naturelle », selon laquelle une situation visible peut, à certaines conditions, limiter la protection de la bonne foi attachée au registre foncier. Ce principe s'applique lorsque la situation et/ou l'étendue d'un droit inscrit au registre foncier ne ressortent pas clairement de l'inscription, mais résultent d'aménagements visibles de l'extérieur. Cette exception doit toutefois être appliquée avec retenue (cf. ég. art. 668 al. 2 CC).

Le Tribunal fédéral relève d'abord que le droit d'usage exclusif ne bénéficie pas de la foi publique du registre foncier. Partant, la question d'une exception à cette protection ne se pose pas dans les mêmes termes que pour les droits réels inscrits. Il laisse ouverte la question d'une éventuelle transposition de la publicité naturelle au droit d'usage exclusif.

En effet, quoi qu'il en soit, les conditions d'une telle application ne sont pas réunies. Il ne s'agit pas ici de préciser l'étendue d'un droit incertain : le plan de répartition est clair et le balcon a été réalisé conformément à celui-ci, sans modification ultérieure. L'accès effectif au balcon ne constitue pas un élément déterminant pour l'attribution juridique du droit.

Le fait que l'accès par porte se fasse depuis l'unité A3 ne saurait ni supprimer le droit d'usage exclusif de l'unité A2 ni justifier sa réattribution. Une telle modification aurait nécessité une décision de la communauté des copropriétaires conformément à l'art. 712g al. 4 CC. Par ailleurs, le Tribunal fédéral souligne que le simple fait d'attendre avant d'exercer un droit ne constitue en principe pas encore un abus de ce droit.

Le Tribunal fédéral admet le recours. Il interdit à la propriétaire de l'unité A3 d'utiliser le balcon ou d'en permettre l'usage à des tiers sans le consentement du propriétaire de l'unité A2, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP.

Proposition de citation : Timothée Pellouchoud, Publicité naturelle ou plan de répartition ?, in: https://lawinside.ch/1776/