

Commission de la communication

Concerne : Article pour la Tribune de Genève

« La propriété collective »

La propriété collective correspond aux droits de propriété que deux ou plusieurs personnes peuvent avoir sur une même chose.

Prenant son origine dans deux systèmes juridiques complètement différents, la propriété collective s'appelle aujourd'hui "propriété commune" ou en main commune lorsqu'il s'agit de la forme provenant du droit germanique ou "copropriété" lorsqu'il s'agit de la forme provenant du droit romain ; or ces deux types de propriété collective coexistent mais sont souvent la source de difficultés ou de mauvaise compréhension.

La propriété en main commune naît dans les seuls cas où les propriétaires sont préalablement liés les uns aux autres ; il s'agit alors de la communauté de biens entre époux (suite à la conclusion d'un contrat de mariage stipulant ce régime) ou de la communauté héréditaire (soit l'ensemble des personnes ayant hérité d'une même personne et ceci jusqu'au moment du partage) ou encore de la société en commandite, de la société en nom collectif ou de la société simple ou finalement de la conclusion conventionnelle d'un contrat de communauté.

Dans cette forme de propriété il n'existe aucune quote-part et il est impossible à un propriétaire indivis de disposer de sa part sous quelque forme que ce soit sans l'accord de tous les autres propriétaires indivis ou alors de provoquer la dissolution de l'indivision et par là-même la suppression de cette forme de propriété.

A l'opposé, la copropriété naît par la seule volonté de deux ou de plusieurs personnes de devenir copropriétaires pour des parts identiques ou différentes de la même chose.

Chaque part de copropriété de la chose a donc une valeur et son propriétaire qu'on appelle copropriétaire peut en disposer seul, sauf quelques restrictions ; il peut même requérir la suppression de la propriété collective et exiger le partage de la chose.

Domaine délicat, il est vrai, où le notaire s'efforcera de faire régner autant que faire se peut les meilleures relations possibles soit entre les propriétaires communs soit entre les copropriétaires.

J.-M. Delessert, not.