Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 35 (1963)

Heft: 3

Artikel: Propriété par étage

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125423

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Propriété par étage

Le 7 décembre dernier, le Conseil fédéral a soumis aux Chambres un projet de loi modifiant le livre 4 du Code civil (copropriété et propriété d'étages). Le Conseil national examinera ce projet au cours de la session de mars.

1. Le Code civil interdit de constituer la propriété par étage. La propriété du sol comprend, en effet (art. 642 et 667 du CC), sous réserve des restrictions légales, les constructions, les plantations et les sources. L'article 675 CC dispose en outre (al. 2): «Les divers étages d'une maison ne peuvent être l'objet d'un droit de superficie.» Il est vrai que le même article CC (al. 1) prévoit que 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. L'article 779 prévoit, d'autre part, 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. Ces dispositions n'ayant pas facilité la constitution de la propriété d'étages, les associations économiques et la plupart des partis politiques ont demandé que soit amendé le Code civil, dans un sens favorable à la propriété d'étages. Le Conseil fédéral, donnant suite à ce postulat, a soumis à l'examen du Parlement le projet d'une loi modifiant le Code civil conformément aux vœux qui ont été exprimés sur l'opportunité d'encourager la constitution de propriété d'étages.

Sur les chances de succès, en Suisse, de ce régime, le Conseil fédéral s'exprime ainsi dans son message: «Les expériences de l'étranger 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 d'étages dans les immeubles nouvellement construits soit importante et continue d'augmenter. En Autriche, la propriété d'appartement a connu, dès son introduction, un grand succès, dû, en partie, aux mesures financières qui ont été prises pour encourager la reconstruction. En France, la constitution de droits de propriété d'étages a, de tout temps, été possible comme en Belgique et en Italie.»

2. La réglementation nouvelle proposée par le Conseil fédéral part du principe que la propriété d'étages représente un aspect de la copropriété. Les propriétaires d'étages constituent, aux yeux de la loi, une communauté de copropriétaires. Les dispositions du CC régissant la copropriété déterminent les droits et les devoirs des propriétaires d'étages et leurs relations mutuelles.

De tout temps, c'est la question des rapports entre copropriétaires et celle de l'utilisation et de l'administration des parties communes et des installations et ouvrages communs des immeubles qui a été au centre des discussions relatives à la propriété d'étages. Les discussions, les disputes et les querelles qui ont surgi entre copropriétaires ont été à l'origine de l'hostilité que le droit civil suisse a témoignée à l'égard de cette forme de la propriété privée. Les dispositions en vigueur, qui prévoient notamment que les décisions interviennent à la majorité, n'ont pas toujours pour effet d'encourager la propriété par étages ou d'atténuer les heurts entre intérêts particuliers. Le règlement nouveau (art. 647 et suivants du Code civil) de la copropriété tend à remédier aux défauts du régime existant.

Ce règlement dispose, en ce qui concerne la propriété par étage (art. 712*a*): «Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété d'étages, de manière que chaque copropriétaire ait le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment.

» 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, installations et ouvrages communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur.

» Il est tenu d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochable du bâtiment.» La propriété d'étages est constituée par inscription au Registre foncier. 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. 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. Ainsi, les parts de copropriété figurent dorénavant au registre au même titre que la propriété foncière.

Le principe admis actuellement par le Code civil veut que la propriété foncière ne puisse être divisée que dans le sens vertical, non dans le sens horizontal. Or, la propriété d'étages constitue une division horizontale de l'immeuble. Cependant, la propriété d'étages étant en droit et selon la coutume une forme de la copropriété, l'on ne saurait dire qu'elle va à l'encontre du principe de la division verticale, puisqu'une part de copropriété peut être constituée aussi bien sous forme d'un étage que sous une forme différente. Du reste, l'expression même de «propriété d'étages» n'est pas tout à fait correcte, car le droit nouveau reconnaît non seulement la propriété d'un étage entier, mais encore d'une partie d'étage (par exemple un appartement). L'article 712*b* dit en effet: «Peu-

vent faire 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.»

Le projet de loi ne crée pas une forme nouvelle de la propriété; il classe la propriété d'étages dans la catégorie de la copropriété. «Dans le présent projet, lit-on dans le message, la séparation des éléments des deux catégories (copropriété d'étages) 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.»

3. Le projet de loi porte sur la revision des articles 647-650, 655, 682, 712 et 943 du Code civil. Les dispositions relatives à l'utilisation et à l'administration (art. 647-650) définissent à nouveau «les actes d'administration courante» (que chaque propriétaire a qualité de faire) et «les actes d'administration plus importants» (qui sont décidés à la majorité des copropriétaires et des parts). Les constructions (travaux d'entretien, de réfection, de réparation) dites «nécessaires» sont décidées à la majorité absolue des copropriétaires. Les constructions (travaux de réfection et de transformation) destinées à accroître la valeur de la chose ou à en améliorer le rendement, constructions dites «utiles», sont décidées à la majorité absolue des copropriétaires représentant les deux tiers des parts. Enfin, les travaux destinés à améliorer l'aspect de l'immeuble, à embellir ou à rendre l'usage plus aisé, travaux dits «pour l'embellissement et la commodité» ne peuvent être effectués qu'avec le consentement de tous les copropriétaires. En vertu de l'article 649*b* du projet de loi, 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.

Ces dispositions régissant la copropriété comportent, on le voit, de nombreuses modifications de la législation existante. Elles sont en général bien conçues, spécialement en ce qui concerne la propriété par étage, et n'appellent ni critiques ni amendements.

4. La propriété par étage fait l'objet des articles 712*a*-712*t* CC, qui complètent les dispositions régissant la propriété foncière. Les dispositions nouvelles concernant la définition, l'objet, la constitution et la fin de la propriété d'étages n'appellent aucune objection.

En revanche, les textes qui règlent l'administration et l'utilisation de la propriété d'étages (art. 712*f* et suivants) paraissent donner lieu à certaines critiques. Les propriétaires d'étages constituent une «communauté». Celle-ci, qui n'est pas une personne morale, peut néanmoins «actionner et être actionnée en justice, poursuivre et être poursuivie au lieu de situation de la chose». La communauté possède donc une certaine liberté d'action. Elle peut acquérir les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions de ses membres et le fonds de rénovation. L'assemblée des propriétaires d'étages nomme – et révoque – un administrateur, auquel incombe l'obligation de convoquer et de diriger l'assemblée. (Le projet de loi ne contient pas moins de quatre articles visant la nomination, la révocation et les attributions de l'administrateur.)

Il semble que le projet attache une importance excessive au domaine communautaire et qu'il laisse un peu dans l'ombre le domaine individuel de la propriété d'étages, ce qui risque de rendre moins attrayante aux yeux du public cette forme de la propriété immobilière. Les intéressés pourraient avoir l'impression que la liberté de disposition du propriétaire d'étages est par trop limitée par les obligations administratives et financières qu'imposent à ce dernier les charges relevant des obligations communautaires qu'il doit assumer.

5. Cette question mise à part, il sied de relever que le projet du Conseil fédéral mérite entièrement d'être approuvé. Il tend à élargir le domaine qui s'offre à la propriété privée et à en faciliter l'accès à la population.

Dans son message, le Conseil fédéral relève que lors du dernier recensement des habitations en 1950, «la propriété 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 plus 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». Ces affirmations, sans doute exactes, auraient cependant gagné à être complétées par des données précises, chiffres à l'appui.

La nouvelle forme de la propriété offre aussi d'intéressantes possibilités aux commerçants et aux industriels, qui pourront acquérir la propriété de magasins, de locaux industriels ou de bureaux, ce qui les mettra à l'abri des inconvénients qu'entraîne la dénonciation du bail. «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», constate le message. C'est tout à fait juste, à condition que la propriété par étage ne soit pas grevée de trop d'obligations communautaires en ce qui concerne l'utilisation et d'administration.