

FEUILLE FÉDÉRALE

114^e année

Berne, le 20 décembre 1962

Volume II

Paraît, en règle générale, chaque semaine. Prix: **33 francs** par an;
18 francs pour six mois, plus la taxe postale d'abonnement ou de remboursement

Avis: **50 centimes** la ligne ou son espace; doivent être adressés franco
à l'imprimerie des Hoirs C.-J. Wyss, société anonyme, à Berne

8607

MESSAGE

du

**Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale à l'appui
d'un projet de loi modifiant le livre quatrième du code civil
(Copropriété et propriété d'étages)**

(Du 7 décembre 1962)

Monsieur le Président et Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous soumettre, avec message à l'appui, le projet d'une loi modifiant le livre quatrième du code civil (copropriété et propriété d'étages).

Chapitre premier

LE DROIT EN VIGUEUR

1. Constitution de la propriété d'étages

Le code civil interdit de constituer la propriété d'étages. Cela porterait atteinte au principe de l'accession (*superficies solo cedit*), qui trouve son expression à l'article 642 et, pour les immeubles, spécialement à l'article 667: la propriété du sol comprend, sous réserve des restrictions légales, les constructions, les plantations et les sources. A vrai dire, la loi n'a pas respecté intégralement ce principe. Les constructions établies sur le fonds d'autrui de manière durable peuvent avoir un propriétaire distinct, mais à la condition d'être inscrites comme servitudes au registre foncier (art. 675, 1^{er} al.). L'article 779 prévoit le droit de superficie, qui est une servitude donnant à son titulaire un droit de propriété sur les seules constructions établies sur le fonds d'autrui. Cette servitude est soumise à des prescriptions spéciales comme droit contractuel (art. 676) ou légal (art. 691) sur des conduites et canaux. On aurait donc pu être tenté de faire une nouvelle entorse au principe de l'accession en constituant la propriété d'étages. Mais le législateur a empêché de procéder ainsi en introduisant la disposition suivante dans le

code civil: «Les divers étages d'une maison ne peuvent être l'objet d'un droit de superficie» (art. 675, 2^e al.). La propriété d'étages figure à l'article 45 du titre final au nombre des «droits réels abolis»; l'article 114 de l'ordonnance sur le registre foncier se réfère à cette disposition et précise qu'un tel droit ne peut faire l'objet que d'une mention, non d'une inscription, lorsqu'il a été constitué sous l'empire de l'ancienne législation; pour pouvoir être inscrit, il doit être converti en une forme prévue par le code civil.

Le sort ainsi réservé par le législateur à la propriété d'étages n'avait pas soulevé des remous sérieux. On trouvait dans tous les cantons des cas où cette propriété existait. Mais, dans de vastes régions du pays, il n'en subsistait que fort peu. Ces cas étaient plus fréquents, semble-t-il, en Suisse occidentale. C'est en Valais seulement que la propriété d'étages était très répandue; en second lieu, mais loin en arrière, venait le Tessin. Les cantons qui avaient adopté le code civil français, ou l'avaient pris comme modèle, continuaient à admettre cette forme de propriété sans pour autant la régler de manière détaillée. La plupart des codes civils de la Suisse allemande l'ont, en revanche, ignorée; ainsi le code bernois et le code grison. D'autres en avaient déjà prohibé la constitution, comme le code de Zoug de 1874, la loi de Bâle-Ville de 1881 sur les droits de voisinage et le code civil zurichois de 1887.

On pouvait en déduire que cette institution était condamnée à une proche disparition; on croyait, en la prohibant, effacer les derniers vestiges d'un héritage encombrant. C'est pourquoi les débats sur le projet de code civil ne portèrent guère sur les avantages et les inconvénients de la propriété d'étages. Son incompatibilité avec le principe de l'accession fut surtout relevée. L'argument paraissait déterminant, car ce principe était considéré comme le fondement de l'organisation du registre foncier. On pensait que ce registre représenterait la propriété avec moins de clarté et de sûreté si le propriétaire du sol, inscrit comme tel au registre, ne pouvait plus être tenu à coup sûr pour le propriétaire exclusif des constructions durablement fixées au sol. Mais on ne prit pas suffisamment garde au fait que le code civil prévoyait des institutions — le droit de superficie et les droits sur des conduites et canaux — qui dérogeaient au principe de l'accession, ni au fait que la propriété d'étages peut, aussi bien que ces institutions, bénéficier de la publicité de l'inscription. L'opinion exprimée par Eugène Huber devant la commission d'experts montre combien la question de la propriété d'étages était subordonnée au souci de la publicité du registre foncier. «De tels droits, disait-il, peuvent également être constitués, mais on ne peut ouvrir un folio distinct pour chaque étage; on peut seulement inscrire un droit de copropriété sur le sol combiné avec un droit réel de jouissance pour chaque étage» (procès-verbal de la séance du 6 novembre 1902, p. 8 et 9). C'était donc moins, semble-t-il, le contenu de la propriété d'étages que sa forme, considérée comme incompatible avec notre système du registre foncier, qui faisait

obstacle à l'institution de ce droit dans notre code. Mais l'on n'avait aucunement examiné si ce droit ne pourrait pas figurer au registre foncier sous une forme créée à cet effet, de même qu'étaient créées des formes adéquates pour le droit de superficie et le droit à une source. Cela s'explique certainement par le fait que, dans l'opinion, la propriété d'étages ne répondait plus à un besoin.

Pour savoir quels ont été les motifs de la prohibition de la propriété d'étages, il faut remonter aux législations cantonales d'autrefois. Déjà, à l'époque du droit statutaire, du droit coutumier, en France et en Suisse occidentale, nous percevons des voix hostiles à cette institution et des allusions aux fréquentes disputes dont elle était la source; ces critiques allèrent jusqu'à entraîner son interdiction, par exemple dans les *Loyx et statuts du Pays de Vaud* (1). La commission gouvernementale chargée de rapporter sur la revision du code civil zurichois s'était déclarée adverse des autorisations, jusqu'alors accordées, de constituer des propriétés d'étages, en alléguant qu'elles conduisaient presque toujours à des conflits. Cet argument (qui fut repris dans le message au peuple) paraît bien caractériser l'opinion qui régnait alors et qui est à l'origine des interdictions dont cette forme de propriété a été l'objet dans la législation de la seconde moitié du XIX^e siècle. Notre législateur a adopté à son égard la même attitude que le législateur allemand et l'a justifiée, dans l'exposé des motifs (III, p. 44 s.), de la même manière que le législateur zurichois. Cette aversion était, là encore, dictée par la réputation qu'avait la propriété d'étages d'être une source de querelles interminables. Pourtant, le système combinant une copropriété des ayants droit avec des servitudes réciproques (*uneigentliches Stockwerkeigentum*) devrait, logiquement, mériter la même réputation. On est, dès lors, surpris qu'Eugène Huber n'ait pas considéré comme exclue la constitution de nouvelles propriétés d'étages de ce type sous l'empire du droit nouveau (2).

(1) Flattet: *La propriété par étages*, rapport à l'assemblée de la société suisse des juristes 1956, p. 591 a s., en part., p. 607 a s.

(2) Nous renvoyons pour de plus amples développements, au rapport, déjà cité, du professeur Flattet à l'assemblée de la société suisse des juristes. Il est précédé d'un rapport en allemand de H. P. Friedrich: *Die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums in der Schweiz* (Revue de droit suisse, n. F. 75 (1956), p. 1a à 261a). Citons, en outre: Bieler Jos.: *Das Stockwerkeigentum im Wallis und seine Überleitung in das neue Recht*, thèse, Fribourg 1931; Sattiva H.: *Recherches sur la propriété par étages, sa prohibition et son remplacement en droit suisse*, thèse, Lausanne 1954; Liver P.: *Das Stockwerkeigentum. Umwandlung und Neubegründung* (rapport à l'assemblée annuelle de l'association suisse des conservateurs de registres fonciers, du 26 septembre 1953, à Sierre); *Revue suisse du notariat et du registre foncier*, 35 (1954) fasc. 1 et 2; Huber Eugen: *System und Geschichte des schweizerischen Privatrechts*, vol. 3, p. 241, vol. 4, p. 695.

2. La conversion de la propriété d'étages de l'ancien droit dans des formes du droit nouveau

Les droits de propriété d'étages constitués avant l'entrée en vigueur du code civil (art. 17, 3^e al., titre final) ne pouvaient pas être inscrits au registre foncier, mais seulement faire l'objet d'une mention (art. 45, titre final). Tant que ces droits subsistent, leur exercice doit être soumis aux anciennes règles cantonales. Mais ce principe est applicable uniquement à titre transitoire; il ne l'est pas à titre durable. Les formes et les institutions du droit cantonal précédemment en vigueur vieillissent, se désagrègent et finissent par devenir inutilisables; elles ne peuvent être adaptées aux besoins de l'époque, les cantons n'ayant plus, en ce domaine, de compétence législative. C'est pourquoi la jurisprudence a été amenée, dans un cas récent, à permettre de convertir une propriété d'étages de l'ancien droit dans des formes du droit nouveau (ATF 75, II, 131). On devrait en tirer la conséquence que le transfert de la propriété s'opère par l'inscription au registre foncier, ce qui supposerait que ce registre est ouvert à la propriété d'étages (cf. également *Liver P.: Kommentar*, n° 215 ad art. 734 CC).

On a admis d'emblée qu'il fallait donner aux propriétaires d'étages la possibilité de disposer de leurs droits dans les formes prévues par le code civil. On crut pouvoir le faire en transformant ces droits en droits de copropriété combinés avec des servitudes conférant à chaque copropriétaire un droit exclusif de jouissance et d'administration et ayant pour contre-partie l'obligation pour chacun d'entretenir seul l'étage dont il était jusqu'alors propriétaire. Nous avons vu qu'Eugène Huber avait signalé cette solution de rechange lors de son intervention devant la commission d'experts. Par la suite l'article 114 de l'ordonnance sur le registre foncier mentionna, comme exemple de conversion, la possibilité de conférer la propriété du sol à un seul des ayants droit et de constituer des servitudes en faveur des autres. Mais ce système n'était pas praticable. Partout la propriété d'étages fut modifiée en copropriété de manière à pouvoir être inscrite au registre foncier. Mentionnons, comme exemple, les dispositions légales du Valais, canton où cette forme de propriété, nous l'avons vu, est, de loin, restée la plus répandue ⁽¹⁾. En vertu de ces dispositions, la propriété d'étages peut être inscrite au registre foncier lorsque les intéressés consentent à transformer leurs anciens droits en droits de copropriété liés à des droits et des charges constitués en servitudes, conformément à l'article 781 du code civil. Cette transformation n'a pas pour but de modifier la propriété d'étages de l'ancien droit de manière qu'elle puisse être inscrite au registre foncier, car elle ne peut pas y être inscrite comme telle (art. 45, titre final). Il s'agit là d'une conversion, qui remplace la propriété d'étages de l'ancien droit par la copropriété du code

(1) Loi d'application du code civil suisse, art. 176, 267, 268; ordonnance du Conseil d'Etat concernant la tenue du registre foncier cantonal du 17 avril 1920/12 septembre 1924, art. 58.

civil, en limitant sa portée par des servitudes. Les copropriétaires, qui ne sont donc pas, à proprement parler, propriétaires d'étages, ont par conséquent un droit de préemption légal, conformément à l'article 682 du code civil. L'article 58, 3^e alinéa, de l'ordonnance valaisanne concernant la tenue du registre foncier cantonal le prévoit expressément, en précisant que ce droit doit être annoté au registre foncier; chacun des copropriétaires a en outre le droit de réclamer la fin de la copropriété, en vertu de l'article 650 du code civil. L'affectation de la chose à un but durable ne les prive cependant pas de ce droit. Le Tribunal fédéral a admis cette dérogation à l'article 650, 1^{er} alinéa, du code civil (cf. ATF 81, II, 598, arrêt confirmant sur ce point un arrêt antérieur: ATF 77, II, 235).

La nouvelle forme à donner à la propriété d'étages pour qu'elle puisse être inscrite au registre foncier et correspondre aux règles du droit en vigueur modifie les pouvoirs que les propriétaires d'étages avaient sous le régime antérieur. En conférant à chaque intéressé le droit de réclamer la fin de la copropriété, on lui ôte la garantie, essentielle à l'ancienne propriété d'étages, que personne ne pouvait y mettre fin contre sa volonté. C'est là une conséquence nécessaire de cette conversion. Les autorités n'y songèrent pourtant pas lorsqu'elles en réglèrent les modalités et l'application, pas plus que les propriétaires d'étages auxquels elle fut imposée ou recommandée, ou qui la réclamèrent eux-mêmes. C'est pourquoi on s'est demandé si les propriétaires en question pouvaient requérir l'annulation de ces conversions lorsqu'ils les avaient acceptées en se faisant une représentation inexacte de leur portée ou en croyant que les anciens droits restaient inchangés. Dans l'arrêt que nous venons de citer (ATF 81, II, 612), le Tribunal fédéral a renvoyé la cause à la juridiction inférieure pour qu'elle examine si la convention conclue entre les anciens propriétaires devait être considérée comme nulle en raison de l'erreur. Peu après, soit le 23 février 1956, la cour d'appel du canton du Tessin a déclaré nulle une convention passée à l'occasion de l'épuration du registre foncier, qui prévoyait la transformation d'un droit de propriété d'étages sur le fonds d'autrui en une servitude foncière constituée sous forme de droit de superficie (art. 674, 2^e al., CC). La cour a considéré, entre autres motifs, que les autorités du registre foncier avaient recommandé aux ayants droit d'adhérer à cette convention sans les renseigner sur ses effets juridiques et que les intéressés avaient accepté de souscrire à cette modification sans conscience ni volonté de souscrire à une modification de leurs droits (*Repertorio Giurisprudenza Patria*, 89 (1956), p. 120 s.). Ce jugement tenait également pour déterminant le fait que la transformation de la propriété d'étages en une institution compatible avec le code civil suisse et les exigences du registre foncier n'était pas concevable sans une atteinte au droit du propriétaire d'étage, ce dont l'intéressé ne s'était pas rendu compte.

Cette forme de remplacement s'est donc révélée impraticable dans tous les cas où les propriétaires d'étages désiraient conserver intacte leur position

juridique. Elle présente, d'ailleurs, d'autres inconvénients, qui ne sont pas purement théoriques. Une telle forme de propriété ne peut pas être incorporée dans notre système des droits réels, qui est complet; elle lui est même contraire. En effet, on reconnaît à chaque intéressé un droit, constitué en servitude de jouissance et d'administration exclusives sur un étage. Les seules servitudes de ce type admises par la loi sont le droit d'habitation et l'usufruit, qui sont incessibles et s'éteignent avec le décès de leur titulaire. Or les servitudes constituées sous cette forme pour les propriétaires d'étages sont conçues comme des servitudes cessibles et d'une durée illimitée, du type de celles qui sont permises par l'article 781 du code civil (servitudes personnelles), dont la cession peut être prévue par convention. Une telle servitude ne peut pas être constituée sous forme de droit d'habitation ou d'usufruit; ce serait contraire au principe du nombre et du type déterminés des servitudes, qui n'a pas simplement un but de classification (Liver P. *Kommentar, Sachenrecht II*, 1, *Einleitung*, nos 61 s., et art. 730, nos 6 s.). Cette transformation de la propriété d'étages, qui est pratiquement la seule à entrer en ligne de compte sous l'empire du droit actuel, implique ainsi des contradictions. Les auteurs qui se sont plus particulièrement penchés sur cette question l'ont reconnu ⁽¹⁾.

On doit constater qu'il n'existe pas de «succédané» de la propriété d'étages qui puisse répondre à toutes les exigences pratiques et s'incorporer dans le droit en vigueur sans créer des contradictions.

Cette situation n'est pas satisfaisante. Les cas de propriétés d'étages, transformées ou non, se comptent par milliers dans le seul canton du Valais; ils sont nombreux au Tessin et l'on en trouve, plus ou moins isolés, dans presque toutes les régions de la Suisse. Même si l'on ne réclamait pas des dispositions permettant de constituer de nouvelles propriétés d'étages, le code civil devrait être révisé pour régulariser le régime actuel.

Chapitre II

INTRODUCTION DE LA PROPRIÉTÉ D'ÉTAGES DANS LA LÉGISLATION ?

1. Genèse du projet

En Suisse, ni la loi autrichienne du 8 juillet 1948 concernant la propriété sur les appartements et les locaux commerciaux, ni la loi allemande du 15 mars 1951 sur la propriété d'appartements et le droit d'habitation

⁽¹⁾ Flattet G., *La propriété par étages et le droit suisse* (conférence) 1952, p. 15, et *La propriété par étages et par appartements* (*Journal des tribunaux*, 1952, I, 133); Sattiva, *op. cit.*, p. 88 s.; Liver, *op. cit.*, p. 48 s.; Friedrich, *op. cit.*, p. 40 a.

permanent n'ont suscité directement un mouvement en faveur d'une révision du code civil. C'est de l'ouest de notre pays que sont venues les premières initiatives. Vers la fin des années quarante y est apparue la «société d'actionnaires-locataires» (appelée couramment société anonyme de locataires), institution qui remplissait, dans une certaine mesure, la fonction économique et sociale de la propriété d'étages. Elle a été fréquemment recommandée par des juristes de cantons romands, à qui elle était familière (1).

Cette société anonyme de locataires (aucune autre forme de société n'a été jusqu'ici appliquée) est composée des personnes qui ont participé à l'acquisition du fonds bâti ou à la construction de l'immeuble locatif. C'est la société qui est propriétaire du bien-fonds. Les actions formant le capital sont groupées en autant de paquets, ou de lots, qu'il y a d'étages, d'appartements, ou d'unités de locaux commerciaux. La répartition de ces paquets d'actions se fait suivant la valeur de ces parties du bâtiment. Chaque acquéreur d'un lot acquiert, du même coup, le droit exclusif, cessible et transmissible héréditairement, d'utiliser seul la partie correspondante du bâtiment comme locataire de la société anonyme. Il peut aussi la donner à bail ou charger la société de le faire. L'aliénation des actions entraîne la caducité du bail à loyer, l'acquéreur devenant locataire de la société.

L'administration, l'entretien, la répartition des charges incombent à la société et font l'objet d'un règlement. Si un locataire-actionnaire n'exécute pas les obligations découlant de ce règlement, la société peut se départir du contrat et louer à un tiers la partie de l'immeuble devenue vacante.

Le locataire-actionnaire ne peut, naturellement, pas hypothéquer sa part. De même qu'il peut aliéner son paquet d'actions, il peut cependant le mettre en gage et financer ainsi l'acquisition de sa part. Pour que ce gage mobilier donne au créancier une garantie suffisante, il faut restreindre la faculté de la société de constituer, sur le fonds, des gages immobiliers. Les statuts doivent prévoir ce cas. Il faut également qu'ils veillent à ce que le droit de jouissance et de disposition de chaque actionnaire sur son propre logement ne soit pas restreint ou rendu illusoire par des décisions de la majorité des actionnaires. D'une manière générale, il est indispensable que les statuts de la société et le règlement soient agencés avec le plus grand soin, afin qu'ils répondent aux exigences très particulières de cette institution et lui permettent de remplir sa fonction.

(1) Montchal M.: *La propriété immobilière en Suisse - situation et perspectives*, Genève, 1949; du même auteur: *La propriété par étages et par appartements, principes et applications en Suisse*, 1951; Buensod J.-P.: *Les sociétés immobilières d'actionnaires-locataires*, *Revue suisse de jurisprudence*, 46 (1950), p. 165 s.; Sattiva, *op. cit.*, p. 66 s.; Flattet: outre les publications déjà citées, conférence à l'assemblée annuelle (1953) de l'association suisse des conservateurs de registres fonciers, *Revue suisse du notariat et du registre foncier*, 34 (1953), p. 305 s.

Ce système n'est en rien contraire à notre droit privé. Il ressortit uniquement au code des obligations, sans toucher aux droits réels. C'est la société anonyme en tant que personne morale, qui est propriétaire du sol et du bâtiment. Les détenteurs des appartements participent à cette propriété en tant qu'actionnaires, mais ils n'ont aucun droit réel sur le bien-fonds.

Il est permis de se demander si la société anonyme de locataires peut répondre entièrement aux besoins qui postulent l'instauration de la propriété d'étages. Si tel était le cas, de nouvelles dispositions législatives seraient superflues. Mais on ne saurait, à notre avis, répondre affirmativement.

En pratique, la fondation d'une société anonyme de locataires n'entre en considération qu'en cas d'acquisition ou de construction d'un immeuble important, comprenant de nombreux appartements ou locaux commerciaux. Elle ne convient pas pour des bâtiments de deux, trois ou quatre appartements, encore moins pour des maisons plus simples, notamment à la campagne. Cela est aussi admis, en partie, par Flattet, qui insiste pourtant sur les avantages de cette institution (*Revue suisse du notariat et du registre foncier*, 34, p. 323). D'autre part, la société anonyme de locataires a plus de peine que l'aliénateur de propriétés d'étages à convaincre les intéressés de la sécurité du droit de propriété acquis sur l'appartement. La société peut, en effet, rompre le bail si l'actionnaire-locataire ne remplit pas ses devoirs (*Revue de droit suisse*, 75, p. 704a). Flattet considère cela comme un avantage sur la propriété d'étages. Pourtant, même s'il jouit de droits presque identiques à ceux d'un propriétaire d'étage, l'actionnaire-locataire n'aura jamais le sentiment d'être véritablement propriétaire ⁽¹⁾. La forme de la société anonyme de locataires ne permet en rien d'améliorer le statut juridique de la propriété d'étages de l'ancien droit ou de ses succédanés du droit nouveau. Comme nous l'avons vu, de nouvelles dispositions légales seraient de toute façon nécessaires.

C'est de la Suisse occidentale qu'est venue la première intervention au Conseil national en faveur de la propriété d'étages. On peut en inférer que la forme de la société anonyme de locataires ne peut, à elle seule, répondre au désir de voir la propriété d'étages introduite dans le code civil. Dans un postulat déposé au Conseil national le 30 mars 1951, M. Cottier, de Lausanne, invitait le Conseil fédéral à examiner la possibilité de reviser dans ce sens les dispositions du code civil et de l'ordonnance sur le registre foncier. Le but de ce postulat était de donner au plus grand nombre possible de citoyens la faculté de devenir propriétaires de leur appartement, de leur atelier, ou de leur magasin et d'éviter ainsi que le terrain à bâtir ne passe toujours plus dans les mains de grandes sociétés de capitaux. Répondant au postulat le

(¹) Liver, *Revue suisse du notariat et du registre foncier*, 35, p. 12; Friedrich, *Revue de droit suisse*, 75 (1956), p. 75a et l'article *Die Mieter-Aktiengesellschaft als Ersatz für Stockwerkeigentum?* dans *La société anonyme suisse*, 33 (1960), p. 41 s.

21 septembre 1951, le représentant du Conseil fédéral déclara qu'une modification de la loi n'était, pour lors, pas nécessaire, vu que le code civil permettait de recourir à des formes remplissant la même fonction économique que la propriété d'étages, formes sur lesquelles il fallait attirer l'attention des autorités cantonales de surveillance du registre foncier. C'est dans ce sens que le Conseil national adopta le postulat à l'unanimité le 21 septembre 1951. Le département de justice et police adressa alors, le 10 octobre 1951, aux autorités cantonales de surveillance une circulaire expliquant quelles étaient ces formes de remplacement et comment elles devaient être utilisées. Il s'agissait précisément des formes qui avaient été créées en vertu du droit transitoire et qui permettaient de convertir la propriété d'étages de l'ancien droit en une institution susceptible d'être inscrite au registre foncier selon le droit nouveau (cf. *supra*, p. 5 s.). Dans son rapport sur la gestion en 1951, le Conseil fédéral proposa aux chambres de classer le postulat Cottier, ce qui fut fait. Nous avons vu que ces institutions ne suffirent pas. Les études qui l'ont démontré n'avaient pas encore paru au moment de la réponse au postulat Cottier. Elles ont donné un nouvel élan aux discussions relatives à la propriété d'étages. Rappelons les rapports présentés en 1953 à l'assemblée annuelle de l'association suisse des conservateurs de registres fonciers et, en 1956, à la société suisse des juristes. La presse quotidienne a largement ouvert ses colonnes à la question. Diverses associations politiques et économiques s'en sont également préoccupées et en ont fait l'objet de rapports, de délibérations et de publications dans leurs organes.

Le vif intérêt porté à la propriété d'étages s'est également manifesté par la correspondance adressée au département de justice et police. On y rencontre aussi des mises en garde et des objections. Les adversaires de l'institution expriment surtout la crainte qu'elle ne soit à nouveau la source de nombreuses querelles, qu'un propriétaire insupportable ne puisse rendre la vie amère aux propriétaires des autres appartements de l'immeuble sans pouvoir en être chassé comme un locataire.

Au cours de la session d'été 1955, le Conseil national entendit M. Meili développer une interpellation qui invitait le Conseil fédéral à réexaminer la question de l'introduction de la propriété d'étages dans notre droit. M. Meili exposa qu'il était nécessaire, économiquement, politiquement et socialement, de réagir contre la difficulté croissante pour les personnes physiques, les simples citoyens, d'accéder à la propriété du sol et de l'habitation. Il expliqua, de manière circonstanciée, les raisons pour lesquelles la propriété du sol et des bâtiments passe de plus en plus dans les mains de grandes et puissantes sociétés de capitaux, évolution contre laquelle l'institution de la propriété d'étages serait le meilleur remède, en donnant à un grand nombre de particuliers la possibilité de devenir propriétaires immobiliers. Il mentionna également l'avantage qu'il y aurait à pouvoir acquérir la propriété de locaux commerciaux, de places de parc souterraines et de garages. Dans sa réponse

à l'interpellation, le chef du département de justice et police se déclara prêt, au nom du Conseil fédéral, à présenter dans un délai pas trop éloigné un projet de revision partielle du code civil, qui comporterait la modification des dispositions sur la copropriété et l'adjonction de dispositions permettant d'introduire la propriété d'étages. Le représentant du Conseil fédéral se référa aux études publiées après l'envoi de la circulaire d'octobre 1951, dont il ressortait que la forme de remplacement recommandée par le département de justice et police ne convenait pas pour la constitution de nouveaux droits de propriété d'étages. Il admit qu'une revision de la loi était, par conséquent, nécessaire pour atteindre ce but. Il ne contesta pas les avantages économiques de la propriété d'étages tels que l'interpellateur les avait signalés. Il fit cependant remarquer, à propos des renseignements donnés par M. Meili sur les expériences faites à l'étranger, que les pays voisins touchés par d'énormes destructions de guerre, avaient déployé un effort considérable de reconstruction pour loger la population, ce qui avait favorisé l'introduction de la propriété d'étages, tandis que notre pays n'avait pas connu cet état de nécessité.

Dans le courant de la même année, le département de justice et police chargea M. Peter Liver, professeur à l'université de Berne, de préparer un avant-projet de revision du code civil, avec exposé des motifs. Le 11 mai 1957, M. Liver remit son avant-projet au département de justice et police.

Le département de justice et police nomma une petite commission d'experts, qui procéda à deux lectures complètes de l'avant-projet. Au vu du résultat de la première lecture, l'avant-projet fut modifié sur certains points essentiels, particulièrement en ce qui concerne les rapports entre les dispositions légales, les dispositions réglementaires et les conventions ou décisions réglant la jouissance et l'administration de l'immeuble entre les intéressés. D'autres modifications se rapportaient à la technique du registre foncier.

La seconde lecture permit également différentes améliorations, notamment dans la délimitation entre les dispositions de droit impératif et les autres. L'avant-projet fut ensuite soumis, en 1959, aux gouvernements cantonaux et milieux intéressés. Les nombreuses réponses reçues, les unes très circonstanciées, ont été dépouillées pendant la première moitié de l'année 1960. Le résultat de ce travail fut ensuite soumis à la commission d'experts, qui l'examina dans sa troisième session en juin/juillet 1960. La commission décida plusieurs modifications et adjonctions qui figurent dans le projet de janvier 1961 ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Deschenaux H., *La propriété par étages dans l'avant-projet suisse, Semaine judiciaire*, 1959, p. 457 s.; Friedrich H. P., *Zur rechtlichen Konstruktion des Stockwerkeigentums, Festschrift für Gerwig*, Bâle 1960.

2. But de politique économique

Nous l'avons déjà relevé, une nouvelle base légale doit être donnée aux droits de propriété d'étages actuellement existants, qu'il s'agisse de ceux qui subsistent tels quels, de ceux qui ont été transformés ou des formes de remplacement auxquelles on a eu recours depuis l'entrée en vigueur du code civil. Une revision du code serait nécessaire même si le développement de la propriété d'étages n'était pas souhaitable. Les dispositions du code civil sur la copropriété doivent être revisées quoi qu'il en soit car elles ne suffisent pas à protéger l'intérêt du copropriétaire (au bon entretien et à l'administration rationnelle de la chose commune, en particulier d'un bâtiment) contre l'indifférence, la négligence ou la mauvaise volonté d'autres copropriétaires, ce qui correspond aussi à l'intérêt général.

Le but à atteindre par l'introduction de la propriété d'étages peut, croyons-nous, être approuvé. Il consiste à faciliter au plus grand nombre possible de familles l'acquisition de leur appartement. Différentes circonstances, datant particulièrement de ces dernières années, ont donné à cette préoccupation un regain d'actualité et d'importance. L'accroissement considérable des surfaces construites et habitées, au détriment des surfaces cultivées, a entraîné la raréfaction et l'enchérissement du terrain à bâtir dans les zones urbaines et les autres centres de l'économie, ce qui a accentué l'accroissement constant du coût de la construction. Il en résulte une utilisation plus intensive du sol par l'augmentation du nombre des étages des maisons; le coût de la construction devient dès lors si élevé que celle-ci est, pour ainsi dire à la portée des personnes morales et des sociétés seulement, qui disposent de capitaux importants et se trouvent ainsi dans une situation privilégiée pour les placer. C'est pourquoi la proportion de la surface bâtie qui a passé dans les mains de ces personnes morales et sociétés (au nombre desquelles il faut compter les sociétés et trusts immobiliers proprement dits, ainsi que les institutions de prévoyance publiques et privées) s'est considérablement accrue, la part détenue par les particuliers diminuant d'autant. Le nombre des locataires a, par conséquent, fortement augmenté, au détriment de celui des propriétaires de leur habitation. Il y a là une évolution évidente, confirmée par les statistiques de certains cantons et de certaines communes. Pour l'ensemble du pays, on ne dispose, il est vrai, que de la statistique des habitations établie en 1950, en même temps que le recensement fédéral, pour toutes les communes de plus de 5000 habitants ⁽¹⁾.

Cette évolution est aussi confirmée par les renseignements que les huit plus grandes sociétés d'assurance-vie ont publiés sur l'accroissement de leur actif immobilier et de leur participation aux sociétés immobilières par rapport à leurs placements hypothécaires. Le mouvement du crédit hypothé-

(1) Bachmann Fr.: *Wohnungszahlungen*, sous *Statistik et Wohnungsbestand und Wohnweise* dans le *Handbuch der Schweiz. Volkswirtschaft*, de 1955.

caire dans les banques cantonales témoigne, lui aussi, de l'importance de ce déplacement de capitaux : durant les années 1945 à 1954, le compte débiteur n'a, dans l'ensemble, accusé aucune augmentation ⁽¹⁾.

Lors du recensement des habitations en 1950 (Bachmann, *op. cit.*), la proportion entre propriétaires et locataires, comme entre propriété individuelle et propriété collective, apparaissait encore favorable aux premiers, même dans les villes. La situation a, depuis lors, changé. Si la proportion paraît encore favorable pour l'ensemble du pays, elle est devenue nettement défavorable dans les centres de l'économie. On constate en effet que certaines catégories des classes moyennes (personnes exerçant une profession indépendante, employés, fonctionnaires, ouvriers) n'ont plus la possibilité de construire ou d'acquérir leur maison familiale. On ne trouve plus le terrain nécessaire à une distance raisonnable du lieu de travail, ou il est si cher que son acquisition, à laquelle s'ajoute le coût toujours très élevé de la construction, dépasse les capacités financières de ces classes de la population. Mais l'achat d'un étage ou d'un appartement dans une maison neuve ne serait pas hors de leur portée. Si l'on offre à un entrepreneur la possibilité de construire des maisons d'habitation pouvant être vendues par appartements ou à des copropriétaires celle de construire sur leur fonds en transformant leurs parts en propriétés d'étages, nombre de personnes de condition modeste pourront acheter l'étage ou l'appartement qu'elles habiteront avec leurs familles. Sans doute, les employés et les ouvriers ne disposaient-ils pas, jusqu'à une époque récente, d'un revenu qui leur permit de faire une telle acquisition, même si cela était juridiquement possible. Depuis lors, l'augmentation très sensible des revenus donne à toute une catégorie de notre population les moyens d'acquérir un bien immobilier. Il convient donc de rendre possible et de faciliter l'acquisition d'appartements en pleine propriété; ce serait une utilisation des plus judicieuses du produit du travail, avantageuse pour l'acheteur et précieuse aussi du point de vue du bien commun. L'appartement une fois acquis représente un petit capital stable, qui augmente de valeur au fur et à mesure de l'amortissement des dettes hypothécaires et qui reste acquis à la famille; comme locataire du même appartement, cette famille aurait dépensé, pour le loyer et d'autres besoins momentanés et sans obtenir une contre-valeur durable de ces dépenses, la plus grande partie des fonds qui auraient pu être consacrés à l'achat de l'appartement. Le fait d'être propriétaire de son logement constitue, d'ailleurs, un véritable enrichissement de la personnalité et contribue à renforcer le sens familial; il resserre les liens de la famille avec le sol et, par là-même, avec la communauté restreinte des habitants de l'immeuble et celle, plus étendue, des habitants de la localité. Cet enracinement dans la commune suscite un intérêt accru pour la chose publique à l'échelon communal et à

⁽¹⁾ On trouve une récapitulation de ces chiffres dans une publication de M. A. Matter, directeur de la banque cantonale bâloise, *Das Stockwerkeigentum* dans les *Wirtschaftspolitische Mitteilungen*, XIV, janvier 1958.

celui de l'Etat. On peut en attendre un renforcement du sens des responsabilités civiques. Permettant de répartir la propriété de l'espace habitable entre les plus larges couches de la population, l'introduction de la propriété d'étages devrait donc être saluée comme un bienfait économique, social et politique.

Les commerçants, les industriels, les personnes exerçant des professions libérales ont grand intérêt à acquérir la propriété de magasins et de bureaux. Pour les commerçants surtout, la dénonciation du bail peut avoir de très lourdes conséquences, non seulement lorsqu'ils ont engagé d'importants frais d'installation, mais aussi parce qu'ils perdent la clientèle locale qu'ils se sont constituée. Certains pays connaissent le bail commercial. En France, le bail portant sur des locaux commerciaux ou industriels a fait l'objet, en 1926, d'une législation spéciale qui a été complétée depuis. En vertu de cette législation, le locataire peut exiger la reconduction du bail, en recourant au juge si besoin est. Si la reconduction n'est pas admise, il a droit à une indemnité pour rupture de bail, qui comprend la plus-value que son activité a conférée à la chose louée. Ce système compliqué restreint sensiblement la liberté de conclure des contrats et paraît, de surcroît, mal adapté à son but économique. Donner aux commerçants et aux industriels la possibilité d'acquérir la propriété de leurs locaux servirait mieux leur intérêt et celui de la communauté qu'une législation spéciale sur les baux commerciaux ⁽¹⁾. L'introduction de la propriété d'étages pourrait ainsi rendre moins nécessaire ou même superflue l'institution du bail commercial proposée par les postulats Chaudet et Vincent, adoptés les 10 juin 1953 et 7 décembre 1955, ainsi que par une initiative du canton de Genève du 4 février 1956 et récemment par une initiative du canton de Vaud du 28 novembre 1962. Une fois réglé le sort du présent projet sur la propriété d'étages, le Conseil fédéral, du reste, présentera un rapport et des propositions aux chambres sur les initiatives des cantons de Genève et Vaud. Il faut en outre mentionner la possibilité d'acquérir un droit de propriété ou de superficie sur le sous-sol d'un bâtiment, pour y établir des garages, des places de parc ou des entrepôts. Ce besoin a été signalé par M. Meili lorsqu'il a développé, au Conseil national, son interpellation. Il s'est déjà fait sentir, à plus d'une reprise, dans la pratique. Dans la plupart des cas, il n'existe pas de forme juridique autre que la propriété d'étages qui puisse répondre à ce besoin.

Enfin, la propriété d'étages apporterait, dans bien des cas, une solution bienvenue en matière de partages successoraux. Il arrive, en effet, qu'un bâtiment de plusieurs étages représente une part importante de l'actif successoral et en constitue la valeur la plus sûre, produisant les revenus les plus réguliers, si bien que tous les héritiers le réclament également à bon droit. En pareil cas, le partage de la maison en étages attribués aux différents héritiers en fonction de leurs besoins et de leur situation personnelle serait la solution la plus équitable, qui respecterait le mieux le principe de l'égalité des parts posé à l'article 610 du code civil.

⁽¹⁾ Flattet, *Revue de droit suisse* (1956), p. 647 a s. et Friedrich, *op. cit.*, p. 125 a s.

3. Expériences de l'étranger et perspectives de succès en Suisse

Le but de l'institution étant ainsi défini, il faut encore examiner quelles seraient ses chances de succès. Les expériences de l'étranger ⁽¹⁾ ne nous permettent pas de faire un pronostic à ce sujet; on ne pourrait pas en tirer de conclusions sûres pour notre pays, même si elles avaient été faites dans des conditions économiques identiques à celles de la Suisse, car il faut encore tenir compte des réactions affectives des milieux intéressés.

Or les pays étrangers ont fait leurs expériences dans des conditions économiques très différentes de celles de notre pays. Dans les Etats voisins et en Belgique (pays auxquels se limiteront nos observations), l'extension de la propriété d'étages s'explique par la crise aiguë du logement. Ce fut, en particulier, le cas de l'Allemagne, où d'énormes destructions causées par la guerre et un afflux considérable de réfugiés exigèrent la mobilisation de toutes les forces et de tous les moyens financiers pour la construction de logements. Malgré cet effort, la demande ne put pas être satisfaite. C'est dans cet état de nécessité qu'a été introduite la propriété d'appartements, dont on attendait le rapide développement. Cet espoir ne s'est pas entièrement réalisé, bien que, dans certaines villes, la proportion des propriétaires

(1) Allemagne. Weitnauer H. et Wirths Carl, *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951, Kommentar*, 2^e éd. 1955; Diester Hans, *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, Kommentar*, 1952; *Der Eigentumsgedanke in der Wohnungswirtschaft und die neuesten Erfahrungen mit dem Wohnungseigentumsgesetz*, 1955; Paulick H., *Zur Dogmatik des Wohnungseigentums nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951*, im *Archiv f. d. civ. Pr.* 152 (1953), p. 420 s.; Bärmann J., *Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz*, 1958, p. 1260; *Formularbuch zum Wohnungseigentumsgesetz*, 1952; *Zur Dogmatik des gemeinen Raumeigentums*, im *Archiv f. d. civ. Pr.* 155 (1956), p. 1 s.; *Theorie und Praxis des Wohnungseigentums*, *Revue suisse de jurisprudence*, 56 (1960), p. 113 s.

France. Chevallier J., *Commentaire de la loi du 28 juin 1938, tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements*, *Recueil périodique Dalloz*, 1939, 3^e cahier, p. 73 s.; Denis Fr., *La réglementation des sociétés de construction et le statut des copropriétaires d'immeubles divisés par appartements*, Paris 1950; *Formulaire de la copropriété des immeubles divisés par appartements*, Paris 1953; Kischinewsky-Broquisse Edith, *Statut de la copropriété des immeubles et sociétés de construction*, Paris 1958.

Belgique. Aeby Fr., *La propriété des appartements. Ses aspects juridiques et pratiques*. Avec la collaboration de E. Gevers et C. Tombroff, Bruxelles 1960.

Autriche. Oberndorfer H., *Das Wohnungseigentum, Kommentar zum Bundesgesetz vom 8. Juli 1948 betr. das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen*, Linz 1948.

Italie. *Commentario del Codice Civile a cura di Antonio Scialoja e Giuseppe Branca, libro terzo: Della proprietà*, 2^e éd. 1955, vol. III; Branca G., *Comunione e condominio* (art. 1100-1172); Salis L., *Il condominio negli edifici*, 2^e éd. 1956 (*Trattato di diritto civile italiano sotto la direzione di F. Vassalli VI*); Visco A., *Le case in condominio*, 5^e éd. 1960; Peretti Griva D. R., *Il condominio di case divise in parti*, 2^e éd. 1960; Rizzi V., *Il condominio negli edifici*, 3^e éd., Bari 1956; Bosio O., *Guida pratica nel condominio*, 5^e éd., 1955; Toso A. et Cardelli E., *Il condominio*, 3^e éd., Rome 1955; Nobile G. A., *L'amministratore del condominio*, 2^e éd., Naples 1956.

d'étages dans les immeubles nouvellement construits soit importante et continue d'augmenter ⁽¹⁾. En Autriche, la propriété d'appartements a connu, dès son introduction, un grand succès, dû, en partie, aux mesures financières qui ont été prises pour encourager la reconstruction (Diester, *op. cit.*, p. 114 s.). En France, la constitution de droits de propriété d'étages a, de tout temps, été possible comme en Belgique et en Italie. Sans doute, n'était-elle réglée, dans le code civil français, que par un seul article (art. 664), mais le besoin de compléter la loi ne s'est guère fait sentir avant la première guerre mondiale, car les droits de propriété d'étages qui subsistaient, en particulier à Grenoble et à Rennes, avaient leur réglementation propre. Le besoin de nouveaux droits de propriété d'étages en vertu du code civil ne se faisait alors pas plus sentir en France qu'en Suisse et ne correspondait pas aux conceptions de l'époque. « Quoi qu'il en soit, l'institution contrariait à l'esprit individualiste du XIX^e siècle et devait apparaître aux rédacteurs du code civil comme une survivance en voie d'abandon » (Chevallier J.: *op. cit.*, p. 73). C'est après la première guerre mondiale seulement que s'est manifesté un vif désir de pouvoir acheter des appartements. La crise du logement, aggravée par la crainte des propriétaires et sociétés immobilières d'investir à long terme des capitaux dans la construction d'immeubles locatifs, en raison des prescriptions édictées en faveur des locataires, a été à l'origine de l'essor de la propriété d'étages, essor qui nécessita la nouvelle réglementation légale de 1938 (cf. Chevallier, *op. cit.*). Le législateur français a pu s'inspirer de l'exemple de la Belgique, qui, par une loi du 8 juillet 1924 incorporée dans le code civil (art. 577 bis), avait déjà modifié et complété les dispositions relatives à la copropriété de manière à permettre la constitution de droits de propriété d'étages. Nous renvoyons à ce sujet à Weitnauer-Wirths (*Kommentar*, p. 23) et à J. Bärmann (*Kommentar*, p. 12 à 65).

La propriété d'étages a subi en Italie la même évolution qu'en France. Avant la première guerre mondiale, cette institution n'y a jamais joué qu'un rôle économique restreint. Elle était assez répandue dans certaines régions, assez fréquente en particulier dans quelques villes, presque totalement inconnue dans d'autres régions ⁽²⁾. Cela explique pourquoi le *Codice civile* de 1865 contenait une réglementation à peu près aussi rudimentaire que celle du code civil français. Mais l'Italie a connu, elle aussi, une très grave crise du logement après la première guerre mondiale, ce qui a provoqué une extension de la propriété d'étages. D'après différents auteurs, le blocage à un taux artificiellement bas des loyers des anciennes maisons a aggravé cette crise, car les locataires en place ne voulaient pas quitter les lieux, quand bien même un appartement plus petit leur eût suffi. Et surtout de nombreux

(1) Diester H., *Der Eigentumsgeanke in der Wohnungswirtschaft*, 1955, p. 60 s. et 129 s.

(2) Peretti-Griva, *op. cit.*, p. 5; Visco A., *La disciplina giuridica delle case in condominio*, p. 2 s.; Bosio O., *op. cit.*, p. 7 s., en part. p. 11.

propriétaires vendaient des appartements parce qu'ils n'étaient plus rentables, les nouveaux acquéreurs pouvant dénoncer les baux s'ils achetaient l'appartement pour leur propre usage et s'y établir avec leurs familles. Les locataires qui devaient s'en aller, ou qui craignaient d'y être contraints, devenaient des acheteurs d'appartements et augmentaient ainsi la demande. Mais cette demande d'appartements stimula également la construction d'immeubles, et les sociétés qui entreprenaient ou finançaient ces constructions avaient intérêt à libérer, par la vente des appartements, les capitaux qu'elles avaient engagés, car elles pouvaient ainsi les réinvestir dans de nouvelles constructions. La propriété d'étages était donc avantageuse pour elles également (1). Les coopératives d'habitation, subventionnées ou non par l'Etat, ont, elles aussi, fortement contribué à l'extension de la propriété d'étages. Outre les architectes, ingénieurs, géomètres, il faut nommer comme fervents propagandistes de la propriété d'étages, les fiduciaires et les gérances, pour qui l'administration d'immeubles représentait un nouveau champ d'activité (Bosisio, *op. cit.*, p. 8). Selon A. Azara (*Etudes de droit civil à la mémoire de Henri Capitant*, 1934, p. 40), la majorité des maisons nouvellement construites dans toutes les villes italiennes sont divisées par appartements. Une véritable révolution de la propriété immobilière s'est ainsi accomplie en peu d'années dans ce pays. Elle a même été si rapide que la réglementation des rapports entre les propriétaires d'étages n'a pas pu être mise au point dans les mêmes délais. Les rapports furent réglés contractuellement en attendant que des prescriptions légales puissent être fondées sur les expériences faites. Il en résulta beaucoup de confusion et d'insécurité, de conflits et d'inimitiés. Une réglementation légale devint indispensable. Ce fut le *Regio Decreto Legge* du 15 janvier 1934, publié sous forme de loi, avec des modifications, le 26 janvier 1935. Cette loi a ensuite été révisée pour être incorporée dans le *Codice civile* de 1942.

Le développement de la propriété d'étages dans les pays voisins et en Belgique semble prouver que cette institution, dans sa forme moderne, est parfaitement adaptée aux buts que lui a assignés le législateur. Force est cependant de constater que cette rapide extension s'explique avant tout par la crise du logement et par l'absence de gros capitaux disponibles pour être investis dans des immeubles locatifs et commerciaux. Aucun de ces facteurs ne joue un rôle tant soit peu pareil dans notre pays. On peut donc admettre que la propriété d'étages ne supplantera pas l'immeuble locatif dans les villes et dans les autres centres économiques. Elle s'implantera plutôt dans les zones suburbaines où se construisent des immeubles commerciaux, et surtout pour répondre aux besoins précédemment couverts par la construction de villas familiales. Or c'est là aussi le but essentiel de la propriété d'étages. Il est toutefois improbable qu'on assiste chez nous à une extension aussi rapide

(1) Visco, *op. cit.*, p. 4 s. et Bosisio, *op. cit.*, p. 7 s.

et généralisée que celle qui s'est produite à l'étranger à l'époque de la grande crise du logement. Le représentant du Conseil fédéral l'a, d'ailleurs, déjà souligné dans sa réponse à l'interpellation Meili.

La propriété d'étages existant depuis quelques années en Allemagne et en Autriche, même depuis deux décennies en Belgique, en France et en Italie, les expériences faites particulièrement dans ces trois derniers pays permettent de porter un jugement concluant, sinon déjà définitif, sur la plus grave objection qui peut être soulevée contre son introduction en Suisse, à savoir qu'elle serait une source de constantes querelles et devrait dès lors être prohibée. Nous n'avons trouvé ni cet argument, ni cette objection chez les auteurs étrangers. On peut en conclure que l'extension de la propriété d'étages n'a pas provoqué sous l'empire du droit nouveau, la discorde et l'hostilité entre les différents propriétaires d'une même maison. Sans doute ne pouvons-nous tirer cette conclusion du seul silence des auteurs. Mais il existe aussi des témoignages positifs en sa faveur. Après avoir spécialement étudié la situation en France et en Belgique, Flattet arrive à la conclusion suivante: «Les expériences étrangères montrent qu'il naît si peu de conflits de la propriété par étages que la jurisprudence est très rare. On ne saurait en dire autant de la location» (*Revue de droit suisse*, 75, p. 652a). On ne peut pas en dire autant pour l'Italie, étant donné le nombre des jugements. Mais, depuis que la nouvelle législation a vu le jour, il ne semble pas non plus que la propriété d'étages y ait été la cause d'un nombre inquiétant de conflits.

Il faut admettre que les nouvelles méthodes de construction sont de nature à diminuer considérablement les occasions de conflits, car les appartements et les locaux commerciaux sont, maintenant, beaucoup mieux séparés les uns des autres et bénéficient d'une plus grande autonomie qu'autrefois. Si l'on prescrit que seules de telles unités de logement peuvent devenir objets de la propriété d'étages et si, d'autre part, la loi et les règlements contiennent des dispositions suffisamment détaillées sur les rapports entre les propriétaires, la situation se présentera d'une manière différente de celle qui a valu son discrédit à cette forme de propriété. Néanmoins, les possibilités de conflit subsisteront nombreuses.

Chapitre III

LES GRANDES LIGNES DE LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION

A. LA COPROPRIÉTÉ COMME FONDEMENT DE LA PROPRIÉTÉ D'ÉTAGES

I. Rapports entre la copropriété et la propriété d'étages en général

Il n'existe pas de propriété d'étages sans copropriété, parce qu'il ne saurait y avoir de bâtiment sans que le sol et les parties essentielles de la construction — comme le toit, les fondations et les murs porteurs — servent à tous les propriétaires d'étages, soient utilisés et entretenus par eux en

commun et leur appartiennent aussi en commun. Dans l'ancien droit et, en partie également, dans les lois modernes sur la propriété d'étages, les choses communes sont considérées comme des «accessoires» qui suivent le sort juridique des étages, ceux-ci étant le «principal». Telle est la conception traditionnelle en droit français et italien. Dans notre droit, la propriété d'une partie d'une chose — par exemple d'un bâtiment considéré comme partie intégrante d'un fonds — n'est possible que comme exception au principe de l'accession, en vertu d'une servitude contractuelle ou légale. On ne devrait pas s'écarter de ce principe et du droit en vigueur plus qu'il n'est indispensable pour instituer la propriété d'étages. Il convient ainsi de mettre la copropriété du code civil à la base de la propriété d'étages dans l'idée que celle-ci n'est rien d'autre qu'un droit de copropriété adapté. Il n'y aura ainsi que la copropriété. Mais ce sera une copropriété qui, pour les étages considérés comme des objets indépendants, sera organisée autrement que pour les choses utilisées et entretenues en commun. Les conséquences pratiques de ces deux conceptions ne sont toutefois pas essentiellement différentes; à tout le moins, elles ne le sont pas nécessairement. Dans les deux cas, les propriétaires d'étages forment une communauté de copropriétaires. Leurs rapports sont régis par le droit de la copropriété pour toutes les questions qui touchent à l'entretien, la réfection, l'usage et la détérioration des parties de bâtiment et des installations communes.

Les parties et installations communes ont, dans les immeubles édifiés selon les exigences de notre temps, une importance beaucoup plus considérable qu'autrefois. L'importance des intérêts communs s'est accrue dans la même proportion par rapport aux intérêts particuliers et le droit de copropriété par rapport à la propriété exclusive. Cela vaut aussi pour les législations qui ont gardé pour principe fondamental que l'étage est une chose indépendante et représente l'essentiel par rapport à la part de copropriété ⁽¹⁾.

Il est dès lors compréhensible que, précisément en Belgique, en France et en Italie, on ait établi la nouvelle réglementation de la propriété d'étages sur la base d'une organisation adéquate de la copropriété. Dans ces pays, il s'est agi d'une transformation fondamentale et plus approfondie qu'il n'est nécessaire de l'envisager chez nous. La réglementation de la copropriété dans les codes civils belge, italien et français était dominée par le principe de l'unanimité, en vertu duquel chaque copropriétaire pouvait empêcher toute administration commune (*jus prohibendi*); chacun ne pouvait se soustraire aux difficultés d'une initiative commune qu'en aliénant sa part ou en demandant le partage ⁽²⁾. C'est pourquoi, dans ces pays, la réglementation de la

⁽¹⁾ Friedrich, *Revue de droit suisse*, 75, p. 20 a s.; Diester, *Kommentar*, § 3, n° 3, p. 72.

⁽²⁾ Barassi, *Proprietà e comproprietà*, 1951, p. 101 s., 123, 138; Crome, *System des Deutschen Bürgerl. Rechts II*, § 286, n° 6, p. 805; Haab, *Kommentar*, n° 15 des remarques préliminaires aux art. 646 à 654 CC; Flattet, *Revue suisse du notariat et du registre foncier*, 75, p. 623 a s., 651 a, 658 a.

propriété d'étages exigeait d'abord que l'on donnât à la copropriété une base sur laquelle elle pût être établie à titre durable. La modification la plus importante consistait à prévoir une administration commune régie par le principe de la majorité. La Belgique s'est contentée presque exclusivement de cette modification du droit de copropriété et n'a introduit qu'une seule disposition spéciale sur la propriété d'étages et une autre relative à la constitution d'hypothèques sur cette propriété. Cette revision s'est faite par la loi du 8 juillet 1924 «modifiant les dispositions du code civil relatives à la copropriété» (cf. Flattet, *Revue de droit suisse*, 75, p. 623 a s.). La loi belge a pleinement atteint son but. Elle se distingue en tout cas par sa simplicité et sa précision. En principe, la France et l'Italie ont suivi la même voie, mais avec une réglementation beaucoup plus détaillée. La France a établi une loi spéciale, du 28 juin 1938, avec des modifications ultérieures; l'Italie (comme la Belgique) a introduit ses nouvelles règles directement dans le *Codice civile*.

L'Autriche, aux paragraphes 825 et suivants de l'*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch* et l'Allemagne, aux paragraphes 741 et suivants (communauté) et 1008 et suivants (copropriété) du *Bürgerliches Gesetzbuch*, avaient déjà prévu l'administration commune des copropriétaires avec le principe de la majorité (majorité des voix selon les parts; BGB § 745; ABGB § 833). Aussi la propriété d'étages put-elle y être introduite sans modifications essentielles du régime de la copropriété. Ce que la loi autrichienne du 8 juillet 1948 appelle *Wohnungseigentum* est défini à l'article premier en ces termes: «le droit, accordé au propriétaire d'un fonds, d'user de façon exclusive et de disposer librement de logements et de locaux commerciaux déterminés» (1). En Allemagne aussi, le *Wohnungseigentum* confère des droits et impose des obligations à chaque participant, de façon qu'il a l'usage et l'administration exclusifs et la libre disposition de son logement. Il constitue selon la doctrine dominante une vraie propriété d'étages, c'est-à-dire la propriété d'un étage considéré comme une chose indépendante (2).

A son paragraphe 3, la loi allemande sur le *Wohnungseigentum* définit elle-même la propriété d'un logement comme une restriction de la copropriété sur le fonds. Cela ne signifie pas que la copropriété serait grevée de la propriété d'un logement comme d'un droit réel restreint, mais cela veut dire que son contenu est organisé selon les exigences de la propriété d'étages (3).

(1) Oberndorfer Hans, *op. cit.*, p. 13 s.

(2) Weitnauer-Wirths, *op. cit.*, n° 17 des remarques préliminaires, p. 36 s.; Diester, *op. cit.*, § 3, n° 3 s., p. 72 s.; Bärman J., *Formularbuch*, 1952, p. 5 s.; Paulick, *op. cit.*, p. 420 s.; Westermann H., *Sachenrecht*, 3^e éd. 1956, p. 128; Wolff-Raiser, *Sachenrecht*, 10^e éd., 1957, § 89 II, 1, p. 357; Friedrich, *Revue de droit suisse*, 75, p. 22 a et *Liver, Revue suisse du notariat et du registre foncier*, 35, p. 9 s.

(3) Wolff-Raiser, *op. cit.*, § 89, II, 357, n° 8, 358 et n° 11; Weitnauer-Wirths, *op. cit. Kommentar*, n° 23, ad § 3, p. 43; Diester, *op. cit.*, § 3, p. 72 s.

II. Insuffisance des dispositions du code civil sur la copropriété

1. En général

La propriété collective de plusieurs personnes sur une seule et même chose est toujours mise à l'épreuve quand la chose est utilisée par tous les copropriétaires et que l'usage que chacun d'eux peut en faire est limité dans le temps ou l'espace, proportionnellement à sa part. Mais elle l'est tout particulièrement quand des mesures doivent être prises et des dépenses faites pour préserver la chose d'un dommage imminent, quand des travaux d'entretien et de réfection doivent être entrepris et que divers copropriétaires s'y opposent ou ne versent pas leur contribution aux frais de ces travaux. Ces difficultés se produisent le plus souvent et ont les conséquences les plus dommageables quand l'objet de la copropriété est une construction, par exemple une installation d'approvisionnement d'eau (captage de source, réservoir, fontaine), mais surtout quand il s'agit d'une maison, d'une étable, d'une remise, c'est-à-dire d'un bâtiment utilisé par tous les copropriétaires et qui doit être entretenu, réparé et protégé des effets dommageables provenant des immeubles voisins. La copropriété sur des bâtiments est très répandue dans certaines régions du pays, par exemple dans les Grisons, où elle existe sur des maisons et, encore plus fréquemment, sur des bâtiments d'exploitation ruraux, du fait en général de partages successoraux. Lorsque les diverses parcelles, souvent très nombreuses, du sol affecté à l'agriculture étaient divisées entre deux ou plusieurs héritiers, il fallait aussi partager les bâtiments d'exploitation s'y rattachant. Ceux-ci ne pouvaient toutefois pas être partagés matériellement; aussi procédait-on à la division en parts idéales en limitant et séparant parfois les droits de jouissance dans le temps, ou même dans l'espace, ce qui donnait lieu à des rapports juridiques semblables à ceux de la propriété d'étages.

En se fondant sur les nombreuses expériences faites aux Grisons, M. Liver a montré (*Revue suisse du notariat et du registre foncier*, 35, p.24), que cette copropriété sur des bâtiments donne souvent lieu à des inconvénients que les dispositions du code civil ne permettent ni d'éviter, ni de supprimer. « Elle (la copropriété sur des bâtiments) mérite entièrement l'ancienne appellation de *mater rixarum* (mère de litiges). Ou bien ces litiges aboutissent à des procès coûteux et acharnés, ou bien l'on recule devant cette extrémité et on laisse les bâtiments tomber en ruines ou on ne les entretient que mal et insuffisamment, de telle sorte que le fait qu'ils se trouvent en copropriété se remarque de loin. »

2. En particulier

a. *L'arbitraire de la majorité.* — Le régime majoritaire ne suffit point à éviter les litiges, ni à assurer un entretien satisfaisant du bâtiment. Il arrive sans cesse que le copropriétaire pour lequel l'usage du bâtiment est indis-

pensable et qui insiste pour obtenir l'exécution des travaux nécessaires d'entretien et de restauration, se trouve en minorité. Selon le régime actuel, il doit renoncer à ces travaux, à moins de les payer lui-même si la majorité demeure passive ou refuse. Car même «les actes d'administration courante, tels que réparations d'entretien et travaux de culture», ne peuvent être accomplis par le copropriétaire que «si la majorité n'en dispose autrement» (art. 647, 2^e al., CC). La majorité peut ainsi empêcher toute réparation qui serait à la charge de tous, même s'il s'ensuit que le bâtiment tombera en ruines et deviendra inutilisable parce que le toit s'est dégradé ou qu'il a été arraché par une tempête de fœhn.

b. Difficultés de la formation d'une majorité. — Le cas le plus fréquent est celui de la communauté formée de deux copropriétaires. Là, il est impossible de former une majorité.

Pour les actes dépassant l'administration courante, la loi exige une décision prise à la majorité des propriétaires et des parts. Si un copropriétaire a un droit portant sur la moitié de la chose, il ne peut être mis en minorité par les 2, 3, 4 ou 5 autres copropriétaires. On ne peut prendre contre lui aucune décision concernant les actes d'administration plus importants.

c. Distinction inadéquate entre «actes d'administration courante» et «actes plus importants». — Cette distinction, qui s'appuie sur les dispositions légales en matière de bail à loyer (art. 263, 2^e al., CO), de bail à ferme (art. 284, 285 CO) et d'usufruit (art. 764 CC), est erronée là où il importe de déterminer les points suivants: 1^o quels travaux d'entretien et de réfection doivent être exécutés aux frais de tous à la demande d'un seul des copropriétaires; 2^o lesquels peuvent être décidés à la majorité absolue; 3^o lesquels peuvent l'être à une majorité qualifiée; 4^o lesquels, enfin, exigent l'unanimité. Le critère dépend de savoir non pas si la réparation est de plus ou de moins grande importance, mais si la réparation ou la réfection est nécessaire ou seulement utile pour conserver la valeur, maintenir l'utilité de la chose, si elle sert à l'embellir ou la rendre plus luxueuse et a ainsi un caractère voluptuaire. Le remplacement de l'aile d'un toit arrachée par l'ouragan est, certes, une réparation de première importance, mais il est aussi absolument nécessaire à la conservation de l'immeuble et à son utilisation. Les copropriétaires doivent donc être obligés d'y procéder. Selon l'article 647, 3^e alinéa, du code civil, une telle mesure serait impossible sans une décision de la majorité, c'est-à-dire de la double majorité des copropriétaires et des parts. La loi entrave ainsi même l'adoption des mesures précisément destinées à empêcher la dégradation et la ruine de l'immeuble.

d. Absence de recours à une autorité. — Selon le système légal, la majorité est reine. La loi lui donne expressément le droit d'interdire à un copropriétaire de faire procéder aux frais de tous à de petites réparations, même nécessaires. Il serait contraire à la loi que le copropriétaire agisse en justice contre les autres et demande qu'ils soient condamnés à exécuter ces répara-

tions ou à participer aux frais. Mais si l'on ne peut pas obtenir de décision des copropriétaires (cf. lettre *b supra*), cette action doit être admise. Malgré le texte légal, elle ne peut cependant pas non plus être exclue si elle est dirigée contre la majorité. Il serait en effet absurde de protéger la décision de la majorité refusant une réparation absolument nécessaire lorsqu'une minorité, à qui l'utilisation de la chose demeure indispensable, en subirait un grave préjudice.

Mais si l'aide du juge ne peut pas être obtenue autrement que par un procès ordinaire, on y renoncera en fait dans la plupart des cas. On sera arrêté par la crainte des frais, des complications et de l'inimitié résultant d'un long procès. Le dommage demeurera, s'amplifiera et causera la ruine du bâtiment. C'est pourquoi les questions de compétence et de procédure doivent être réglées de façon que l'on puisse obtenir l'aide de l'autorité rapidement et sans grands frais.

e. Unanimité requise pour les décisions concernant les réfections et transformations. — Au nombre des actes d'administration plus importants qui demandent la double majorité des copropriétaires et des parts, la loi place avant tout les grosses réparations. Les travaux de réfection et de transformation destinés à moderniser un immeuble, à le revaloriser, à en augmenter l'utilité et le rendement, dépassent les actes d'administration « plus importants » et ne peuvent donc être entrepris que du consentement de tous les intéressés. Cette réglementation est due au fait qu'on considère la copropriété comme ayant un caractère transitoire, comme une simple forme de l'utilisation en commun du bâtiment tel qu'il est, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'assurer le concours de tous les intéressés pour adapter le bâtiment à des besoins nouveaux. Mais la loi ne peut ainsi satisfaire aux exigences créées par le fait que le bâtiment appartient à titre durable à une communauté de propriétaires.

f. Impossibilité d'exclure de la communauté un copropriétaire insouciant ou insupportable. — Quand la continuation de la communauté devient insupportable aux copropriétaires parce que l'un d'entre eux se soustrait à toutes ses obligations, s'oppose aux mesures les plus nécessaires au maintien de la chose, ou se rend intolérable par son comportement chicanier, ce copropriétaire ne peut pas être exclu de la communauté, même contre indemnité. Le copropriétaire pour lequel la communauté est devenue insupportable peut l'abandonner en aliénant sa part ou en demandant la dissolution de la copropriété. Mais il s'agit généralement d'un copropriétaire pour lequel l'usage de la chose présente un grand intérêt et est peut-être indispensable. L'aliénation de sa part n'entre donc pas en ligne de compte pour lui. L'action en partage, si elle aboutit, ne donnera pas nécessairement au demandeur la possibilité d'acquérir la chose; celle-ci pourra être attribuée, peut-être dans une vente aux enchères, à un autre copropriétaire ou à un tiers offrant davantage.

Ces inconvénients et lacunes de notre réglementation de la copropriété se sont révélés particulièrement dans l'exercice de la copropriété sur des bâtiments. Si l'on voulait régler la propriété d'étages séparément de la copropriété, par exemple dans une loi spéciale, cette réglementation devrait comprendre une révision du régime de la copropriété; mais ce ne serait pas un procédé heureux. Il est plus indiqué de reviser les dispositions du code civil sur la copropriété en édictant pour la propriété d'étages les règles spéciales imposées par ce qui la distingue de la copropriété.

III. La constitution d'une part de copropriété en propriété d'étages

Comme nous l'avons montré sous chiffre I, la propriété d'étages concorde le mieux avec notre droit actuel si elle est conçue comme un type spécial de copropriété. C'est sur la base de la copropriété qu'elle est réglementée dans tous les pays qui nous entourent; en Allemagne et en Autriche, on ne la distingue pas de la copropriété, mais elle est une copropriété spécialement aménagée. La propriété des parties du bâtiment utilisées et entretenues exclusivement par un propriétaire de logement y est considérée comme une propriété particulière. Celle-ci est liée à la part de copropriété portant sur les parties communes du bâtiment et du fonds et à un objet propre qui ne correspond pas à la notion de chose au sens du *Bürgerliches Gesetzbuch*.

Dans le présent projet, la propriété d'étages est aussi une copropriété spécialement organisée. Mais cette particularité réside seulement dans le fait que l'utilisation, l'entretien et l'administration exclusifs d'un étage déterminé sont liés à chaque part. Dans la mesure où il est l'objet du droit exclusif de chaque copropriétaire, l'étage ne constitue pas un objet de propriété particulier. Il est seulement un objet particulier de l'utilisation de l'administration et de l'entretien. Il est donc un objet propre du droit exclusif englobant l'usage, l'administration et l'entretien. Il n'est pas un objet de la propriété exclusive. Il n'y a ainsi pas de propriété exclusive au sens propre. La propriété est une copropriété. Son objet est l'immeuble tout entier. Mais comme le droit exclusif sur chaque étage est lié à la part de copropriété, on peut le qualifier de propriété d'étages sans s'écarter trop largement des définitions rigoureuses de la science juridique.

Les deux rapporteurs de la société suisse des juristes ont également admis que l'organisation particulière de la copropriété, proposée par Liver (*Revue suisse du notariat et du registre foncier*, 35, p. 22 s.), est la voie à suivre pour introduire la propriété d'étages dans le droit suisse ⁽¹⁾. La conception à la base de notre projet s'écarte en revanche de l'opinion de Friedrich (*op. cit.*, p. 216 a I et 260 a), selon laquelle le droit d'utiliser et d'administrer à titre exclusif un étage et l'obligation de l'entretenir sont liés comme droit spécial ou charge spéciale au droit de copropriété et doivent être inscrits au

(1) Friedrich, *Revue de droit suisse*, 75, p. 194 a s., 216 a s. et *Conclusions*, p. 260 a; Flattet, *Revue de droit suisse*, 75, p. 689 a s.

registre foncier. Selon notre projet, ces droits et obligations particuliers forment le contenu légal de la part de la copropriété organisée en propriété d'étages; ils n'exigent donc ni ne permettent même une inscription spéciale.

Il convient de rappeler ici les remarques faites déjà par Eugène Huber, puis par Robert Haab. Eugène Huber (*Exposé des motifs de l'avant-projet*, p. 478) ne voulait pas que la constitution de nouvelles propriétés d'étages fût exclue, dans la mesure où les formes du nouveau droit en laissaient la possibilité. Il voyait une telle possibilité dans la combinaison des deux notions de copropriété et de servitude. Si l'usage est légalement limité, on est en présence de la copropriété spécialement aménagée, telle que nous venons de la définir. Haab s'est exprimé dans le même sens (*Kommentar*, n° 17, ad art. 675, n° 8, ad art. 646); il tient, en effet, pour régulière la combinaison de la copropriété avec des droits réels restreints (forme de remplacement), mais préfère la solution du projet: «Une réglementation de l'usage et de la jouissance valable pour tous les participants et leurs successeurs à titre particulier serait beaucoup plus simple que l'organisation de la propriété d'étages au moyen de droits et de charges constitués en servitudes sur les parts de copropriété.» On ne peut cependant pas établir par contrat une semblable réglementation de l'usage avec effets à l'égard des successeurs à titre particulier. Mais on peut fort bien l'instaurer, avec l'effet voulu, par ce moyen de la définition légale des parts de copropriété.

B. LES DISPOSITIONS SPÉCIALES SUR LA PROPRIÉTÉ D'ÉTAGES

I. L'introduction des dispositions dans le code civil (droits réels)

La bonne façon d'introduire la propriété d'étages dans notre droit n'est pas d'édicter une loi spéciale. Il est bien préférable de reviser les dispositions sur la copropriété, fondement de la propriété d'étages, en les complétant par quelques règles spéciales. Si l'on édictait une loi spéciale, elle devrait contenir toute une série de dispositions qui figurent dans notre projet de réglementation de la copropriété et qui y sont à leur place; elles ont pour objet de régler les rapports entre copropriétaires d'un bâtiment en général et non seulement entre propriétaires des différents étages d'une maison. Ces dispositions sont valables pour la propriété d'étages sans même qu'il y ait lieu de le préciser, puisqu'elle n'est rien d'autre qu'un type particulier de copropriété. Alors que dans certains pays, comme l'Allemagne, la propriété d'étages fait l'objet d'une loi spéciale, les dispositions qui la régissent dans notre droit se trouveront, d'une part, dans le code civil (chapitre de la copropriété et chapitre spécial) et, d'autre part, dans l'ordonnance sur le registre foncier. Dans cette ordonnance, elles seront jointes aux différentes règles sur l'inscription, l'immatriculation, les annotations, les mentions et d'autres rapports juridiques analogues.

Si l'on considère ces trois groupes de dispositions, on constate qu'elles constituent ensemble une réglementation très poussée de la propriété d'étages. Pourtant, les dispositions figurant au chapitre « propriété d'étages » ne sont pas si nombreuses qu'elles ne puissent entrer dans le cadre du code civil. Mais il est clair que la réglementation prévue est beaucoup plus développée qu'elle ne l'eût été si la propriété d'étages avait été instituée d'emblée par le code civil. On lui aurait sans doute alors consacré deux ou trois articles, peut-être même un seul. Cela ne serait cependant pas suffisant aujourd'hui. Les milieux intéressés à l'introduction de la propriété d'étages dans notre législation désirent une réglementation détaillée. Nous avons vu que le principal défaut de l'ancien droit résidait dans la carence presque totale de textes réglant les rapports entre propriétaires d'étages d'où fréquents conflits, fort difficiles à résoudre par les voies légales. Il faut donc reconnaître que la détermination aussi exacte que possible, dans la loi elle-même, des droits et obligations des propriétaires d'étages est une condition de la réintroduction de cette institution dans notre pays.

Dans le premier avant-projet, on s'était efforcé de réduire le nombre des dispositions légales, en renvoyant les prescriptions de portée moins générale à un règlement du Conseil fédéral qui aurait eu force obligatoire pour toutes les communautés de propriétaires qui n'auraient pas leur propre règlement. Ce procédé avait été recommandé par la doctrine ⁽¹⁾. Un examen approfondi de la question montra que cette méthode, exceptionnelle dans notre législation, aurait un inconvénient : il serait difficile d'établir lesquelles de toutes ces dispositions de sources différentes primeraient les autres. Les communautés de propriétaires d'étages sont si différentes par leur origine, leur importance et leur mode de vie qu'il serait en outre difficile, voire impossible d'imposer un seul et même règlement à toutes celles qui n'auraient pas adopté leur propre règlement par convention ou décision majoritaire. Les petites communautés campagnardes se trouveraient très fréquemment dans cette situation. Si le règlement-type était adapté à leurs besoins, il pourrait être très court, mais il serait alors insuffisant dans le cas des grandes constructions urbaines. C'est pourquoi ce système a été abandonné.

Il en résulte une certaine augmentation du nombre des articles. Du point de vue de la technique législative, cette conséquence est aisément supportable, car les articles traitant spécialement de la propriété d'étages ont été sortis des dispositions générales sur la propriété, où le premier projet les avait placés, et incorporés dans le titre XIX (propriété foncière), dont ils constitueront le chapitre III. Pour éviter de perturber la numérotation du code civil, toutes ces dispositions devront porter le même numéro d'article (712), avec une sous-numérotation en lettres. C'est le procédé appliqué dans

(1) Liver, *Revue suisse du notariat et du registre foncier*, 35, p. 28 ; Flattet, *Revue de droit suisse*, 75, p. 690a et 693a ; Friedrich, *Revue de droit suisse*, 75, p. 165a s.

le code des obligations (vente par acomptes et vente avec paiements pré-alables, art. 226 *a* s. et 227 *a* s., contrat d'agence, art. 418 *a* s.) et dans la loi sur la poursuite pour dettes et la faillite, pour le concordat par abandon d'actif (art. 316 *a* s.). L'esthétique tout au plus en souffre, mais, cela n'a pas grande importance. D'autre part, comme ces dispositions constituent un chapitre distinct, la nécessité de les condenser en un très petit nombre d'articles est moins impérieuse que dans le premier projet, qui les incorporait aux règles sur la copropriété. On a pu, par conséquent, respecter le principe, strictement observé dans le code civil, selon lequel un alinéa ne doit jamais contenir plus d'une phrase. Il n'a, en revanche, pas été possible de respecter absolument l'autre principe, selon lequel aucun article n'a plus de trois alinéas. Les différents articles du projet ne dépassent, cependant, pas une longueur raisonnable et sont groupés de manière claire. Ce qui est beaucoup plus important que ces avantages et inconvénients ressortissant à la pure technique législative, c'est que les dispositions sur la propriété d'étages restent dans le code civil et ne sont pas séparées des dispositions sur la copropriété et les droits réels en général, comme cela eût résulté d'une loi spéciale. Si l'on avait adopté des dispositions séparées, la propriété d'étages aurait pris le caractère d'une institution spéciale, en marge du droit privé, sans relation directe et vivante avec la science du droit civil.

II. Caractéristiques de la réglementation proposée

1. Nom et objet de la propriété d'étages

La propriété d'étages que nous proposons se distingue de celle de l'ancien droit sur un point important: sa délimitation dans l'espace. La propriété d'un bâtiment ne peut être divisée par étages que dans des limites précises, en ce sens que chacune des parts de propriété doit constituer un appartement, un local commercial ou un ensemble de locaux commerciaux. Des locaux annexes séparés (caves, greniers, garages) peuvent aussi être rattachés à ce tout. Mais toute autre division de l'appartement ou des locaux commerciaux est prohibée. De telles divisions étaient fréquentes dans l'ancien droit; elles ont non seulement contribué à diminuer la valeur des différentes parts, mais encore et surtout considérablement accru les occasions de querelles. Il n'y avait pas de source de conflit plus fréquente que l'utilisation de mêmes locaux par plus d'une famille. Tout le monde admet aujourd'hui que de semblables divisions ne doivent pas être tolérées. Les cas de nécessité qui en étaient l'origine sont, heureusement, beaucoup plus rares de nos jours. En outre, la manière dont sont aujourd'hui construits les immeubles permet de séparer plus aisément les différentes unités de propriété. Celles-ci sont, autant que possible, construites de telle façon que les habitants n'ont plus guère à utiliser, hors de chez eux, des locaux en commun avec les autres habitants.

Le projet s'en tient au terme « propriété d'étages » (*Stockwerkeigentum*). Sans doute, ce terme n'est-il pas tout à fait approprié, car l'objet du droit exclusif ne sera souvent pas un étage entier, mais l'un des différents appartements d'un même étage. Cette imprécision est « cependant » moins fâcheuse que celle d'autres dénominations qui sont employées ou proposées. On a recours, en Allemagne et en Autriche, au terme *Wohnungseigentum* (propriété d'appartements). La loi allemande distingue entre la propriété sur des appartements et la propriété sur des locaux et ensembles de locaux ne servant pas à l'habitation ; elle parle, dans ce dernier cas, de *Teileigentum* (propriété partielle). Mais c'est là une expression trop vague et impropre, qui ne s'impose pas. Pour le langage courant, il faut une seule dénomination, qui doit pouvoir être appliquée dans l'un et l'autre cas. L'expression usuelle « propriété d'étages » est la mieux appropriée. Elle a l'avantage d'être également en usage dans les deux autres régions linguistiques.

2. Rapports entre le droit exclusif et la propriété en commun

Toute réglementation de la propriété d'étages exige que soient désignées aussi exactement que possible les parties du bâtiment et du fonds laissées à l'usage et à l'entretien communs des copropriétaires et les parties réservées à l'usage exclusif de chacun d'eux. Même la réglementation la plus sommaire (en France, avant la nouvelle loi ; en Italie, sous l'ancien *Codice civile*, et dans certains cantons suisses) contenait au moins un rudiment de délimitation. Elle servait encore, il est vrai, à faire le départ entre le droit exclusif de chacun des propriétaires et leur droit de propriété en commun. La part de copropriété de chaque propriétaire d'étage était conçue comme attribut de la propriété exclusive, qui était le principal. Cette propriété exclusive s'étendait aux parties du bâtiment et aux installations communes en tant qu'accessoires.

Dans le présent projet, la séparation des éléments des deux catégories ne constitue pas une scission du droit de propriété, car le fonds et le bâtiment sont, dans leur entier, la copropriété de tous les participants. La séparation n'est pas faite d'après les droits de propriété, mais d'après les locaux réservés à l'usage et à l'entretien exclusifs. Ces droits et obligations dans leur ensemble forment un droit exclusif et non pas une propriété exclusive de chaque propriétaire d'étage, qui est et demeure copropriétaire de l'immeuble. Le copropriétaire dont la part est constituée en propriété d'étages est exactement dans la même situation que le propriétaire d'étage de l'ancien droit. De même, la disjonction des parties de l'immeuble qui sont réservées à l'utilisation, à l'administration et à l'entretien en commun conserve pour lui toute son importance. Ces parties relèvent de l'administration commune par tous les propriétaires d'étages.

Dans les maisons d'habitation et les immeubles commerciaux modernes, les ouvrages et installations utilisés par tous les propriétaires d'étages et

dépendant ainsi de leur administration commune sont beaucoup plus nombreux et coûteux qu'autrefois. Ils exigent un service, un entretien et des soins importants. Le danger s'est accru de voir un propriétaire d'étage en faire un usage inapproprié et dommageable, en usant sans scrupule de son droit exclusif. Ce propriétaire lèserait ainsi les intérêts de la communauté; il faut l'en empêcher en délimitant exactement son droit exclusif et en soumettant à l'administration commune les parties de l'immeuble et les installations qui sont destinées à l'usage commun. Dans la législation de tous les Etats voisins, on constate une extension considérable du domaine commun au détriment du domaine individuel. La prééminence des intérêts communs a été posée en principe, notamment en Allemagne et en Autriche. Chez nous, cette prédominance résulte déjà du fait que la propriété d'étages consiste en une copropriété constituée en droit exclusif. Le premier article des dispositions spéciales sur la propriété d'étages indique non pas par une liste exhaustive, mais par une clause générale, quelles sont les parties de l'immeuble qui sont soumises à l'administration commune et ne peuvent donc être attribuées comme droit exclusif aux propriétaires d'étages. Quant aux autres parties, il y a présomption qu'elles sont soumises au droit exclusif, mais cette présomption est renversée aussitôt que les propriétaires d'étages décident, dans l'acte constitutif de la communauté ou dans une convention ultérieure, de les soumettre à l'administration commune.

La tâche du législateur est donc de tracer la limite entre le droit exclusif et les affaires de la communauté, non seulement en séparant les parties communes de l'immeuble des autres, mais aussi et surtout en distinguant les droits d'utilisation et d'administration ressortissant à la communauté de ceux qui peuvent être laissés à chaque propriétaire individuellement. Le législateur se trouve ainsi placé devant une antinomie. Le but de politique économique auquel tend l'introduction de la propriété d'étages postule que l'acquéreur d'un étage ait sur son bien une maîtrise juridique aussi complète et indépendante que possible. Mais plus la loi accorde de liberté au propriétaire d'étage dans l'exercice de son droit exclusif, plus les risques de conflits et de frictions augmentent. Ces conflits et frictions peuvent facilement gâter le plaisir d'être propriétaire, ce qui entraînerait le discrédit de l'institution tout entière, comme cela est arrivé autrefois dans notre pays et ailleurs.

Le projet est fondé sur la conviction qu'il faut veiller à ce que le propriétaire d'étage puisse exercer, paisiblement, au prix de son incorporation dans la communauté des copropriétaires, son droit ainsi limité. Il considère que cela vaut mieux que de lui permettre d'exercer ce droit sans égard pour les autres copropriétaires et pour l'ensemble de la communauté, au risque de provoquer des conflits et des inimitiés et d'agir à l'encontre des intérêts communs.

Une telle conception assurera mieux, à la longue, l'expansion de la propriété d'étages qu'une réglementation imprécise qui ne permettrait ni de prévenir ni de régler les conflits.

3. L'organisation administrative

a. La communauté d'administration des propriétaires d'étages. — Pour régler les affaires d'administration intéressant la communauté, il faut une organisation. Cela est déjà vrai pour le régime actuel. Les copropriétaires prennent leurs décisions à la majorité relative ou qualifiée et peuvent, d'un commun accord, établir un règlement sur l'utilisation et l'administration de la copropriété et y prévoir que certaines décisions sur les affaires communes et sur le changement de destination de la chose ne seront pas prises à l'unanimité, mais à la majorité (art. 648, 2^e al. CC). Un élément de collectivité a déjà été ainsi instauré. Les collectivités sont des groupements organisés; il y a organisation lorsque les mesures requises pour atteindre le but sont prises d'après des règles précises qui lient tous les participants (Burekhardt W., *Einführung in die Rechtswissenschaft*, p. 121). L'élément collectif est renforcé dans le projet. Quand il y a copropriété, ce renforcement apparaît dans le fait que les règles sur l'utilisation et l'administration, ainsi que les décisions prises, lient l'ayant cause d'un copropriétaire et qu'un copropriétaire peut être exclu de la communauté. Dans la propriété d'étages, l'organisation est un peu plus poussée. Les dispositions sur les associations sont applicables à titre subsidiaire à l'organisation ainsi qu'à la contestation des décisions prises. Mais, surtout, on reconnaît que la communauté a dans une mesure limitée l'exercice des droits civils. Pour les tâches d'administration de son ressort, elle peut exercer des poursuites ou être poursuivie, ouvrir action en justice ou être actionnée. Elle ne peut acquérir de biens en son propre nom qu'en rapport avec l'administration dont elle s'occupe; il en est ainsi des contributions dues par les propriétaires d'étages et du fonds de rénovation alimenté par ces contributions.

Grâce à ce régime, la communauté peut agir sans que les propriétaires d'étages doivent répondre solidairement de ses dettes, notamment envers les entrepreneurs, artisans, fournisseurs de matériaux de construction, de charbon, de mazout et à l'égard d'un lésé envers lequel lesdits propriétaires sont responsables à titre de copropriétaires du fonds et du bâtiment en vertu des articles 679 du code civil et 58 du code des obligations. Il faut, dans la mesure du possible, éviter une responsabilité solidaire, car elle exposerait un propriétaire d'étage à un risque trop grand et ce fait constituerait ainsi un frein sérieux à l'acquisition de la propriété d'étages. Mais on ne peut pas demander à un créancier qui, par ses fournitures ou son travail, a contribué à l'entretien du bâtiment, à son amélioration et à sa meilleure utilisation, de s'adresser à chacun des copropriétaires pour qu'il

paie sa part de frais, et de le poursuivre ou de l'actionner en justice à son domicile, qui sera peut-être à l'étranger. Le créancier doit donc pouvoir procéder contre la communauté. Il s'ensuit qu'il doit pouvoir, en cas d'exécution forcée, s'en prendre à la part d'un propriétaire d'étage. Le projet le permet : La communauté a, en vertu de la loi, une créance garantie par hypothèque pour le paiement des contributions aux frais. Dans la poursuite exercée contre la communauté, cette créance peut être saisie et réalisée au lieu de situation de la chose. Chacun des propriétaires ne répond que pour sa part des frais de la communauté, mais il répond personnellement et sur sa part de copropriété représentée par sa propriété d'étage.

Cette réglementation demande que la communauté, représentée en général par l'administrateur, puisse être poursuivie et actionnée en justice et qu'elle-même ait qualité pour poursuivre et agir en justice. Etant donné que la communauté est à la fois créancière des contributions dues par les propriétaires d'étages et propriétaires du fonds de rénovation, elle apparaît, aux yeux des tiers, à l'instar de la société en nom collectif, comme capable d'acquérir des biens. Elle ne devient cependant pas de ce fait une personne morale. Le bien-fonds, y compris le bâtiment, reste copropriété des propriétaires d'étages. La communauté comme telle ne peut pas acquérir ce bien-fonds ou un autre, précisément parce qu'elle ne peut avoir que la fortune qu'elle acquiert du fait de son administration. D'après le projet, les propriétaires d'étages constituent une communauté de copropriétaires avec administration collective.

Le droit commun romain ne connaissait pas de telles associations. Il en était autrement dans notre ancien droit. Les associations ont le caractère juridique de la société coopérative du droit allemand.

En Italie, où l'on s'en tient généralement davantage au droit commun, on n'a pas cru devoir reconnaître comme entité juridique distincte la communauté de propriétaires d'étages, d'autant moins que le législateur ne l'avait pas fait. Un des principaux civilistes italiens, Giuseppe Branca, soutient cependant que cette communauté a la personnalité et constitue un sujet de droit distinct (*ente collettivo*) des propriétaires d'étages et des tiers (*Commentario*, art. 1117 à 1139, p. 289 s., 414 s.).

En France, la question est également controversée ⁽¹⁾.

En donnant à la communauté des propriétaires d'étages, chargée de l'administration commune, une organisation collective, le projet n'innove donc pas. Dans son *Handelsrecht* (I, p. 433) Karl Wieland affirme qu'il peut y avoir personnalité quand des droits appartiennent en commun.

(1) Rippert et Boulanger (*Traité de droit civil II* (1957), n° 2657, p. 929) dénie au syndicat des propriétaires d'étages la personnalité, tandis que Denis Fr. (*op. cit.*, p. 56 s.) lui reconnaît cette personnalité, ainsi qu'Edith Kischinewsky-Broquisse (*op. cit.*, n° 314, p. 254 s.). Il en est de même de Carbonnier J. (*Droit civil II* (1957), p. 195 s.). Cette opinion prévaut en France.

b. L'administrateur. — Il occupe une position centrale dans l'organisation de l'administration commune. Là où les propriétaires d'étages sont relativement nombreux, l'exécution des décisions de l'assemblée des propriétaires, ainsi que la surveillance, le contrôle et la représentation envers les tiers doivent être laissés à un homme de confiance. Dans les communautés de moindre importance, en particulier à la campagne, un administrateur sera également nécessaire lorsque se produiront des difficultés d'administration, notamment quand toute relation normale au sujet d'affaires intéressant l'ensemble des propriétaires sera difficile ou même impossible parce que la méfiance, les disputes, la négligence ou l'insouciance rendront ces propriétaires intraitables. Abstraction faite de telles situations, l'expérience a toujours montré combien il est nécessaire d'avoir une personne responsable du maintien de l'ordre. Cette personne est l'administrateur. Partout où a été mise sur pied une nouvelle réglementation de la propriété d'étages, sa fonction a été reconnue indispensable.

La loi allemande et la loi française ont doté la communauté des propriétaires d'étages d'un administrateur chargé d'exécuter ses décisions et de la représenter dans ses rapports avec les tiers. La désignation d'un administrateur n'est cependant pas une condition de l'inscription de la propriété d'étages au registre foncier. Celle-ci peut être constituée et subsister notwithstanding l'absence d'un administrateur. Il y aura des communautés de propriétaires qui n'en seront pas pourvues et l'on ne pourra les contraindre, par une disposition impérative, à en nommer un. Le droit italien (*Codice civile*, art. 1129) prescrit la désignation d'un administrateur lorsque la communauté est formée de plus de quatre propriétaires. Cette solution n'est guère heureuse. Un administrateur peut également être indispensable dans certains cas où la communauté comprend moins de cinq propriétaires ; on devrait alors pouvoir requérir du juge qu'il en désigne un. Notre projet renonce à traiter les petites communautés autrement que les autres. Elles sont toutes mises sur le même pied et l'article 712^m leur sera à toutes également applicable. « Elle (l'assemblée des propriétaires) nomme l'administrateur et surveille son activité. » Cette disposition ne sera pas appliquée d'office et n'aura pas une portée impérative. Il ne sera cependant pas possible de l'éluider par convention, chaque propriétaire d'étage ayant le droit de recourir au juge pour exiger la désignation d'un administrateur lorsque l'assemblée des propriétaires n'en a nommé aucun. Il ne pourra renoncer d'avance à ce droit. Comme nous l'avons déjà signalé, un tiers pourra également avoir ce droit, en particulier s'il entretient durablement avec la communauté des rapports d'affaires ou des rapports officiels, par exemple le créancier gagiste ou une société d'assurance. Il devra cependant justifier d'un intérêt légitime. Notre projet va ainsi plus loin que la loi française, qui prévoit bien (art. 10) la possibilité de faire désigner un administrateur par le juge, mais ne l'accorde qu'au seul propriétaire d'étage ; il s'inspire de la solution allemande (*Wohnungseigentumsgesetz*, § 26, 2^a al.). On peut prévoir que de petites communautés de pro-

priétaires d'étages, notamment dans les régions rurales, n'auront pas d'administrateur. Si l'administration, qui peut être très simple, ne donne lieu à aucune plainte ni de la part des ayants droit, ni de la part des tiers, il n'y a aucune raison d'y changer quoi que ce soit. Si les propriétaires d'étages peuvent se tirer d'affaire sans administrateur et de manière satisfaisante, cela signifie que tout est en ordre et que les exigences légales sont remplies.

Comme l'administrateur est également appelé à représenter la communauté envers les tiers, ses pouvoirs de représentation doivent être définis avec précision, dans l'intérêt de la sécurité des transactions. Il faut veiller à ce que l'administrateur ne puisse prendre, au nom de la communauté, des engagements outrepassant son mandat. Le tiers avec lequel il traite doit avoir la garantie que l'acte du représentant correspond bien à ses pouvoirs internes. Le projet répond à ces exigences en précisant quelles sont les tâches de l'administrateur et en lui conférant, en même temps, le pouvoir de représenter la communauté dans toute l'étendue de ces tâches. Le tiers de bonne foi n'a pas à se laisser opposer des restrictions apportées au mandat ou au pouvoir de représentation.

Sur ce point, notre projet adopte le même système que celui des nouvelles réglementations édictées dans les pays voisins (cf. Friedrich, *Revue de droit suisse*, 75, p. 211 a).

4. La réglementation du droit d'utilisation et d'administration.

Sa validité envers tout acquéreur d'une part

Bien que la loi ne le prévoise pas, les copropriétaires peuvent, sous l'empire du droit actuel, établir un règlement sur l'utilisation et l'administration de la copropriété. Ils peuvent ainsi préciser et compléter les principes légaux par des règles adaptées à leur situation particulière. Ils ont également la faculté d'adopter des règles dérogeant aux prescriptions de la loi, comme le prévoit l'article 647, 2^e alinéa, du code civil. Chaque copropriétaire peut accomplir des actes d'administration courante, si «la majorité n'en dispose autrement». Dans le même sens, l'article 648, 2^e alinéa, prescrit que 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». Dans le texte allemand, l'expression *sofern sie nicht einstimmig anders verfügt haben* est équivoque. Nous avons cherché à l'améliorer dans notre projet.

Il est très désirable que les propriétaires d'étages adoptent un règlement d'utilisation et d'administration de la chose commune. Ce règlement pourra efficacement contribuer à leur assurer une cohabitation paisible et à prévenir les conflits dans l'administration commune. La loi française (art. 8) prévoit qu'un tel règlement a pour but d'assurer à chaque propriétaire la jouissance paisible de son droit et de permettre une bonne administration; cependant, il ne peut être établi que par convention entre les intéressés. En

droit italien, son adoption est plus aisée; il suffit (art. 1138, *Codice civile*) d'une décision de la majorité des propriétaires représentant la moitié au moins de la valeur de la chose. Selon la loi allemande (§ 15), une décision des propriétaires représentant la majorité des parts est suffisante. C'est la règle contenue dans les dispositions du *Bürgerliches Gesetzbuch* (§ 745) sur la communauté des copropriétaires. Celle de notre code civil est différente (art. 647, 2^e et 3^e al.). Le présent projet prescrit la majorité des propriétaires représentant en même temps la majorité des parts. On ne doit pas laisser à un seul propriétaire ou à une petite minorité de propriétaires qui détiendraient plus de la moitié de la valeur de l'immeuble la faculté d'imposer un règlement à la grande majorité; inversement, ils ne sauraient se voir imposer par celle-ci un tel règlement.

Une fois adopté, ce règlement aura-t-il force obligatoire également pour l'acquéreur ultérieur d'un droit de propriété d'étage, c'est-à-dire pour le successeur à titre particulier d'un des copropriétaires de l'immeuble? Cette question a une grande importance théorique et pratique. Celui qui entre dans une association ou qui devient membre d'une société prévue à l'article 59, 3^e alinéa, du code civil, en acquérant une part sociale se soumet ainsi aux statuts de l'association ou de la société, qu'il en ait pris ou non connaissance auparavant. Mais l'acquéreur d'une part de copropriété qui entre ainsi dans la communauté des copropriétaires devra-t-il aussi se soumettre aux règles d'organisation de cette communauté, fondées sur une ancienne coutume ou sur une convention entre ses membres? On répondrait volontiers affirmativement à cette question, en considérant comme inéquitable et inopportun que l'acquéreur d'une part de copropriété puisse se soustraire à ces règles, même s'il en avait eu connaissance avant d'acquérir sa part. J. Kohler (cité par Windscheid-Kipp II, p. 937, rem. 14) a déclaré de telles règles obligatoires également pour le successeur à titre particulier. La doctrine dominante n'a pas admis cette manière de voir. Selon notre projet, la communauté des propriétaires d'étages se rapproche cependant beaucoup, en tant que communauté d'administration, de la personne morale. L'étendue et l'autonomie de la sphère commune sont accrues. L'organisation de l'administration commune est très poussée. En règle générale, l'acquéreur d'une part se rendra bien compte qu'il doit s'intégrer dans une communauté et se soumettre à son organisation. On peut donc attendre de lui qu'il se renseigne sur cette organisation. De là à conclure que le nouveau venu dans la communauté est obligatoirement soumis aux règles d'utilisation et d'administration la régissant, le pas n'est pas bien grand: Il importe de le franchir pour rester dans la ligne du projet et aussi pour des motifs pratiques.

Ce que nous disons s'applique d'ailleurs non seulement aux règles d'utilisation et d'administration, mais tout autant, sinon plus, aux décisions de l'assemblée des propriétaires et aux décisions judiciaires. Lorsque les copropriétaires décident d'entreprendre des travaux de construction ou de donner

à bail un fonds ou un local et qu'ensuite l'un d'eux aliène sa part, l'acquéreur de cette part ne peut, en aucun cas, prétendre que ces décisions ne le lient pas et empêcher l'exécution des travaux ou du bail. Il doit s'y soumettre. S'il préfère annuler l'acte d'acquisition, il doit s'adresser à l'aliénateur et non à la communauté des copropriétaires. Les décisions judiciaires doivent avoir la même portée. Si, par exemple, l'exploitation d'une gravière a été interdite à l'un des copropriétaires, par jugement ou mesure provisionnelle, son successeur à titre particulier ne peut faire fi de cette interdiction et poursuivre l'extraction. Telle est la solution adoptée par la loi allemande (§ 10, 3^e al.): «Les décisions des propriétaires d'appartements, au sens du paragraphe 23, et les décisions judiciaires, au sens du paragraphe 43, sont opposables sans inscription au registre foncier au successeur à titre particulier d'un propriétaire d'appartement.» Si l'on admet que de telles décisions lient le successeur à titre particulier, on doit l'admettre aussi des règles d'utilisation et d'administration convenues entre les copropriétaires. La loi allemande n'est, cependant, pas allée jusque-là, sans doute pour éviter une contradiction avec le paragraphe 1010 du *Bürgerliches Gesetzbuch*, aux termes duquel les conventions de ce genre entre copropriétaires ne sont opposables au successeur à titre particulier que si elles ont été inscrites au registre foncier (1).

En droit français, les obligations découlant du règlement sont des «obligations propter rem», mais l'acquéreur d'un étage peut opposer l'exception qu'il ne les a pas connues; c'est pourquoi la transcription du règlement est prévue à l'article 8, 3^e alinéa (cf. E. Kischinewsky-Broquisse, n^{os} 305 à 308, p. 242 s.).

En Italie, la question est controversée, Guiseppe Branca (*Commentario del Codice civile*, publié avec Scialoja, droits réels, 2^e éd., 1955, p. 499) soutient résolument que le règlement des propriétaires d'étages prévu par l'article 1138 du *Codice civile* a, de plein droit, force obligatoire pour l'acquéreur. Cette disposition prévoit bien, à son 3^e alinéa, que ce règlement peut être transcrit dans un registre, mais ce registre n'existe pas et l'on ignore s'il sera jamais introduit (2). On peut en déduire que, dans le droit italien, le caractère obligatoire des dispositions réglementaires pour le successeur à titre particulier est, sinon indiscutable, du moins admis par des commentateurs autorisés. Notre projet ne pouvait éluder cette question. Il y répond clairement dans le sens d'un renforcement de l'idée communautaire. Cette solution est un pas de plus dans l'évolution déjà marquée du droit positif (p. ex. le BGB) dans le sens d'un éloignement des conceptions romaines et individualistes de la copropriété, ainsi que l'a relevé, en particulier, Gierke (*Deutsches Privatrecht II*, p. 384). D'ailleurs, les décisions judiciaires étaient

(1) Weitnauer-Wirths et Diester, ad § 10, 2^e al., et Diester, ad § 15.

(2) Certains auteurs partagent l'opinion de Branca, ainsi, Visco, *Case in condominio*, 5^e éd., 1960, n^{os} 269 à 276, p. 450 s.; L. Salis, *Il condominio negli edifici*, 2^e éd., 1956, n^o 114, p. 335 à 341.

obligatoires aussi pour l'acquéreur de parts en droit romain (Dernburg, *System des römischen Rechts I*, p. 330, n° 2).

5. L'inscription au registre foncier

a. L'introduction de la propriété d'étages, désirable du point de vue économique et social, ne devrait pas échouer du fait que ce droit ne peut pas être représenté dans le registre foncier tel que l'a conçu le législateur fédéral. Les dispositions sur le registre foncier devraient être modifiées en conséquence. Mais la propriété d'étages pourrait faire l'objet d'une inscription dans ce registre sans entorse à un principe qui ne souffre pas d'exception. Déjà maintenant, l'inscription de la propriété du fonds ne suffit pas pour représenter tous les rapports de droit ayant pour assiette les limites de la surface de ce fonds. Des bâtiments, des sources et autres constructions peuvent faire l'objet d'un droit de propriété distinct. Or, ces droits doivent, sauf exception, être inscrits au registre foncier qui les rend ainsi publics. Il doit en aller de même de la propriété d'étages. On ne saurait parler d'une contradiction avec le principe de la publicité du registre foncier. Il faut seulement rechercher quelle est la meilleure manière de représenter la propriété d'étages dans ce registre.

Si la propriété d'étages était une institution complexe, combinant un droit de copropriété avec tous les droits et obligations qui constituent le contenu de la propriété exclusive et doivent être inscrits sous cette forme, sa représentation au registre foncier soulèverait de grandes difficultés ⁽¹⁾.

Mais notre projet conçoit la propriété d'étages tout différemment. Elle est une copropriété. La loi détermine son contenu. Une fois constituée, son existence ressortira du registre foncier. Il n'est pas nécessaire que ce dernier précise quels droits et quelles obligations elle implique, puisque c'est la loi qui les définit. Il suffit que le registre constate l'existence d'une propriété d'étages, tout comme il doit constater celle d'un droit de copropriété. La propriété d'étages n'étant qu'un cas particulier de la copropriété, son inscription sera semblable à celle de la copropriété. Lorsque, par le même acte, la propriété d'étages est constituée en copropriété, la valeur proportionnelle et la part de copropriété sont identiques. Cette estimation de la valeur proportionnelle de chaque étage devra être effectuée avec le plus grand soin, car c'est sur cette base que sera calculée la participation des propriétaires aux charges et aux dépenses de l'administration commune. L'acte constitutif ou le plan annexé devra, en outre, donner très exactement la situation, la surface et la composition de chaque unité d'étage et montrer que chacune d'elles constitue pour soi un appartement ou un local commercial. L'inscription trouve ainsi son complément dans la description de l'immeuble.

⁽¹⁾ Friedrich, *Revue de droit suisse*, 75, p. 213a; H. Huber, *Revue suisse du notariat et du registre foncier*, 37, p. 389 s.

b. Outre l'inscription de la propriété d'étages, il convient d'en régler spécialement l'immatriculation au registre foncier. L'immatriculation consiste, selon l'article 2 de l'ordonnance sur le registre foncier, dans l'ouverture d'un feuillet au grand livre et l'établissement de l'état descriptif. C'est dire qu'il faudra, pour chaque unité d'étage, ouvrir un feuillet et dresser un état descriptif. C'est ainsi que sont immatriculés les droits distincts et permanents (droits de superficie, droits à une source) qui naissent par l'inscription au feuillet de l'immeuble grevé, un feuillet spécial pouvant ensuite leur être ouvert au grand livre (art. 7 et 9 de l'ordonnance sur le registre foncier).

Il est incontestable que l'immatriculation de la propriété d'étages au registre foncier doit être rendue possible. Cette propriété ne peut atteindre son but et remplir sa fonction économique que si elle est susceptible d'être transférée ou constituée en gage comme un immeuble dans les formes habituelles des transactions immobilières. Cela serait d'ailleurs possible sans disposition spéciale. La propriété d'étages est en effet un cas particulier de copropriété. Or, en droit suisse, la part de copropriété sur un immeuble est, elle-même, un immeuble, en ce sens que son titulaire peut en disposer librement et que ce droit de disposition s'exerce de la même manière que s'il s'agissait d'un bien-fonds. Le législateur aurait donc pu mentionner, à l'article 655 du code civil, parmi les «immeubles dans le sens de la présente loi», les parts de copropriété sur un bien-fonds ou un immeuble. Il n'a pas cru devoir le faire, pas plus, d'ailleurs, qu'à l'article 943 où sont indiqués quels immeubles doivent ou peuvent être immatriculés au registre foncier. Bien que ne pouvant pas être immatriculées, ces parts peuvent être négociées et grevées tout comme des biens-fonds. Ces opérations sont portées sur le feuillet du bien-fonds ou de l'immeuble objet de la copropriété, ce qui peut naturellement aussi être fait lorsque la part de copropriété constitue une propriété d'étages. L'immatriculation de la propriété d'étages au registre foncier n'est donc pas une condition dont dépend la faculté d'en disposer. Cependant, l'ouverture d'un feuillet spécial au grand livre pour les parts de copropriété et les unités d'étages peut apparaître nécessaire pour des raisons d'ordre technique.

L'avant-projet laissait au conservateur du registre foncier le soin de décider d'office s'il y avait lieu ou non d'ouvrir un nouveau feuillet pour les parts de copropriété. Au cours de la procédure de consultation, on a demandé de différents côtés, que, dans chaque cas, des feuillets spéciaux soient ouverts pour les unités d'étages. On pensait ainsi faire mieux ressortir le caractère exclusif du droit. Le projet tient compte de ces vœux. Le conservateur décide si, pour des raisons tirées de la technique du registre foncier, des feuillets particuliers seront ouverts pour les parts de copropriété; en revanche, l'ouverture de feuillets spéciaux est obligatoire pour les différents étages.

Cette réglementation demande que soient complétés les articles 655 et 943 du code civil. Aux droits qui peuvent être immatriculés comme

immeubles au registre foncier s'ajoutent, sous un nouveau chiffre 4, les parts de copropriété sur des immeubles, y compris les parts constituées en unités d'étages. L'ordonnance sur le registre foncier fixera les conditions et le mode de leur immatriculation au registre foncier.

c. Une fois immatriculées, les parts de copropriété et notamment les unités d'étages, qu'advient-il du feuillet du bien-fonds (ou de l'immeuble grevé d'un droit de superficie) ? Peut-on le laisser ouvert et continuer à y porter des inscriptions ou doit-on le clôturer ?

Notre projet a adopté la première solution, qui est celle déjà prévue pour les droits distincts et permanents (art. 7 et 9 de l'ordonnance sur le registre foncier). Un autre système ne serait d'ailleurs pas possible dans ce dernier cas, car la constitution de droits distincts et permanents ne provoque pas une division de la propriété du bien-fonds. Elle entraîne simplement sa limitation, si bien que ce droit de propriété peut faire l'objet de transferts ou d'autres restrictions et retrouve tout son contenu dès l'extinction des droits réels (y compris les droits distincts et permanents) qui le grevaient. En revanche, si la propriété de l'immeuble est divisée en propriétés d'étages, elle est partagée selon la valeur attribuée aux différents propriétaires et représentant ensemble la valeur totale de l'immeuble. Cette division en parts idéales ne laisse pas de reste. Si tous les propriétaires d'étages transfèrent leurs parts de copropriété au même acquéreur, celui-ci peut, les ayant toutes réunies dans sa main, faire radier la propriété d'étages au registre foncier moyennant l'accord des titulaires de droits réels restreints sur les différentes parts; il devient ainsi seul et unique propriétaire de l'immeuble. On pourrait alors soutenir que la constitution de droits de propriété d'étages implique une division qui, comme celle de la copropriété ordinaire, ne laisse pas de reste, de sorte que toute inscription au feuillet du bien-fonds devient sans objet dès que les propriétés d'étages ont chacune leur propre feuillet et qu'il faudrait supprimer le premier. Mais il ne faut pas perdre de vue qu'une telle suppression n'est possible que si tous les droits de gage, toutes les servitudes et toutes les charges foncières sont reportés sur les feuillets des différentes unités d'étages.

En conséquence, le bien-fonds subsiste comme tel et peut rester ou être grevé comme tel, quand bien même les différentes parts de propriété constituées en propriétés d'étages ont leurs propres feuillets et peuvent être grevées séparément au moyen d'inscriptions sur ces feuillets. Cette réglementation correspond à la situation juridique réelle puisqu'à côté des feuillets des unités d'étages elle laisse subsister le feuillet du bien-fonds (ou de l'immeuble grevé d'un droit de superficie).

6. Constitution et répartition des gages

Une condition essentielle du succès et de l'expansion de la propriété d'étages est que l'acquéreur d'une unité d'étage n'ait à répondre personnel-

lement des dettes hypothécaires et d'autres engagements communs que pour une somme proportionnelle à la valeur de son droit par rapport à la valeur totale de l'immeuble et que son étage n'ait pas à garantir les dettes d'autres propriétaires d'étages.

Cette condition ne peut être remplie que si toutes les dettes hypothécaires antérieures sont, au moment de la constitution de la propriété d'étages, réparties entre les différentes propriétés et si, dès cet instant, seules ces propriétés peuvent être grevées de gages immobiliers.

Si tous les propriétaires d'étages devaient répondre personnellement et solidairement des dettes hypothécaires contractées avant la constitution de la propriété d'étages ou si chaque étage devait garantir ces dettes dans leur entier (gage collectif) ou encore si le bien-fonds comme tel était grevé pour une part essentielle de sa valeur, il serait sans doute difficile de trouver, pour les étages, des acquéreurs solvables. Même un amateur très désireux d'acquiescer un étage risque fort d'y renoncer s'il doit répondre, personnellement ou concurremment avec son étage, pour d'autres propriétaires qui n'auraient pas rempli leurs obligations envers les créanciers gagistes. Les expériences faites à l'étranger ont bien montré que c'est là le point faible des efforts tendant à introduire et répandre la propriété d'étages.

On peut prévoir que des emprunts seront contractés (surtout pour financer la construction) et que des gages immobiliers seront constitués sur l'immeuble comme tel avant qu'il ne soit possible d'hypothéquer séparément des étages. Lorsque des droits de propriété d'étages seront créés et inscrits au registre foncier, cela n'entraînera aucune modification des droits de gage. Mais, nous venons de le dire, il est dans l'intérêt des propriétaires d'étages que les dettes et les charges hypothécaires soient réparties entre eux. Cette répartition ne sera possible qu'avec l'accord des créanciers gagistes. Pour qu'elle puisse avoir lieu à coup sûr, il faudra qu'elle soit prévue par convention après la constitution des droits de propriété d'étages, au moment où le prêt sera contracté; tel paraît être, généralement, le cas en Italie.

La répartition du gage immobilier ne peut se faire sans l'accord du créancier. Il y a cependant un cas, prévu par la loi, où la division de l'immeuble grevé entraîne, sauf convention contraire, la répartition de la garantie proportionnellement à la valeur des diverses fractions du gage: c'est le cas du parcellement, réglé par l'article 833 du code civil. La répartition est prescrite impérativement. Le créancier qui n'accepte pas cette répartition peut, dans le mois à compter du jour où elle est devenue définitive, exiger le remboursement dans l'année ⁽¹⁾.

Mais l'article 833 du code civil n'est pas applicable aux droits de copro-

⁽¹⁾ Leemann, *Kommentar*, ad art. 833, n° 4, considère que cette dernière règle a un caractère impératif. Le Tribunal fédéral a confirmé ce point de vue (ATF 51, II, 403; cf. à ce sujet Friedrich, *Revue de droit suisse*, 75, p. 227a s.).

priété, constitués ou non en propriétés d'étages. La constitution de droits de copropriété n'entraîne pas un parcellement de l'immeuble grevé. Le bien-fonds grevé reste le même et continue à garantir comme tel la créance. La doctrine suisse l'admet (1). Cependant, si le créancier ne donne pas son accord au fractionnement du gage, il ne naît pas pour autant un droit de gage collectif au sens de l'article 798 du code civil. Le bien-fonds continue à être grevé comme tel.

Si un crédit de construction ne pouvait être accordé que dans le cas où les copropriétaires ou les propriétaires d'étages répondraient solidairement de la dette, le créancier pourrait soutenir que chaque part répond pour le montant garanti (gage collectif). Un étage ne pourrait donc être acquis que grevé de cette charge, ce qui diminuerait singulièrement sa valeur. Si les copropriétaires ou les propriétaires d'étages peuvent éviter la responsabilité solidaire, ils peuvent également éviter la constitution d'un gage collectif.

Si l'immeuble était engagé avant la constitution des droits de copropriété, les copropriétaires ne deviennent pas, pour autant, débiteurs solidaires. Ils ne répondent personnellement que pour leur part (2). En revanche, l'immeuble répond dans son entier, car c'est lui qui est et demeure l'objet du droit de gage. Il en ira de même si les parts de copropriété sont constituées en propriétés d'étages. En pareil cas, un fractionnement de la garantie réelle entre les unités d'étages n'est pas non plus possible sans l'accord du créancier gagiste.

7. L'application de la loi nouvelle aux droits de propriété d'étages déjà existants

Un des buts essentiels de la revision proposée ne serait pas atteint si les nouvelles dispositions n'étaient applicables qu'aux propriétés d'étages créées dès leur entrée en vigueur et si celles qui existent déjà devaient continuer à être régies par l'ancien droit. Les propriétés d'étages régies par le droit cantonal ne sauraient être définitivement exclues des transactions immobilières telles que les règle le droit fédéral. La réglementation instituée par les anciens droits cantonaux est d'ailleurs insuffisante. La situation n'est pas meilleure pour les anciennes propriétés d'étages converties dans les formes de remplacement dont nous avons parlé, ni pour celles qui ont été créées depuis lors sous ces formes. Ne serait-ce que pour assainir cette situation, la présente revision, abstraction faite de sa portée économique et sociale, doit être considérée comme nécessaire et urgente.

(1) Leemann, *Kommentar*, ad art. 833, n° 7 et Haab, *Kommentar*, ad art. 646, n° 24. C'est aussi l'opinion dominante en Allemagne (Plank-Strecker, 5^e éd. 1938, rem. 2c, ad § 1132, p. 1088; Staudinger-Kober, 10^e éd. 1938, ad § 1132, rem. 24, p. 1159).

(2) Haab, *Kommentar*, n° 2, ad art. 649 CC; Leemann, *Kommentar*, n° 11, ad art. 649; Wieland, *Kommentar*, n° 3, ad art. 649; von Tuhr, partie générale du CO, 2^e éd., publiée par Siegwart, p. 746.

Il est donc indiqué de soumettre aux nouvelles dispositions les propriétés d'étages régies par l'ancien droit cantonal. Si cette forme de propriété avait été, d'emblée, instituée par le code civil, celui-ci aurait été naturellement applicable aux propriétés d'étages existantes. Pour que celles-ci soient entièrement soumises au droit nouveau et puissent figurer au registre foncier, il faudrait permettre, par une disposition transitoire, une dérogation à la règle voulant que l'unité d'étage ne puisse consister qu'en un appartement ou un local commercial. Cette exception peut se justifier.

Il est plus difficile de reconvertir en propriétés d'étages de l'ancien droit, pour les soumettre aux dispositions nouvelles, celles qui avaient été inscrites au registre foncier après avoir été converties dans les formes de remplacement prévues à cet effet. Ces reconversions seraient généralement conformes au désir des intéressés et ne rencontreraient pas de résistance. Les ayants droit avaient exécuté, à l'époque, cette conversion pour pouvoir inscrire leur droit au registre foncier, l'aliéner et l'engager dans les formes du code civil. Mais cela supposait, dans leur idée, que le contenu et l'étendue de ce droit restaient inchangés. Du moment que cette supposition s'est révélée inexacte et qu'au contraire la reconversion de ces propriétés d'étages dans les formes du droit ancien leur restituera entièrement leur portée et leur contenu, il n'y a pas de raison que cette reconversion se heurte à des difficultés. Il faut toutefois s'attendre à des exceptions. Il y aura sans doute des cas où un propriétaire d'étage trouvera intérêt à conserver la forme de remplacement plutôt que de revenir à la forme du droit ancien, à laquelle s'appliquerait le droit nouveau. Il se peut qu'il désire se réserver la possibilité de demander, un jour ou l'autre, la fin de la communauté; il se peut aussi qu'il craigne de voir son droit régi par les nouvelles dispositions, en raison de la plus étroite soumission aux intérêts communs qu'elles exigent du propriétaire d'étage. Cependant, il ne pourra échapper que très partiellement à ces exigences, puisqu'elles résultent en grande partie des dispositions sur la copropriété, qui seront, d'office, applicables à ces formes de remplacement de la propriété d'étages.

Si les intéressés entendent conserver sous sa forme actuelle leur droit de propriété sur l'immeuble commun, il n'y a pas lieu de leur imposer la modification qui résulterait de leur soumission au droit nouveau.

Comme cette forme de la propriété d'étages est très différemment répandue suivant les cantons et que les conversions ont été faites sur la base de dispositions cantonales édictées avant 1912, il est indiqué de laisser aux cantons le soin de décider s'ils veulent, ou non, soumettre à titre général ces droits de propriété d'étages aux nouvelles dispositions légales.

Si les droits de propriété d'étages constitués sous une forme de remplacement étaient opposables à tout tiers et pouvaient être inscrits au registre foncier, leurs titulaires ne pourraient pas être contraints de leur redonner la forme du droit ancien. Or, il est fort douteux que l'on puisse invoquer la nul-

lité, pour cause d'erreur, des conventions — si anciennes soient-elles — par lesquelles des droits de propriété d'étages avaient été transformés. Mais il est certain, pour les raisons que nous avons exposées ci-dessus, qu'il n'existe pas de servitudes comportant pour chaque copropriétaire un droit exclusif de jouissance et un devoir exclusif d'entretien sur un étage puisqu'elles ne pourraient entrer dans aucune des catégories énumérées par le code civil. C'est donc à tort qu'elles ont été inscrites, et ces inscriptions sont injustifiées. Tout copropriétaire peut requérir la rectification du registre foncier. Il peut faire valoir ce droit contre les autres copropriétaires et même contre ceux qui ont acquis de bonne foi leur part avec les droits et obligations résultant des servitudes, car «le vice consistant dans l'inscription d'un droit non susceptible d'être inscrit peut également être opposé à l'acquéreur de bonne foi du fonds dominant» (Liver, *Kommentar*, ad art. 734 CC, n^{os} 148 s.). Mais la rectification du registre foncier ne peut pas consister uniquement dans la radiation des servitudes inscrites à tort, car elles ne sont qu'un des éléments de la transformation des anciennes propriétés d'étages, transformation qui comprenait également la constitution de la copropriété et sans laquelle les servitudes n'auraient pas été créées. L'action en rectification devrait donc tendre à la reconstitution des propriétés d'étages de l'ancien droit; elles seraient, par là même, soumises à la nouvelle loi. Du moment que chaque intéressé peut exiger que son droit de propriété d'étages soit régi par la loi nouvelle, rien ne s'oppose à ce que les cantons aient la faculté de l'ordonner par une disposition générale. Mais pour que les nouvelles dispositions soient applicables aux droits existants, il faut que ces droits soient inscrits au registre foncier comme droits de propriété d'étages. Il n'est pas possible d'appliquer les nouvelles dispositions à des droits inscrits non comme droits de propriété d'étages, mais comme droits et obligations construits différemment. La nouvelle loi ne pourra donc être appliquée qu'après que les inscriptions au registre foncier auront subi les modifications nécessaires. Tout ayant droit pourra exiger une telle modification; cependant, la seule voie prévue à cet effet par le code civil est l'action en rectification, qui ne serait exercée que rarement. Il faut donc donner aux cantons qui décideront de soumettre la propriété d'étages modifiée à la nouvelle loi la possibilité d'exécuter cette décision, en leur laissant la faculté de prescrire l'épuration du registre foncier et d'édicter les dispositions de procédure nécessaires. La procédure d'épuration prévue pour l'introduction du registre foncier fédéral pourra être limitée à l'épuration de la propriété d'étages. La même procédure pourra régler l'inscription des propriétés d'étages de l'ancien droit qui, jusqu'ici, ne pouvaient faire l'objet que d'une mention.

8. Règles de compétence et de procédure

Certaines dispositions du projet renvoient au juge ou à une autorité. Il appartient aux cantons de préciser quel juge et quelle autorité seront com-

pétents. Dans les cas où le projet prévoit un jugement, comme à l'article 649*b*, 2^e alinéa, la compétence et la procédure sont déterminées par le droit cantonal.

D'autres dispositions parlent d'ordonnances du juge, de mesures, de décisions à prendre à la requête d'un copropriétaire, d'un propriétaire d'étage ou d'un tiers justifiant d'un intérêt et en outre d'une confirmation de l'autorité compétente. Il s'agit des dispositions suivantes:

- Art. 647: le juge ordonne les mesures nécessaires au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose commune;
- Art. 712 *i*: Inscription d'une hypothèque légale.
- Art. 712 *q*: le juge nomme l'administrateur;
- Art. 712 *r*: le juge révoque l'administrateur.

La procédure applicable dans ces cas devra être simple et aussi rapide que possible. La meilleure solution consistera à attribuer cette compétence à un juge unique, quelle que soit la valeur litigieuse (p. ex., en cas de travaux de réparation et de réfection nécessaires).

Le présent projet ne prévoit pas l'obligation pour les cantons d'établir des règles complémentaires de compétence et de procédure, car cette obligation découle déjà de l'article 52 du titre final.

Chapitre IV

BASE CONSTITUTIONNELLE

L'article 64 de la constitution donne à la Confédération le droit de légiférer sur toutes les matières du droit civil. Les articles nouveaux ou révisés du projet de loi sont, de toute évidence, des dispositions de droit civil. Par conséquent, l'article 64 est une base constitutionnelle suffisante pour le projet de loi.

Chapitre V

COMMENTAIRE DES DISPOSITIONS DU PROJET

A. LES DISPOSITIONS SUR LA COPROPRIÉTÉ

Article 647 à 647*e*. — Ces dispositions règlent l'utilisation et l'administration de la chose. Elles sont plus détaillées que celles du droit actuel parce qu'il est indispensable de réglementer les affaires principales qui intéressent tous les copropriétaires d'un bâtiment. Il s'agit des réparations, des travaux de réfection et de transformation. Pour décider si ces travaux ne peuvent être entrepris que du consentement de tous les copropriétaires ou si une décision

prise à la majorité relative suffit, ou encore si chaque copropriétaire a le droit d'agir lui-même ou d'exiger le concours des autres, il importe peu que la mesure en cause relève de l'administration courante ou non. L'essentiel est de savoir si elle est nécessaire pour maintenir la valeur du bâtiment ou si, augmentant sa valeur (réfection ou agrandissement), elle est utile ou si elle sert uniquement à l'embellissement et au luxe et a ainsi un caractère voluptuaire. On ne contestera pas que cette classification est la bonne et que, dès lors, chaque copropriétaire peut exiger l'exécution de mesures de la première catégorie, même très coûteuses, comme le remplacement d'un toit emporté par l'ouragan, tandis qu'une décision de la majorité ne saurait obliger un copropriétaire à participer à des dépenses de caractère voluptuaire. Pour les dépenses utiles, le projet prévoit une solution moyenne: un copropriétaire ne peut comme actuellement y faire obstacle, mais une minorité de copropriétaire ne peut pas les imposer. Il reste seulement à décider quelle majorité devrait pouvoir les décider. A l'étranger, on a choisi des solutions analogues (cf. en Allemagne, § 744, 2^e al., BGB; en Italie, art. 1102, 1108, 1120 et 1121, *Codice civile*).

La nouvelle réglementation se borne à compléter le droit actuel. Elle ne pourrait le remplacer. Certains actes d'administration (p. ex. travaux de construction) ne peuvent pas être rangés dans une des catégories indiquées. Pour eux, il faut conserver la distinction entre les actes d'administration courante et les actes plus importants. Cela est le cas en particulier de l'affermage ou de la mise en location de la chose ou de la nomination ou révocation d'un administrateur. C'est pourquoi il faut séparer les autres actes d'administration et les travaux de construction et les régler différemment. A l'étranger ces questions font l'objet d'une réglementation aussi complexe que dans notre projet, mais cela est moins apparent, les différentes dispositions n'étant pas réunies dans un seul acte législatif.

L'article 647 indique les dispositions essentielles pour l'utilisation et l'administration et l'importance relative de ces dispositions: 1^o Dispositions légales de droit impératif (pour les mesures nécessaires et urgentes); 2^o règlement conventionnel de l'utilisation et de l'administration; 3^o règles de droit dispositif.

Les articles 647 *a* et 647 *b* reproduisent la réglementation actuelle en la complétant par de nouveaux exemples d'actes d'administration courante et d'actes plus importants, cela pour donner suite aux vœux exprimés au cours de la procédure de consultation.

Les articles 647 *c*, *d* et *e* contiennent des dispositions sur les travaux de construction. Comme on l'a déjà dit, ces travaux sont classés suivant leur but. Le législateur doit décider quelle est la majorité requise pour les décisions portant sur les travaux de réfection et de transformation. Le projet prévoit la majorité absolue des copropriétaires représentant les deux tiers des parts comme le fait l'article 1136, 5^e alinéa, du *Codice civile*. Il s'agit surtout du cas

où des bâtiments existants doivent être adaptés aux exigences et besoins nouveaux par des travaux de réfection et de transformation, notamment par l'établissement d'ouvrages et d'installations communs (chauffage central, chauffage à l'huile, ascenseurs et monte-charge, machines à laver automatiques, garages, etc.). On pourrait être d'avis que la double majorité requise ferait obstacle à ces améliorations. Dans le règlement d'utilisation et d'administration, les copropriétaires auront cependant la faculté d'insérer une clause pour parer à ce danger. Cette clause, selon l'article 712*f*, 2^e alinéa, pourra aussi figurer dans l'acte constitutif de la propriété d'étages ou dans une décision prise à l'unanimité par les propriétaires. L'exécution de ces améliorations ou de travaux entrepris aux seules fins d'embellissement ou de commodité ne doit pas être mise en échec par l'opposition d'un seul copropriétaire qui invoquerait uniquement le coût trop élevé, alors que les autres copropriétaires prennent ces frais à leur charge, dans la mesure paraissant nécessaire et équitable. Les articles 647*d* et 647*e* s'inspirent de l'article 1121, 2^e alinéa, du *Codice civile*, mais sont plus nuancés.

La décision d'exhausser le bâtiment tomberait également sous le coup de l'article 647*d*. En droit italien, le propriétaire du dernier étage a la faculté de construire de nouveaux étages, si cela ne porte pas préjudice à l'esthétique ou à la stabilité de l'immeuble et s'il paie une indemnité compensatoire aux autres propriétaires (*Codice civile*, art. 1127). Selon la loi allemande (*Wohnungseigentumsgesetz*) au contraire, la surélévation est considérée comme une modification de l'immeuble qui, en principe, ne peut être exécutée qu'avec le consentement unanime des copropriétaires (Weitnauer-Wirths, ad § 22, rem. 2).

Article 648. — Le 1^{er} alinéa est inchangé. Il est d'ailleurs conçu de façon très générale. Le terme « d'actes de disposition » y est employé non pas au sens technique qu'il a dans le vocabulaire juridique, mais dans un sens beaucoup plus étendu, qui embrasse l'usage et la jouissance de la chose. Selon l'article 648, les « actes de disposition » comprennent le fait de veiller aux intérêts communs, ce qui est un droit dont dispose tout copropriétaire. Chaque copropriétaire est donc habilité à faire valoir envers les tiers les prétentions fondées sur la propriété, même par la voie d'une action en justice. Il peut ainsi intenter les actions pétitoires (*rei vindicatio*, *actio negatoria*), l'action fondée sur la possession, la réintégrande, ainsi que l'action en raison du trouble de la possession. Le législateur a laissé à la doctrine et à la jurisprudence le soin de déterminer la portée de la règle générale posée par l'article 648. Cela a été fait, de sorte qu'une réglementation légale plus détaillée n'est pas nécessaire; elle ne contribuerait, du reste, en rien à atteindre les buts visés par le présent projet.

La modification apportée au 2^e alinéa de l'article 648 ne touche que la rédaction du texte allemand. Dans le texte actuel, l'unanimité des copro-

priétaires est nécessaire pour l'aliénation de la chose ou la constitution de droits réels, à moins que les copropriétaires *nicht einstimmig etwas anderes verfügt haben*. Il y aurait là une contradiction, si le terme *verfügen* signifiait « aliéner » ou « constituer des droits réels ». Cela signifierait en effet : si les copropriétaires n'ont pas prévu à l'unanimité un autre acte de disposition, ils peuvent à l'unanimité disposer de la chose. Ce que l'on veut dire, en réalité, ne peut être que ceci : il faut l'unanimité pour les actes de disposition, à moins que les copropriétaires ne soient convenus à l'unanimité d'autres règles à cet égard. Dans sa nouvelle teneur, le texte précise ce point.

Le 3^e alinéa, nouveau, interdit la mise en gage de la chose elle-même lorsque les parts de l'un ou l'autre ou même de tous les copropriétaires sont déjà grevées de gages. Cette interdiction ne vise pas seulement à éviter des difficultés en cas de réalisation forcée. Elle s'inspire aussi de considérations d'ordre théorique et pratique. La chose comme telle, ainsi que les parts, peuvent être engagées séparément. Les droits de gage sur les parts et ceux qui grevent la chose comme telle ne prennent donc pas rang les uns par rapport aux autres. Mais ceux qui grevent la chose peuvent être de rang différent ; il en est de même des gages sur les parts. Tous ces gages, en cas de réalisation, doivent être garantis par le même objet. Si, par l'effet d'une poursuite introduite par un créancier gagiste, la chose est réalisée et attribuée à l'adjudicataire, ce dernier en devient seul propriétaire. La copropriété disparaît. Les créanciers au bénéfice de gages sur des parts de copropriété perdent leurs gages. Il n'est pas certain que le produit de la réalisation laissera un solde sur lequel ils pourront percevoir quelque chose. Mais la mise en gage de la chose comme telle, alors qu'elle doit déjà servir à désintéresser les créanciers gagistes des copropriétaires en cas de réalisation, doit aussi être interdite pour le motif indiqué par Haab (*Kommentar*, n° 24, ad art. 646). « En grevant sa part, le copropriétaire a disposé de la valeur lui appartenant, cette valeur étant maintenant distincte et séparée de la valeur de l'immeuble » de sorte « qu'il ne peut plus disposer de cette valeur pour mettre en gage l'immeuble comme tel avec l'accord des autres copropriétaires » (1). Leemann surtout admet qu'il est possible de mettre en gage la chose comme telle après que certaines parts de copropriété ont déjà été constituées en gage. Mais cet auteur souhaite qu'il ne soit pas fait usage de cette possibilité, « eu égard aux grandes difficultés qui en résulteraient pour la réalisation des gages » (*Kommentar*, n° 29, ad art. 648). Si, comme Haab et les autres auteurs cités, on conteste que cette possibilité existe, l'inscription d'une hypothèque légale sur la chose n'entre plus en ligne de compte lorsque des parts de copropriété sont déjà mises en gage. Comme ces copropriétaires répondent non pas soli-

(1) Haab est à ce sujet d'accord avec Levy *Hypothek und Bruchteilseigentum am Grundstück*, Gruchots *Beitr. z. Erl. des Deutschen Rechts*, 59 (1915) p. 87 à 107, 301 à 333, 876 à 898, spéc. p. 311. Kober (*Staudingers Kommentar*, 10^e éd., rem. 2, ad § 1114) partage cette manière de voir. Guhl s'est prononcé pour l'interdiction telle que la prévoit le projet (*Revue de la société des juristes bernois*, 53, p. 51 s.).

dairement, mais proportionnellement à leurs parts, envers le vendeur de la chose et les artisans et entrepreneurs, la mise en gage des parts représente une garantie adéquate, tandis que l'engagement de la chose accentuerait la responsabilité puisque chacun des copropriétaires répondrait sur la valeur de la chose pour tout autre copropriétaire. Il convient d'éviter une telle solution, surtout dans l'intérêt de l'indépendance des propriétaires d'étages.

Article 649. — Seul le titre marginal a reçu un nouveau chiffre.

Article 649a. — Pour régler les rapports entre copropriétaires quant aux problèmes d'administration, le projet s'inspire de la situation des membres d'une société de personnes jouissant de la personnalité juridique. Il tire la conséquence de ce rapprochement, à l'article 649a, quant aux effets du règlement d'utilisation et d'administration. Ces effets sont les mêmes que ceux des statuts d'une association ou d'une société coopérative. Ils lient le nouvel acquéreur d'une part.

Puisque la loi dispose expressément que le règlement d'utilisation et d'administration lie aussi les nouveaux membres de la communauté des copropriétaires, il n'est nul besoin de renforcer cet effet en prévoyant une annotation au registre foncier. Il suffit, pour renseigner le tiers acquéreur d'une part, que ce règlement y fasse l'objet d'une mention.

En outre, selon l'article 649a, l'acquéreur d'une part ne peut éluder les obligations découlant, pour son prédécesseur, de décisions de la communauté des copropriétaires ou de décisions ou ordonnances judiciaires; il doit les remplir lorsqu'il exerce le droit qu'il a acquis.

Article 649b. — Il faut que l'on puisse exclure de la communauté le copropriétaire ou propriétaire d'étage qui, par son insociabilité, son comportement offensant ou sa mauvaise foi, rend impossible une coexistence pacifique et les relations de bon voisinage qui sont d'usage entre habitants d'une même maison. L'exclusion est l'*ultima ratio*, la seule solution possible dans certains cas. Elle ne doit être utilisée qu'en dernière extrémité, c'est-à-dire quand tous les avertissements, sommations et injonctions se sont révélés vains (1^{er} al.). La procédure doit être réglée de telle sorte qu'il n'y ait point de risques d'abus. Dans le projet, comme dans la loi allemande et dans la loi autrichienne antérieure, l'exclusion doit faire l'objet d'un jugement rendu selon les règles de la procédure civile ordinaire (2^e al.). Le droit d'intenter action appartient aux autres copropriétaires ou à certains d'entre eux, mais ils doivent y être autorisés par décision prise à la majorité absolue, le défendeur n'étant pas compté pour le calcul de la majorité. Ce qui est déterminant, c'est la majorité de tous les autres copropriétaires et non seulement de ceux qui sont présents ou représentés à l'assemblée. Cette règle va de soi pour ce qui concerne les copropriétaires, mais elle est également applicable aux propriétaires d'étages (3^e al.). En Allemagne (*Wohnungseigentumsgesetz*, § 18) et en Autriche (*Wohnungseigentumsgesetz*, § 10), le défendeur, quand il est exclu, est condamné à vendre sa part de copropriété.

Le cas échéant, l'exécution du jugement intervient par la vente aux enchères de la part. S'inspirant de la doctrine et de la jurisprudence du droit commun, l'avant-projet prévoyait que cette part était achetée par un ou plusieurs des autres copropriétaires, le juge fixant le prix d'achat. Dans la procédure de consultation, on fit valoir que le copropriétaire exclu bénéficierait ainsi d'une protection imméritée et que l'exclusion serait rendue trop difficile. Cette opinion a prévalu dans la commission d'experts, qui n'a, en outre, pas voulu charger le juge de fixer le prix d'achat ni laisser le copropriétaire exclu vendre lui-même sa part (4^e al.). On s'est ainsi rallié à la solution adoptée en Allemagne et en Autriche.

Le 5^e alinéa règle l'application par analogie de cette disposition aux droits de jouissance.

Article 650. — Un nouveau motif a été ajouté à ceux qui justifient l'exclusion du droit au partage: la constitution de la chose en propriété d'étages. C'est là une prescription importante en l'occurrence. Elle confère à l'institution une qualité qui lui est essentielle: la durée. Le propriétaire d'étage n'a pas à craindre que la propriété ne prenne fin à la simple requête d'un autre propriétaire (1^{er} al.).

Le 2^e alinéa de l'article 650 du projet contient deux innovations. La première consiste dans la prolongation, de 10 à 30 ans, de la période pour laquelle un acte juridique peut exclure le droit au partage. Il n'est pas si rare que le bref délai de 10 ans soit un obstacle à la constitution d'une copropriété. Le risque que représente l'impossibilité d'assurer pour plus de 10 ans l'existence de la copropriété fait apparaître cette forme juridique comme peu appropriée à son but, alors même qu'elle répondrait, par ailleurs, parfaitement aux intérêts des participants. La limitation du délai à 10 ans reposait sur l'idée que la copropriété n'est en rien une forme de propriété collective adaptée à des rapports durables. Mais, même si l'on fait abstraction des cas de copropriété légale auxquels il ne peut être mis fin par un acte juridique, cette conception ne s'applique que rarement à la copropriété sur des biens-fonds, en particulier sur des bâtiments. Le droit au partage avait jusqu'ici pour fonction principale de rendre la dissolution de la copropriété possible aux autres participants qui ne voulaient ou ne pouvaient pas renoncer à leur propriété en aliénant leurs parts, mais auxquels le comportement insociable d'un copropriétaire rendait insupportable la continuation de la communauté. Si le projet est adopté, l'exercice du droit au partage ne sera plus nécessaire pour atteindre ce but, puisqu'on y parviendra par le moyen de l'action en exclusion. En outre, le projet permettra de remédier beaucoup plus facilement aux difficultés résultant de la passivité ou de la mauvaise volonté, relativement fréquente, d'un copropriétaire au sujet de travaux d'entretien, de réparation et de réfection pourtant nécessaires.

La seconde innovation comble une lacune. Par la convention selon laquelle le droit d'exiger le partage ne peut être exercé pendant un certain

délai, on limite dans le temps ce droit, qui est une faculté légalement reconnue au propriétaire. Ce n'est toutefois pas une limitation de l'usage. Elle ne peut donc être constituée en servitude, ni faire l'objet d'un droit réel. Il s'agit d'une restriction personnelle de la propriété, d'une restriction qui, pour atteindre son but, doit aussi lier l'acquéreur d'une part. Elle doit pouvoir être renforcée dans ses effets, ce que l'on obtient par son annotation au registre foncier. Cet effet renforcé ne peut être obtenu par une disposition légale expresse, car la limitation du droit au partage en vertu d'un acte juridique est un cas exceptionnel, relativement rare, dont l'acquéreur d'une part n'a pas à tenir compte d'avance.

Le 3^e alinéa est inchangé.

Article 655. — Le 2^e alinéa est complété par le nouveau chiffre 4.

Article 682. — Ici aussi, une lacune doit être comblée. Le droit de préemption légal du copropriétaire peut être supprimé ou modifié par convention. On peut, par exemple, fixer le prix de la préemption ou exclure l'exercice du droit à l'égard d'acquéreurs faisant partie d'un cercle déterminé de personnes, tels les habitants de la localité. Le droit de préemption légal du copropriétaire s'exerce contre chaque copropriétaire comme une restriction au droit de disposer de sa part. Le copropriétaire ne peut pas transférer sa part à tel acquéreur de son choix et en faire ainsi un nouveau copropriétaire. Il y a donc là une restriction légale de la propriété, à laquelle l'article 680, 2^e alinéa, du code civil est applicable; sa suppression ou sa modification par acte juridique exige la forme authentique et l'inscription au registre foncier. Les restrictions de la propriété prévues par l'article 680 sont, en règle générale, des restrictions de l'usage, relevant du droit de voisinage. Si elles sont supprimées, il en résulte pour le fonds voisin une charge, qui est une servitude foncière et doit être inscrite comme telle au registre foncier. En revanche, la suppression de la restriction du droit de disposer que comporte le droit de préemption légal ne constitue une charge pour aucun des copropriétaires. Elle signifie la suppression du droit d'acquérir qui est lié à la part de copropriété. Cette restriction ne peut pas être l'objet d'une servitude (cf. *Liver P., Kommentar*, ad art. 730 CC, n° 23). Elle est également distincte des rapports de droit dont l'inscription est possible en vertu des dispositions sur le registre foncier. Pour atteindre son but, elle doit cependant être opposable à tout acquéreur d'une part. Du fait qu'elle ne peut pas être inscrite comme servitude selon l'article 680, 2^e alinéa, il faut cependant en renforcer les effets par l'annotation au registre foncier. C'est ce que prévoit le 3^e alinéa.

Le 2^e alinéa de l'article 682 prévoit le droit de préemption légal réciproque du propriétaire du fonds et du titulaire d'un droit de superficie érigé en droit distinct et permanent. C'est là un résultat des travaux préparatoires de la revision des dispositions sur le droit de superficie.

Le 1^{er} alinéa est inchangé.

B. LES NOUVELLES DISPOSITIONS SUR LA PROPRIÉTÉ D'ÉTAGES

Article 712a. — L'article a comme titre marginal «*Éléments et objet*» de la propriété d'étages. Le 1^{er} alinéa contient une définition de l'institution. Le 2^e alinéa indique les droits inhérents à cette propriété: administration, utilisation et aménagement des locaux attribués à chaque propriétaire. Il rappelle aussi les restrictions qu'imposent les intérêts de la communauté et des autres propriétaires. Le 3^e alinéa mentionne les obligations d'entretien qui incombent au propriétaire dans l'intérêt commun.

Article 712b. — A propos de l'étendue de la propriété d'étages, il ressort, au 1^{er} alinéa, que les locaux constituant une unité d'étage, qu'il s'agisse d'appartements ou d'un ensemble de locaux servant à d'autres buts, doivent former un tout et disposer d'un accès propre. Il n'est désormais plus possible de diviser un appartement entre plusieurs intéressés. Le projet précise que des annexes peuvent être rattachées à un appartement ou à une autre unité d'étage affectée à d'autres fins (p. ex. caves, greniers, garages).

La distinction entre les parties communes du bâtiment et celles dont l'utilisation et l'aménagement relèvent exclusivement d'un propriétaire d'étage ne sert pas, comme à l'étranger, à déterminer les parties intégrantes du bâtiment pouvant faire l'objet de la propriété exclusive de ce propriétaire. D'après notre projet, les parties intégrantes du sol et du bâtiment ne peuvent pas être l'objet de la propriété exclusive. Comme on l'a déjà dit, le propriétaire d'étage n'a pas une propriété exclusive mais un droit exclusif sur les locaux qui lui ont été attribués. Ce droit est en somme le pouvoir exclusif d'administrer, d'utiliser et d'aménager ces locaux. Il représente le contenu légal de la copropriété transformée en propriété d'étages. Il n'a rien de commun avec cette servitude ou cet ensemble de servitudes qui est prévu comme forme de remplacement de la propriété d'étages dans les dispositions transitoires du code civil; il ne peut être question ici de ces droits réels restreints sur la chose ou sur une part de copropriété.

Les parties du bâtiment, les ouvrages et les installations qui sont affectés comme le sol, à l'ensemble des propriétaires d'étages ne peuvent leur être attribués en propriété exclusive, même par contrat (2^e al.). Cette règle est de droit impératif. Les autres parties, en revanche, sont présumées objets d'un droit exclusif. Mais elles peuvent également être déclarées parties communes par les propriétaires d'étages (3^e al.). En l'absence d'une déclaration, elles sont l'objet d'un droit exclusif. Cela signifie qu'il y a une présomption légale que ces parties ont été distraites de la chose commune. C'est ce que précise le dernier alinéa de l'article 712b.

En cas de doute, on ne saurait nier d'emblée la destination commune d'une partie du bâtiment. Une fois seulement établie la destination exclusive d'une partie du bâtiment, il y a présomption que cette partie est objet d'un droit exclusif. Cela signifie simplement qu'elle ne peut, même alors, être

rangée au nombre des parties communes que si les propriétaires d'étages en sont ainsi convenus. Il en serait ainsi, du reste, même sans le dernier alinéa de l'article.

Article 712c. — Cet article a été inséré dans l'avant-projet après la procédure de consultation, au cours de laquelle on avait signalé les inconvénients qu'aurait l'exercice du droit de préemption légal du copropriétaire, en cas de propriété d'étages. On avait fait observer que cette propriété réunit souvent un grand nombre de propriétaires et que les transactions en matière d'unités d'étages devraient être facilitées et non pas entravées, sans motifs impérieux, par des restrictions du droit d'aliéner. Ces remarques sont fondées. Notons cependant qu'il peut être essentiel, pour la bonne entente entre les propriétaires d'étages et l'exercice paisible de leur propriété, de pouvoir s'opposer à ce que des gens indésirables, insupportables entrent dans la communauté après avoir acquis un étage ou un droit de jouissance sur un étage. La loi laisse aux intéressés le soin de se défendre; l'article 712c leur permet de convenir d'un droit de préemption ou d'une procédure d'opposition. La *Wohnungseigentumsgesetz* (§ 12) en Allemagne prévoit qu'une convention peut subordonner l'aliénation d'un appartement au consentement d'autres propriétaires d'appartements ou d'un tiers.

Article 712d. — La propriété d'étages prend naissance par l'inscription au registre foncier (1^{er} al.). Elle ne pourrait, sans cela, figurer dans notre système des droits réels. Mais il appartient à la loi de préciser quels actes juridiques peuvent constituer le titre nécessaire à l'inscription et quelle forme ils doivent revêtir pour être valables (art. 965 CC).

Le premier de ces actes est, selon le projet (2^e al.), le contrat par lequel les copropriétaires soumettent leurs parts au régime de la propriété d'étages. La copropriété doit donc exister ou être créée pour que les parts puissent être constituées en propriétés d'étages. Cela n'empêche pas qu'un seul et même contrat donne naissance à une copropriété et soumette celle-ci au régime de la propriété d'étages. Plusieurs acquéreurs d'un bien-fonds ou d'un droit de superficie peuvent, dans l'acte de vente ou le contrat leur concédant le droit de superficie, convenir de soumettre leurs parts au régime de la propriété d'étages. Point n'est besoin d'inscrire au registre foncier le transfert de propriété ou la constitution du droit de superficie en copropriété, puis, par une seconde inscription, de constituer une propriété d'étages.

Comme second acte juridique, le projet prévoit la déclaration par laquelle le propriétaire d'un bien-fonds ou le titulaire d'un droit de superficie constate la création de parts de copropriété et leur constitution en propriétés d'étages. Il s'agit là d'un acte juridique unilatéral. Son effet est d'opérer la division en propriétés d'étages, les parts de copropriété et les étages étant tout d'abord en mains du propriétaire ou du titulaire du droit de superficie. Cela permet la vente des étages et leur transfert à l'acheteur par voie d'inscription au registre foncier.

La loi ne précise pas si cet acte peut aussi être contenu dans le contrat par lequel le propriétaire d'un bien-fonds (ou le titulaire d'un droit de superficie) aliène un étage.

L'acte entre vifs, contrat ou acte unilatéral, constitue un titre valable pour requérir l'inscription s'il revêt la forme authentique. La collaboration de l'officier public est donc nécessaire (3^e al.).

Mais l'acte unilatéral peut être aussi un testament en vertu duquel le légataire a envers les héritiers le droit de faire constituer, par inscription, une propriété d'étages. Il n'est pas nécessaire que le testament rédigé à cette fin revête une forme autre que celle qui est prescrite par le droit successoral. L'acte de partage successoral constituera un cas plus fréquent de constitution d'une propriété d'étages, les héritiers soumettant au régime de la copropriété, librement ou en vertu d'une règle testamentaire, le bien-fonds en propriété commune de la succession et érigeant leurs parts en propriétés d'étages. Pour l'acte de partage conclu à cette fin, la simple forme écrite prévue par le droit successoral suffit (art. 634, 2^e al. CC; art. 18 ordonnance sur le registre foncier, texte modifié par ACF du 30 décembre 1947). Selon le 4^e alinéa, la valeur proportionnelle des parts de chaque copropriétaire doit être déterminée en pour-cent ou pour-mille.

Cette règle de calcul s'appuie sur les expériences faites à l'étranger, notamment en Italie ⁽¹⁾. Le code civil italien exige lui-même (art. 68 des dispositions transitoires) que le règlement du *condominium* précise la part afférente à chaque étage et que le tableau joint audit règlement reprenne cette indication, exprimée en pour-mille.

L'indication de la valeur des parts est un élément nécessaire du contrat constitutif de la propriété d'étages. Cette valeur ne peut être modifiée que par entente entre tous les propriétaires (5^e al.). Si une modification n'est convenue que par deux propriétaires, parce que la valeur de la part de l'un est augmentée dans la mesure où celle de la part de l'autre est réduite, leur accord doit être approuvé par l'assemblée des propriétaires, puisqu'il touche certains intérêts de la communauté. Le dernier alinéa de l'article prévoit la rectification d'une valeur d'emblée erronée ou devenue inexacte. Cette dernière rectification peut intervenir notamment si le volume d'un bâtiment a été augmenté ou réduit, ce qui accroît ou diminue le nombre des unités d'étages. Bien que représentant une plus-value, les aménagements et améliorations apportés par un propriétaire d'étage à son appartement ne modifient pas la valeur de la part puisqu'il n'y a pas de motif d'augmenter la participation de cet appartement aux frais de l'administration commune. Des transformations de l'immeuble peuvent en revanche augmenter la valeur de certains appartements dans une mesure telle que les propriétaires

(1) Bosisio, *Guida pratica del condominio*, p. 29 et remarques de Toso et Cardelli, *Il condominio*, p. 313 s., sur la *regola pratica per la determinazione dei millesimi*.

des autres appartements doivent pouvoir demander une modification de la valeur de leurs parts (E. Kischinewsky-Broquisse, *op. cit.*, n° 214, p. 183).

Article 712e. — Les 1^{er} et 2^e alinéas n'appellent pas de commentaire.

Le 3^e alinéa est calqué sur le droit allemand et le droit italien. D'après l'article 1128 du *Codice civile*, le cas dont il s'agit se présente seulement si les trois-quarts de la valeur du bâtiment sont anéantis; notre projet ne vise que le cas où plus de la moitié de la valeur du bâtiment est détruite.

Si la moitié ou plus de cette valeur subsiste ou si l'indemnité d'assurance couvre entièrement les frais de reconstruction ou que le découvert puisse être considéré comme supportable pour tous les intéressés, la reconstruction doit se faire si la majorité absolue des propriétaires en décide ainsi (art. 647c.) ou si l'un des propriétaires l'exige (art. 647, 2^e al., ch. 1^{er}).

Le 4^e alinéa s'inspire de l'article 1128 du code civil italien. Son utilité et son caractère équitable sont évidents.

Article 712f. — Le régime de la copropriété s'applique à toutes les affaires communes, avec quelques exceptions. Cette règle vaut en particulier pour les décisions portant sur les actes d'administration (1^{er} al.).

Le règlement adopté par les propriétaires d'étages peut compléter le régime légal de l'administration et de l'utilisation ou prévoir des dérogations. Pour être valable, il doit être adopté par la majorité des propriétaires représentant la majorité des parts.

La même majorité peut le modifier, lorsque cela est prévu dans l'acte constitutif, c'est-à-dire par une déclaration de volonté du propriétaire du fonds ou par contrat passé entre les propriétaires d'étages (3^e al.). C'est là une dérogation aux règles de la copropriété. Mais cette dérogation ne s'étend pas aux décisions portant sur des actes d'administration. Ces actes sont obligatoirement soumis au régime de la copropriété. Des dispositions dérogatoires ne peuvent être arrêtées par les propriétaires d'étages que dans l'acte constitutif ou par décision prise à l'unanimité (2^e al.). De sérieux motifs militent en faveur de cette solution rigoureuse. Dans la mesure du possible, il ne faut pas que la communauté puisse faire supporter à l'acquéreur d'un étage les lourdes charges provenant de travaux de réfection ou d'agrandissement coûteux ou même d'installations luxueuses, exécutés contre son gré. Si, par une décision prise à la majorité, on pouvait, dans le règlement, faciliter considérablement les décisions relatives à tels travaux, le risque de frais élevés serait tel qu'il entraverait les acquisitions de propriétés d'étages.

Ce règlement, comme le règlement d'utilisation et d'administration convenu par les copropriétaires, est opposable au tiers qui acquiert un étage. La prudence indiquée en affaires demande que l'acquéreur ait connaissance du règlement. Pour lui, il est fort souhaitable que le règlement soit mentionné au registre foncier, qu'il soit par conséquent déposé au bureau du registre

foncier et puisse y être consulté (4^e al.). C'est dans un nouvel article 82*bis* de l'ordonnance sur le registre foncier que sera réglée la réquisition de la mention.

Article 712*g*. — L'assurance des dommages causés par l'incendie ou d'autres dégâts affectant le bâtiment, l'assurance responsabilité-civile et la constitution d'un fonds de rénovation sont déclarées affaires communes et confiées aux propriétaires d'étages (1^{er} et 3^e al.). Le 2^e alinéa règle une question que soulève régulièrement l'assurance du bâtiment, comme on l'a vu en Allemagne. Son utilité n'est donc guère contestable.

Article 712*h*. — Les frais communs doivent être supportés par les propriétaires d'étages en proportion de la valeur de leurs parts; c'est une conséquence nécessaire du système (1^{er} al.). Le 2^e alinéa donne des précisions sur les affaires communes. Cette disposition facilitera la perception des contributions dues par les différents propriétaires. Le 3^e alinéa traite des cas spéciaux dans lesquels ces propriétaires ne peuvent être appelés à participer proportionnellement à la valeur de leurs parts aux frais d'installation, d'entretien et d'exploitation. Tandis que le code civil italien règle ces questions d'une manière détaillée (art. 1123 à 1126), notre projet laisse au règlement des propriétaires d'étages le soin de prévoir les détails.

Article 712*i* à *l*. — Comme nous l'avons dit, la réglementation envisagée pour la propriété d'étages a un double but: Elle doit éviter de rendre les propriétaires solidairement responsables des engagements de la communauté; pour faciliter les opérations de crédit, elle doit donner aux créanciers la garantie que le recouvrement de leurs créances ne courra pas de risques excessifs ou ne rencontrera pas de trop grandes difficultés de procédure, malgré la responsabilité limitée de chacun des propriétaires. A cet effet, le projet donne à leur communauté une organisation administrative collective, de sorte qu'à l'égard des tiers la communauté a la même situation juridique que la société en nom collectif.

L'article 712*l* s'inspire de l'article 562 du code des obligations. La communauté peut poursuivre et être poursuivie, actionner et être actionnée en justice, le for de la poursuite et le for judiciaire étant au lieu de situation de la chose; en outre, la communauté a une possibilité limitée d'acquérir des biens, en ce sens que ceux qu'elle acquiert en rapport avec sa gestion (p. ex. contributions des propriétaires d'étages, fonds de rénovation) sont sa propriété, comme la fortune sociale est propriété de la société en nom collectif. La communauté répond sur ces biens des engagements pris par elle envers les créanciers. Dans la poursuite que ces derniers exercent contre la communauté elle-même, ils peuvent s'en prendre à ces biens. Du point de vue interne, les biens conservent le caractère de fortune commune des propriétaires d'étages, copropriétaires de l'immeuble. La part de chacun d'eux comprend sa part à la fortune commune.

En exerçant la poursuite contre la communauté au lieu de situation de la chose, les créanciers peuvent faire saisir les contributions dues par les propriétaires à la communauté. Ils sont ainsi à même de faire réaliser les parts des propriétaires sans les rechercher à l'étranger, où ils ont peut-être leur domicile. Ce mode de procéder est possible parce que les contributions dues à la communauté constituent des dettes dont les propriétaires ne répondent pas à titre personnel seulement, mais aussi sur leurs parts.

Le créancier d'une de ces contributions a ainsi le droit de constituer une hypothèque légale sur la part du débiteur par une inscription au registre foncier (art. 712*i*). Les articles 839, 3^e alinéa, du code civil et 22 de l'ordonnance sur le registre foncier règlent les modalités de cette inscription. Ce droit est analogue à celui des artisans et entrepreneurs. Il serait beaucoup plus simple d'instituer une hypothèque légale valable sans inscription au registre foncier et de rang préférable à tous les droits inscrits. On pourrait justifier cette solution en faisant valoir que les contributions des propriétaires d'étages ne servent à payer que leur part aux dépenses faites pour maintenir ou augmenter la valeur de leur étage. Mais les droits de gage constitués par contrat sur les différents étages garantissent généralement, eux aussi des prêts qui ont permis l'achat de l'étage ou la participation à la construction du bâtiment. Il ne serait donc guère possible de justifier le rang préférable accordé à l'hypothèque légale. Le projet renonce, par conséquent, à conférer ce privilège à l'hypothèque légale. Bien que ne bénéficiant pas d'un rang préférable ou d'un privilège en cas de réalisation forcée, l'hypothèque légale envisagée a une portée limitée puisqu'elle ne garantit que les contributions dues pour les trois dernières années. Cette limitation se justifie également à l'égard de l'acquéreur d'un étage. Ce dernier doit accepter que son étage soit grevé d'un droit de gage pour les contributions encore dues par son prédécesseur, mais il ne faut pas que cette charge s'étende à plus de trois contributions annuelles.

Le droit de rétention, qui est analogue à celui du bailleur et existe dans la même mesure pour les contributions, a son modèle dans le gage mobilier, encore plus complet, du droit français (art. 712*k*).

Article 712*m* à *p*. — L'assemblée des propriétaires est l'organe nécessaire et, s'il n'y en a pas d'autre, l'organe suprême de la communauté. Elle seule peut exprimer la volonté de la communauté, tandis que le comité qu'elle désigne ou les délégués, en particulier l'administrateur, ont pour seule fonction d'exécuter la volonté commune.

Le projet ne contient que peu de dispositions sur l'assemblée des propriétaires, le comité et les délégués et renvoie aux prescriptions qui régissent les associations. Ces prescriptions sont certainement les plus connues du code civil. Elles peuvent être considérées comme la codification d'usages très répandus. Les règles spéciales sur les attributions, la convocation, la présidence, les décisions de l'assemblée des propriétaires n'appellent aucune explication (art. 712*m*, 712*n* et 712*p*).

Il convient cependant de faire une remarque à propos de l'exercice du droit de vote prévu à l'article 712*o*. Tandis que le nombre des copropriétaires peut s'accroître considérablement, puisque les parts peuvent faire l'objet de nouvelles divisions, en particulier en cas de succession, les unités d'étages sont généralement indivisibles. Un partage ne serait possible que s'il permettait de maintenir des unités d'appartements et d'autres locaux disposant chacun d'un accès propre. C'est cependant une exception. En règle générale, le nombre des votants ne subit donc pas de changement une fois le bâtiment entièrement constitué en propriété d'étages. Comme un nouveau partage n'est pas possible, il arrive souvent qu'une unité d'étage appartienne à plusieurs personnes, en particulier à plusieurs héritiers. De même que dans le régime de la copropriété, ces héritiers, tant qu'ils n'ont pas partagé, ne disposent que d'une seule voix, qu'ils expriment par un représentant. Lorsqu'une unité d'étage fait l'objet d'un usufruit, le droit de vote ne peut être exercé que par le propriétaire ou l'usufruitier, mais non par les deux. Propriétaire et usufruitier doivent s'entendre, une fois pour toutes ou cas par cas, sur l'exercice du droit de vote. A défaut d'entente, l'usufruitier sera considéré comme qualifié pour prendre part au vote, sauf s'il s'agit de travaux qui dépassent les limites de l'entretien et des réparations nécessaires.

Article 712*q* à *t*. — Nous nous sommes exprimés sur la situation de l'administrateur à propos de l'organisation de la communauté des propriétaires d'étages.

Les expériences faites à l'étranger ont montré que l'administrateur joue, dans l'organisation de la communauté, un rôle considérable et même indispensable lorsqu'il s'agit de communautés d'une certaine importance. Ses capacités, son expérience, son habileté, sa clairvoyance et sa correction garantissent dans une large mesure l'application satisfaisante du règlement d'utilisation et d'administration. C'est pourquoi sa désignation et sa révocation ne peuvent pas être confiées à une majorité fortuite, mais doivent pouvoir faire l'objet d'un recours au juge en cas d'arbitraire. Le juge ne doit cependant pas intervenir d'office (art. 712*q* et *r*). Tant que l'administration privée d'administrateur fonctionne sans donner lieu à des réclamations, ce qui peut fort bien être le cas pour une communauté composée d'un petit nombre de propriétaires d'étages, les choses peuvent être laissées en l'état.

L'administrateur a comme tâche principale de faire appliquer le règlement d'utilisation et d'administration, en particulier, comme l'indique l'article 712*s*, de régler la répartition des frais et charges communs entre les propriétaires. L'assemblée des propriétaires décide si certains actes d'administration, notamment des travaux de construction, doivent être exécutés et quelles sommes doivent leur être affectées; les mesures urgentes peuvent être ordonnées par l'administrateur. Bien entendu, l'assemblée a aussi qualité pour prendre les décisions nécessaires en matière de financement (sous-

cription d'emprunts, prélèvement sur le fonds de rénovation). Ce n'est que dans les limites de ces décisions que l'administrateur a compétence pour fixer les contributions annuelles des propriétaires aux frais et les percevoir.

Comme nous l'avons dit précédemment, l'administrateur joue aussi un rôle important dans toutes les relations de la communauté avec des tiers (art. 712t). Pour engager des rapports d'affaires et les régler sans difficultés, l'administrateur doit pouvoir passer des contrats avec les fournisseurs, entrepreneurs et artisans. Ces contrats n'obligent, bien entendu, les propriétaires d'étages que si, en les concluant, l'administrateur n'a pas outre-passé les pouvoirs que lui donne la loi. Le tiers de bonne foi doit pouvoir admettre qu'il en est ainsi. L'administrateur représente les propriétaires dans toutes les affaires relevant de l'administration commune; si la loi ne prévoyait aucune exception, l'administrateur pourrait aussi, pour ces affaires, agir en justice, comme c'est le cas en droit français et italien. L'administrateur, sauf s'il s'agit de la procédure sommaire, ne peut plaider sans une autorisation préalable de l'assemblée des propriétaires. En cas d'urgence, l'autorisation peut être donnée ultérieurement. Les considérations qui sont à la base de la solution adoptée sont les suivantes: Un procès — il peut aussi s'agir d'une action ouverte par la communauté contre un ou plusieurs propriétaires d'étages — a souvent des conséquences imprévues. Il peut non seulement entraîner des frais élevés, mais encore compromettre les relations personnelles entre les gens de la maison et les voisins ou même créer entre eux un climat d'hostilité permanente. C'est pourquoi il appartient à l'assemblée des propriétaires de décider s'il y a lieu d'engager ou non une procédure judiciaire. Le droit allemand a une règle analogue (*Wohnungseigentumsgesetz*, § 27, ch. 5).

Le 3^e alinéa de l'article 712t confie encore une autre tâche à l'administrateur. Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés aux propriétaires d'étages qui lui sont adressés sont considérés comme notifiés valablement à ces derniers. Mais la notification à l'administrateur n'a cet effet que si elle s'adresse à un propriétaire d'étage en sa qualité de membre de la communauté, mais non pas si elle concerne une affaire relevant du droit exclusif du propriétaire. Sous cette condition, la notification porte aussi effet si elle concerne une affaire qui n'est pas de la compétence de l'administrateur, par exemple un procès portant sur la propriété de l'immeuble, sur les limites du fonds, sur l'obligation de verser des contributions de droit public ou sur une affaire d'expropriation.

Ces prescriptions ne peuvent cependant avoir tout l'effet attendu que si l'administrateur peut être facilement et sûrement atteint. On a renoncé à prescrire à l'administrateur d'avoir domicile dans le canton où se trouve le bâtiment des propriétaires d'étages, car il peut arriver que la frontière cantonale passe à proximité d'une ville ou d'un centre d'affaires. Mais le projet prévoit qu'il doit, à défaut d'un domicile personnel faire élection de domicile au lieu de situation de la chose.

Article 943. — Le 2^e alinéa de cet article est complété par un nouveau chiffre 4.

Le titre final du code civil a été complété (art. 20^{bis}, *ter*, *quater* et 45) en vue de l'application du droit nouveau aux actuelles propriétés d'étages

Le projet se fonde sur l'article 64 de la constitution fédérale.

Nous vous proposons d'adopter le projet de loi ci-annexé.

Veuillez agréer, Monsieur le Président et Messieurs, les assurances de notre haute considération.

Berne, le 7 décembre 1962.

Au nom du Conseil fédéral suisse :

Le président de la Confédération,

P. Chaudet

Le chancelier de la Confédération,

Ch. Oser

LOI FÉDÉRALE

modifiant

le livre quatrième du code civil

(Copropriété et propriété d'étages)

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,

vu le message du Conseil fédéral du 7 décembre 1962,

arrête:

I

Les dispositions du code civil concernant la copropriété sont modifiées et complétées comme il suit:

Art. 647

2. Règlement
d'utilisation et
d'administration

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 les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou plus important et de réclamer aux autres copropriétaires, proportionnellement à leurs parts, le remboursement des dépenses ainsi faites.

Art. 647a

3. Actes
d'administration
courante

¹ Chaque copropriétaire a qualité pour faire les actes d'administration courante, tels que réparations d'entretien, travaux de culture et de récolte, de garde et de surveillance, de même que pour conclure

des contrats à cet effet, exercer les attributions découlant de ces contrats, de baux à loyer et à ferme ou de contrats d'entreprise et pour payer et encaisser des sommes d'argent pour l'ensemble des copropriétaires.

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

Art. 647b

¹ Les actes d'administration plus importants sont décidés à la majorité des copropriétaires et des parts, 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.

4. Actes
d'administration
plus importants

² Sont réservées les dispositions sur les constructions nécessaires.

Art. 647c

Les travaux d'entretien, de réparation et de réfection nécessaires au maintien de la valeur et de l'utilisation de la chose sont décidés à la majorité absolue des copropriétaires, sauf s'il s'agit d'actes d'administration courante que chacun d'eux peut faire conformément aux dispositions applicables.

5. Constructions
a. Nécessaires

Art. 647d

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 absolue des copropriétaires représentant les deux-tiers des parts.

b. Utiles

² Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose 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 parce que disproportionnées à la valeur de sa part ou pour une autre raison, 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.

Art. 647e

¹ Les travaux de construction destinés exclusivement ou principalement à embellir la chose, à en rendre l'usage plus aisé ou à en

c. Pour
l'embellissement
et la commodité

améliorer l'aspect ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires.

² Si ces travaux sont décidés à la majorité absolue des copropriétaires représentant les deux tiers des parts, 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

6. Actes
de disposition

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 les parts de copropriété sont grevées de droits de gage ou de charges foncières, la chose elle-même ne peut plus l'être.

Art. 649

(Texte inchangé)

7. Contribution...

1 ...

2 ...

Art. 649a

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.

Art. 649b

9. Exclusion de
la communauté

¹ Un copropriétaire peut être exclu de la communauté lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, il a si gravement enfreint ses obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté.

² L'exclusion est prononcée par le juge sur plainte d'un ou de plusieurs copropriétaires.

³ Si la communauté ne comprend que deux copropriétaires, chacun d'eux peut intenter action; dans les autres cas et sauf convention contraire, une autorisation votée à la majorité absolue de tous les copropriétaires, non compris le défendeur, est nécessaire.

⁴ Le juge qui prononce l'exclusion condamne le défendeur à aliéner sa part de copropriété et, à défaut d'exécution dans le délai fixé, ordonne la vente aux enchères publiques de la part, les dispositions relatives à la réalisation forcée des immeubles étant applicables, à l'exclusion de celles qui régissent la dissolution de la copropriété.

⁵ Le présent article s'applique par analogie à l'usufruitier et au titulaire d'autres droits de jouissance sur une part de copropriété s'il s'agit de droits réels ou de droits personnels annotés au registre foncier.

Art. 650

¹ Chacun des copropriétaires a le droit d'exiger le partage, s'il n'est tenu de demeurer dans l'indivision en vertu d'un acte juridique, par suite de la constitution d'une propriété d'étages ou en raison de l'affectation de la chose à un but durable.

10. Fin de la
copropriété
a. Action
en partage

² Le partage ne peut être exclu par convention pour une période supérieure à trente ans; s'il s'agit d'immeubles, la convention, pour être valable, doit être reçue en la forme authentique et peut être annotée au registre foncier.

³ Le partage ne doit pas être provoqué en temps inopportun.

Art. 655

¹ La propriété foncière a pour objet les immeubles.

² Sont immeubles dans le sens de la présente loi:

A. Objet
de la propriété
foncière

1. Les biens-fonds;
2. Les droits distincts et permanents, immatriculés au registre foncier;
3. Les mines;
4. Les parts de copropriété sur des immeubles.

Art. 682

¹ Les copropriétaires ont un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur d'une part de l'immeuble indivis.

² Le propriétaire d'un fonds grevé d'un droit de superficie distinct et permanent et le superficiaire ont également un droit de préemption légal contre tout acquéreur du droit de superficie ou du fonds grevé.

b. En cas de
copropriété et
de droit
de superficie

³ Les conventions supprimant ou modifiant le droit de préemption ne sont valables que si elles sont passées en la forme authentique; elles peuvent être annotées au registre foncier.

II

Les dispositions du code civil sur les effets de la propriété foncière sont complétées comme il suit :

Chapitre III

De la propriété d'étages

Art. 712a

A. Eléments
et objet
I. Eléments

¹ Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété d'étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment.

² Le propriétaire d'étage a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres propriétaires d'étages, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur.

³ Il est tenu d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment.

Art. 712b

II. Objet

¹ Peuvent être l'objet d'un droit de propriété exclusif les étages ou parties d'étages qui, constitués en appartements ou en locaux commerciaux ou autres, forment un tout disposant d'un accès propre, la possibilité d'englober des locaux annexes distincts étant réservée.

² Le propriétaire d'étage ne peut pas acquérir la propriété exclusive :

1. Du bien-fonds et, le cas échéant, du droit de superficie en vertu duquel le bâtiment a été construit ;
2. Des structures dont dépendent l'existence, les parties et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres propriétaires d'étages ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment ;
3. Des ouvrages et installations qui servent aussi aux autres propriétaires d'étages pour l'usage de leurs locaux.

³ Les intéressés peuvent, dans l'acte constitutif de la propriété d'étages, ou dans une convention ultérieure soumise à la même forme, déclarer communes, encore d'autres parties du bâtiment.

⁴ A ce défaut, elles sont présumées être l'objet de la propriété exclusive.

Art. 712c

III. Actes de
disposition

¹ Le propriétaire d'étage n'a pas un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur d'une part, mais un droit de préemption

peut être créé dans l'acte constitutif de la propriété d'étages ou par convention subséquente et annoté au registre foncier.

² L'acte constitutif ou une convention subséquente peut prévoir qu'un étage ne sera valablement aliéné, grevé d'un usufruit ou d'un droit d'habitation ou loué que si les autres propriétaires d'étages n'ont pas formé opposition conjointement dans les quatorze jours au plus après avoir reçu communication de l'opération.

³ L'opposition est sans effet si elle n'est pas fondée sur un juste motif; le juge en décide à la demande du défendeur dans une procédure sommaire.

Art. 712d

¹ La propriété d'étages est constituée par inscription au registre foncier.

B. Constitution
et fin

I. Constitution

² L'inscription peut être requise:

- a. En vertu d'un contrat par lequel les copropriétaires conviennent de soumettre leurs parts au régime de la propriété d'étages;
- b. En vertu d'une déclaration du propriétaire du bien-fonds ou du titulaire d'un droit de superficie distinct et permanent, constatant la création de parts de copropriété selon le régime de la propriété d'étages.

³ L'acte juridique n'est valable que s'il est passé en la forme authentique et, s'il s'agit d'un testament ou d'un acte de partage successoral, en la forme prescrite par le droit des successions.

⁴ L'acte constitutif doit indiquer, en pour-cent ou en pour-mille de la valeur du bien-fonds ou du droit de superficie, la part que représente chaque étage.

⁵ Les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des propriétaires; toutefois, chaque propriétaire d'étage peut demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses entours.

Art. 712e

¹ La propriété d'étages prend fin par la perte du bien-fonds ou l'extinction du droit de superficie et la radiation de l'inscription au registre foncier.

II. Fin

² La radiation peut être demandée en vertu d'une convention mettant fin à la propriété d'étages ou, à ce défaut, par tout copropriétaire qui réunit entre ses mains toutes les parts, sous réserve du consentement des personnes ayant sur des étages des droits réels qui ne peuvent être transférés sans inconvénient sur l'immeuble entier.

³ Tout propriétaire d'étage peut demander la dissolution de la propriété d'étages lorsque le bâtiment est détruit pour plus de la moitié de sa valeur et qu'une reconstruction serait pour lui une charge difficile à supporter.

⁴ Dans ce cas, les propriétaires d'étages qui entendent maintenir la communauté peuvent éviter la dissolution en désintéressant les autres.

Art. 712f

C. Administration et utilisation I. Dispositions applicables

¹ Les règles de la copropriété s'appliquent aux décisions portant sur des actes d'administration.

² Si ces règles ne s'y opposent pas, elles peuvent être remplacées par des dispositions différentes prévues dans l'acte constitutif ou adoptées à l'unanimité par les propriétaires d'étages.

³ Pour le reste, les propriétaires d'étages établissent un règlement d'administration et d'utilisation, qui est valable dès qu'il a été adopté par la majorité des propriétaires représentant la majorité des parts; si le règlement figure dans l'acte constitutif, il peut être modifié par décision de cette double majorité.

⁴ Le règlement peut être mentionné au registre foncier.

Art. 712g

II. Obligations spéciales

¹ Les propriétaires d'étages ont l'obligation commune d'assurer le bâtiment contre l'incendie et autres dommages et de contracter les assurances responsabilité-civile usuelles du propriétaire du fonds et de l'ouvrage.

² Le propriétaire d'étage qui a fait des dépenses extraordinaires pour aménager ses locaux peut être tenu de payer une part de prime supplémentaire, sauf s'il a conclu une assurance complémentaire pour son propre compte.

³ Pour couvrir les frais assumés en commun pour les travaux d'entretien et de réfection, un fonds de rénovation alimenté par des contributions annuelles doit être créé.

Art. 712h

III. Frais et charges communs 1. Définition et répartition

¹ Les propriétaires d'étages contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à leurs parts.

² Constituent en particulier de tels charges et frais: les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes de l'immeuble et des ouvrages et installations communs; les frais d'administration, y compris l'indemnité versée à

l'administrateur ; les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des propriétaires d'étages ; les intérêts et annuités à payer aux créanciers titulaires de gages sur le bien-fonds ou envers lesquels les propriétaires se sont engagés solidairement.

³ Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que peu ou pas du tout à certains propriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais.

Art. 712*i*

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 propriétaire d'étage actuel.

² L'administrateur ou, à défaut d'administrateur, chaque propriétaire d'étage autorisé par une décision prise à la majorité absolue des propriétaires 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. 712*k*

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

Art. 712*l*

¹ La communauté acquiert, en son nom, les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des propriétaires d'étages et les disponibilités qui en sont tirées, comme le fonds de rénovation.

² Elle peut, en son nom, actionner et être actionnée en justice, poursuivre et être poursuivie au lieu de situation de la chose.

Art. 712*m*

¹ L'assemblée des propriétaires d'étages règle les affaires administratives qu'elle n'a pas confiées à un comité et qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur.

² Elle nomme l'administrateur et surveille son activité.

³ L'assemblée peut désigner un comité ou un délégué pour conseiller l'administrateur, contrôler sa gestion et soumettre à l'assemblée un rapport et des propositions à ce sujet comme sur toutes les affaires pour lesquelles il a été chargé de donner son préavis.

2. Garantie
des contributions
a. Gage
immobilier

b. Droit
de rétention

IV. Exercice
des droits civils

B. Organisation
I. Assemblée
des propriétaires
1. Compétence et
statut juridique

⁴ Sauf dispositions spéciales de la loi, les règles applicables aux organes de l'association et à la contestation de leurs décisions s'appliquent à l'assemblée des propriétaires et au comité.

Art. 712*n*

2. Convocation et présidence

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

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

Art. 712*o*

3. Exercice du droit de vote

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 propriétaire 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 constructions qui sont seulement utiles ou servent à l'embellissement ou à la commodité.

Art. 712*p*

4. Quorum

¹ L'assemblée des propriétaires peut prendre des décisions valables si la moitié des propriétaires d'étages, mais au moins deux, représentant la moitié des parts, sont présents ou représentés.

² Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, au plus tôt trois jours après la première.

³ La nouvelle assemblée peut prendre des décisions valables si le tiers de tous les propriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés.

Art. 712*q*

II. Administrateur

1. Nomination

¹ Si la nomination de l'administrateur par l'assemblée des propriétaires n'aboutit pas, chaque propriétaire peut demander au juge de nommer l'administrateur.

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

Art. 712*r*

2. Révocation

¹ L'assemblée des propriétaires peut en tout temps révoquer l'administrateur, sous réserve cependant des prétentions qu'il pourrait avoir en vertu d'un contrat.

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

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

Art. 712s

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 propriétaires; 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 propriétaires, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient.

³ Il veille à ce que, dans l'exercice de la propriété exclusive et dans l'utilisation des parties et des installations de l'immeuble, la loi, le règlement de la communauté et le règlement de maison soient observés.

3. Attributions
a. Exécution des dispositions et des décisions sur l'administration et l'utilisation

Art. 712t

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

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

³ Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des propriétaires peuvent être notifiés valablement à l'administrateur.

⁴ Les notifications sont valablement faites à l'administrateur au lieu de situation de la chose.

b. Représentation envers les tiers

III

L'article 943 du code civil est modifié comme il suit:

¹ Sont immatriculés comme immeubles au registre foncier:

1. Les biens-fonds;
2. Les droits distincts et permanents sur des immeubles;
3. Les mines;
4. Les parts de copropriété sur des immeubles.

² Les conditions et le mode d'immatriculation des droits distincts et permanents, des mines et des parts de copropriété sur des immeubles sont déterminés par une ordonnance du Conseil fédéral.

2. Immatriculation
a. Immeubles immatriculés

IV

Les dispositions sur l'entrée en vigueur et l'application du code civil, figurant dans le titre final, sont complétées comme il suit :

Art. 20*bis*

2. Propriété
d'étages
a. Originnaire

La propriété d'étages régie par l'ancien droit cantonal est soumise aux dispositions nouvelles, même si les étages ou parties d'étages ne constituent pas des appartements ou des locaux commerciaux formant un tout au sens de la loi nouvelle.

Art. 20*ter*

b. Transformé

¹ Les cantons peuvent aussi soumettre aux nouvelles dispositions la propriété d'étages inscrite au registre foncier dans les formes prévues par la loi entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1912.

² Cette mesure aura effet dès que les inscriptions au registre foncier auront été modifiées en conséquence.

Art. 20*quater*

c. Epuration
des registres
fonciers

En vue de soumettre à la loi nouvelle les propriétés d'étages transformées et d'inscrire les propriétés d'étages originaires, les cantons peuvent prescrire l'épuration des registres fonciers et édicter à cet effet des dispositions de procédure spéciales.

Art. 45

4. Droits réels
abolis

¹ Les droits réels qui ne peuvent pas être constitués conformément aux dispositions relatives au registre foncier (propriété d'arbres plantés dans le fonds d'autrui, antichrèse, etc.) ne seront pas inscrits, mais simplement mentionnés d'une manière suffisante.

² Lorsque les droits s'éteignent pour une cause quelconque, ils ne peuvent plus être rétablis.

V

Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

**MESSAGE du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale à l'appui d'un projet de loi modifiant
le livre quatrième du code civil (Copropriété et propriété d'étages) (Du 7 décembre 1962)**

In	Bundesblatt
Dans	Feuille fédérale
In	Foglio federale
Jahr	1962
Année	
Anno	
Band	2
Volume	
Volume	
Heft	51
Cahier	
Numero	
Geschäftsnummer	8607
Numéro d'affaire	
Numero dell'oggetto	
Datum	20.12.1962
Date	
Data	
Seite	1445-1512
Page	
Pagina	
Ref. No	10 096 770

Das Dokument wurde durch das Schweizerische Bundesarchiv digitalisiert.

Le document a été digitalisé par les. Archives Fédérales Suisses.

Il documento è stato digitalizzato dell'Archivio federale svizzero.