

# Le Nouveau Code Civil à la portée de tous

## LA PROPRIÉTÉ PÉRIODIQUE

- institution nouvelle introduite par le Code Civil (les articles 687-692);
- elle représente une modalité du droit de propriété dans le cadre de laquelle chaque titulaire exerce en son nom et dans l'intérêt personnel les prérogatives de son droit de propriété **par périodes déterminées**, qui se répètent successivement et à perpétuité, à laps de temps réguliers, en supposant **au moins deux titulaires**, personnes physiques ou morales;
- la propriété périodique ne se confond pas avec la propriété commune, dans le cadre de la propriété périodique chaque titulaire exerce tout seul le droit de propriété, en s'agissant de plusieurs propriétaires sur le même bien, pas de plusieurs copropriétaires du même bien.
- Les exemples se retrouvent surtout quand aux immeubles destinés à être „maisons de vacance”, mais tant les immeubles que les biens meubles peuvent être l'objet du droit de propriété périodique.

### Le fondement de la propriété périodique

- la propriété périodique naît en vertu d'un acte juridique (convention, actes mortis causa), en étant applicables les dispositions en matière de livre foncier.

### Les caractéristiques de la propriété périodique

- l'objet du droit de propriété périodique reste non fractionné dans sa matérialité, il ne se divise pas en quotes-parts, mais en tranches de temps dans lesquelles chaque titulaire exerce les prérogatives de son droit;
- quant au laps de temps qui lui incombe, chaque copropriétaire peut conclure, dans les conditions de la loi, des actes tels le bail, la vente, l'hypothèque et d'autres similaires;
- les actes d'administration ou de disposition concernant la quote-part du droit de propriété afférent à un autre laps de temps sont inopposables au titulaire de la relative quote-part;
- dans les rapports avec les tiers contractants de bonne foi, les actes d'administration ou de disposition susindiqués sont frappés de nullité relative;
- chaque copropriétaire est tenu à faire des actions de conservation, de façon à n'empêcher pas ou à ne rendre pas difficile l'exercice des droits des autres copropriétaires;
- en fonction des réparations faites, chaque copropriétaire est tenu à porter sa contribution aux frais, en fonction de la quote-part possédée;
- en ce qui concerne les actes par lesquels la substance du bien se consomme en tout ou en partie, tous les copropriétaires doivent exprimer leur accord;

### L'exclusion d'un propriétaire

Si un des copropriétaires ne respecte pas les obligations prévues et il trouble l'exercice de la propriété périodique, celui-ci pourra être exclu, par décision judiciaire, sur demande du copropriétaire lésé.

## Le projet „Le Codes arrivent !”

**Le contenu de ce matériel ne représente pas une interprétation officielle du Nouveau Code civil et il ne traite pas de manière exhaustive tous les aspects relatifs à ce sujet.**

L'exclusion pourra être disposée seulement si un des copropriétaires ou un tiers achète la quote-part de celui qui a été exclu.

#### La cesse de la propriété périodique

La cesse de la propriété périodique a lieu au moment de la radiation du livre foncier en vertu de l'acquisition par une seule personne de toutes les quotes-parts du droit de propriété périodique, ainsi que dans d'autres cas prévus par la loi.

## **Le projet „Le Codes arrivent !”**

**Le contenu de ce matériel ne représente pas une interprétation officielle du Nouveau Code civil et il ne traite pas de manière exhaustive tous les aspects relatifs à ce sujet.**