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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 36 (1964)

Heft: 10

Artikel: La propriété par étage

Autor: Picot, François

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-125670

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: 13.07.2025

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

La propriété par étage

Extrait de l'exposé de M. François Picot, avocat, président de la Société coopérative d'habitation de Genève lors de l'assemblée générale de la Section romande de l'Union suisse pour l'amélioration du logement à Genève le 23 mai 1964.

L'exposé ci-dessous ne saurait être un commentaire complet des dispositions sur la propriété par étage. Dans le cadre de notre assemblée générale, il ne saurait constituer qu'une introduction très brève à ce nouveau mode de propriété foncière.

Il est juste de préciser que, comme nous le relevons à la fin de l'exposé, la propriété par étage n'est pas un droit encore en vigueur puisque ses règles législatives, votées par les Chambres, n'ont pas encore été mises en vigueur par le Conseil fédéral. Il s'agit donc en quelque sorte d'un droit «en suspens».

Le Code civil suisse de 1912 n'avait pas repris l'institution de la propriété par étage, institution pourtant connue de plusieurs droits civils de nos cantons, notamment en Suisse romande et tout particulièrement en Valais où cette institution était particulièrement développée. Les grands juristes allemands qui ont créé le «Bürgerliches Gesetzbuch» de l'Empire allemand, entré en vigueur en 1900, et Eugène Huber, le rédacteur de notre Code civil suisse de 1912, étaient influencés par le droit romain, lequel a pour règle intangible «superficies solo cedit», soit que la propriété du sol entraîne la propriété de ce qui se trouve dessus et dessous. Pour ces juristes, la propriété par étage était considérée comme un vieux reste des droits du Moyen Age dont il fallait se débarrasser. La propriété par étage a donc été écartée du nouveau Code civil suisse. Ce problème n'a donné lieu aux Chambres fédérales, à l'époque, à aucune discussion. Chacun estimait que notre Code était moderne en adoptant une solution claire et nette, la solution véritable de droit romain. J'ai partagé longtemps ce point de vue. Lorsque j'étais stagiaire, et également assistant du professeur du droit romain, j'avais vécu un cas tragique en matière de propriété par étage; le cas d'un jeune homme, asphyxié par une conduite de gaz défectueuse dans un immeuble soumis encore à la propriété par étage de l'ancien droit genevois. La famille de la victime avait dû assigner les Services industriels ainsi que les propriétaires de chacun des étages de la maison, ce qui avait singulièrement compliqué et allongé le procès. Je me souviens également du cas cité dans son rapport d'expert par le professeur Liver, professeur à l'Université de Berne. Il cite un procès dans les Grisons: un immeuble était en propriété par étage, le toit avait été enlevé et le propriétaire de l'étage du haut, également propriétaire du toit, refusait de faire les travaux. Pendant des années, la maison était restée sans toit du fait du désintérêt pour l'immeuble du propriétaire de l'étage du haut. Je n'étais pas loin alors, comme beaucoup de juristes, d'admettre pour la propriété par étage la maxime d'un vieux commentateur du droit grison citée par le professeur Liver qui déclare que la propriété par étage constitue la «mater rixarum», c'est-à-dire la source de litiges et de procès.

Cependant, alors que juridiquement la cause semblait entendue, la propriété par étage a été réintroduite dans notre Code civil par un vote des Chambres fédérales. On peut se demander quels sont les motifs de ce revirement. Il faut constater tout d'abord que dans les pays qui nous entourent, des mouvements importants se sont manifestés en faveur de ce mode de propriété. La France n'avait jamais supprimé la propriété par étage, et par loi de 1938, elle l'a réorganisée pour lui donner un fondement plus moderne. La Belgique a fait de même par une loi de 1924 ainsi que l'Italie par une loi de 1934. Fait plus intéressant encore, on peut relever que des pays qui, comme la Suisse, avaient abrogé la propriété par étage, l'ont réintroduite. Il s'agit notamment de l'Allemagne et de l'Autriche. C'est à la suite de la guerre de 1939-1945 et des destructions considérables d'immeubles par les bombardements que ces deux pays ont estimé que la réintroduction de la propriété par étage permettrait à des propriétaires de se grouper pour reconstruire les villes détruites. C'est ainsi que par une loi de 1948, l'Autriche a réintroduit ce mode de propriété et que l'Allemagne a fait de même par une loi de 1951.

En bonne partie sous l'influence de ce mouvement, diverses études juridiques ont été faites en Suisse sur ce sujet. La Société suisse des juristes l'a mis à l'ordre du jour d'une de ses assemblées générales annuelles, et le professeur Flattet, de l'Université de Lausanne, et l'avocat Friedrich, de Bâle, ont présenté sur ce sujet des rapports qui, avec le magistral rapport d'expert du professeur Liver, de l'Université de Berne, sont à la base de nos nouvelles dispositions légales sur la propriété par étage.

Divers groupements économiques se sont aussi manifestés en insistant sur le caractère intéressant que peut prendre la propriété par étage, permettant à un plus grand nombre de personnes d'être propriétaire, non pas de leur immeuble, mais de l'appartement dans lequel ils vivent, et d'accéder ainsi à une part de propriété. A côté de ces études théoriques, des essais pratiques ont été faits, notamment à Genève, d'instituer dans le cadre du droit existant la propriété par étage. Des sociétés immobilières d'actionnaires locataires se sont créées en nombre relativement important, et elles existent encore actuellement. Il s'agit d'une société immobilière par actions. Les statuts prévoyent qu'un paquet d'actions déterminé donne droit à un appartement, et l'actionnaire, titulaire de ce paquet d'actions, conclut un bail pour l'appartement qui lui est attribué avec la société immobilière. Il est ainsi à la fois actionnaire de la société et locataire de son appartement. Ces études juridiques et ces essais pratiques ont préparé le terrain pour le projet de loi, élaboré par le professeur Liver, de l'Université de Berne, assisté d'une Commission d'experts, présenté par un message du Conseil fédéral en 1962, discuté par les Chambres dans le courant de l'année 1963 et voté, en vote final, en décembre 1963.

Ce nouveau droit sur la propriété par étage présente-t-il un intérêt pour la population suisse ou doit-on le con-

damner avec les mêmes arguments qui avaient amené Eugène Huber et sa Commission d'experts en 1912 à écarter la propriété par étage? En d'autres termes, allons-nous introduire en Suisse un nouvel élément, source de procès et de litiges?

Il semble qu'il ne soit pas nécessaire d'être aussi pessimiste quant à l'application du nouveau droit sur la propriété par étage. On doit relever tout d'abord une modification fondamentale dans l'idée même qui a commandé à l'économie générale de cette nouvelle législation. L'idée des anciens droits sur la propriété par étage était essentiellement individualiste. Le but était que chacun soit propriétaire de son étage, propriétaire individuel et pouvant disposer comme bon lui semble d'une partie de la maison. En revanche, l'idée du nouveau droit est essentiellement une idée communautaire, soit l'aménagement des règles de notre Code sur la copropriété foncière dans le but d'une utilisation *en commun* d'un bâtiment. On ne saurait comprendre les règles du nouveau droit si l'on faisait abstraction du fait qu'il s'agit d'un aménagement des rapports entre des copropriétaires.

De ce fait, la loi qui a été votée par les Chambres fédérales se présente en deux parties. Il s'agit tout d'abord d'une précision et d'un développement du chapitre du Code civil sur la copropriété. Les articles 647 ss. relatifs à la copropriété ont été repris entièrement et développés de manière à permettre une utilisation pratique de cette copropriété. Par ailleurs, le titre sur la propriété foncière a été complété par les articles 712 ss., soit 712 *a* à 712 *t* sur la propriété par étage. Je dois me borner dans ce bref exposé à des indications très générales sur ces dispositions légales, je renvoie ceux qui désireraient une documentation plus complète au message du Conseil fédéral sur la propriété d'étage *(Feuille fédérale,* 1962, vol. II, p. 1445 ss.) et à l'excellent ouvrage de M. Max Montchal, secrétaire général de l'Union internationale de la propriété foncière bâtie: *La propriété par étage, guide pratique,* Editions W. Diserens S.A., Lausanne.

Dans le cadre de cet exposé, je me bornerai à indiquer trois éléments essentiels de la nouvelle réglementation légale: Tout d'abord l'idée que la propriété par étage doit être organisée par un règlement, c'est-à-dire que les copropriétaires doivent constituer entre eux une sorte de charte qui fixe les droits et les devoirs respectifs. Certes, ce règlement n'est pas obligatoire, comme l'auraient désiré certains députés, mais il sera certainement adopté par toute copropriété par étage comportant plus de deux ou trois copropriétaires. La loi laisse une certaine latitude aux intéressés pour fixer le règlement, mais elle donne quelques règles impératives et un certain nombre de règles de droit, dispositif dont les copropriétaires pourront s'inspirer. La loi prévoit que le règlement ne peut limiter le droit de chaque propriétaire de demander que les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur ou de l'utilité de la chose soient exécutés et au besoin ordonnés par le juge. Elle interdit également de limiter le droit de tout copropriétaire de prendre lui-même les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant.

En second lieu, la loi instaure une assemblée des copropriétaires qui est l'organe essentiel de la communauté créée par les propriétaires d'étage. C'est cette assemblée qui est le pouvoir suprême pour prendre toutes décisions concernant l'immeuble. La loi prévoit diverses majorités différant suivant la décision à prendre par les copropriétaires.

Prenons, par exemple, les travaux qui doivent être décidés au sujet de l'immeuble.

La loi distingue, entre trois sortes de travaux, ceux qui sont nécessaires, ceux qui sont simplement utiles, et enfin les travaux d'embellissement et d'amélioration.

En ce qui concerne les travaux utiles, ils doivent être décidés par une majorité simple de tous les copropriétaires. L'un d'eux pourra cependant demander au juge d'ordonner lesdits travaux s'ils sont absolument indispensables au maintien de l'immeuble. En ce qui concerne les travaux qui sont simplement utiles, ils devront être décidés non seulement par la majorité des copropriétaires, mais ceux-ci devront représenter la moitié au moins des parts de copropriété. Ces parts de copropriété sont déterminées à l'avance d'après le nouveau régime puisque, lorsque une copropriété est inscrite au registre foncier, dans l'acte constitutif de cette copropriété par étage, il devra être indiqué la part exacte en pour-cent dévolue à chaque copropriétaire. Quant aux travaux d'embellissement ou d'amélioration, par exemple le fait de surélever l'immeuble d'un étage, ils devront, pour être décidés, réunir l'unanimité de tous les copropriétaires. La loi prévoit cependant que si un seul des copropriétaires s'y oppose, la majorité moins ce copropriétaire peut décider de l'exécution des travaux si le copropriétaire opposant n'est pas entravé durablement dans sa jouissance et son usage de l'immeuble et pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte portée à son droit et se chargent de sa part des frais.

L'assemblée des copropriétaires a également pour attribution de régler toutes les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, de nommer l'administrateur et de surveiller son activité, de désigner un comité ou un délégué auquel elle peut confier des tâches administratives, d'approuver les devis et frais annuels, les comptes, la répartition des frais entre les copropriétaires, de décider la création d'un fonds de rénovation pour les travaux d'entretien et de réfection, d'assurer le bâtiment contre l'incendie et les autres risques. L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.

Parmi les tâches que nous avons énumérées, il en est une de grande importance qui est la désignation de l'administrateur. La loi prévoit en effet que l'assemblée des propriétaires nomme un administrateur. Cet administrateur a pour attribution d'exécuter tous les actes d'administration commune, il doit prendre de son propre chef toutes mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage.

Les dispositions concernant l'administrateur sont extrêmement importantes; c'est lui en effet qui représente la communauté envers des tiers; les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des copropriétaires peuvent être notifiés valablement à l'administrateur à son domicile ou au lieu de situation de la chose. Cette désignation d'un administrateur pouvant représenter valablement l'ensemble des copropriétaires, peut jouer un rôle très important pour la bonne marche des copropriétés par étage en Suisse. Le fait que l'on peut notifier valablement des sommations ou des jugements ou des actes de procédure à l'administrateur de la copropriété supprimera de nombreuses difficultés créées par les anciennes copropriétés par étage du droit cantonal.

Il y a lieu à la fin de notre exposé d'examiner un problème qui a provoqué ces derniers mois beaucoup de discussions en Suisse, soit celui de la propriété par étage et de la protection des locataires. Cette question n'avait pas été prévue dans le projet du Conseil fédéral, elle a été soulevée dans la commission du Conseil national par le conseiller national vaudois Monfrini. Ce député avait proposé l'introduction d'un nouvel article de la loi, déclarant que les règles sur la limitation du droit de résiliation s'appliquaient à la propriété par étage et qu'elles étaient même aggravées en ce sens que les dispositions limitant le droit de résiliation des baux à loyer devenaient opposables à tout tiers acquéreur, même s'il prouve avoir besoin des locaux pour lui-même et ses proches. Cette proposition avait été admise par le Conseil national, mais avait été refusée par le Conseil des Etats et était tombée au vote final.

Par la suite, diverses interventions ont été faites aux Chambres, notamment par le conseiller national Chevallaz, syndic de Lausanne, et le conseiller national genevois Olivier Reverdin a posé une question demandant au Conseil fédéral s'il ne pourrait surseoir à la mise en vigueur de la loi jusqu'à ce que les Chambres aient pris une décision sur les dispositions concernant la protection des locataires.

Je pense ne pouvoir faire mieux, pour orienter les membres de notre association sur l'état actuel de la question, que de leur donner la réponse du Conseil fédéral à la question Reverdin:

«Dans sa réponse du 16 décembre 1963 à la question urgente Chevallaz, du 11 décembre 1963, le Conseil fédéral s'est déjà déclaré prêt à examiner, au moment où il préparera l'arrêté fédéral d'exécution du nouvel additif constitutionnel sur la prorogation des mesures de contrôle des prix, si l'institution de la propriété par étage exige une protection spéciale des locataires.

» Dès lors, maintes requêtes lui ont été adressées. La Fédération suisse des syndicats chrétiens-nationaux a prié le 13 février 1964 le Conseil fédéral de différer la mise en vigueur des nouvelles dispositions concernant la propriété par étage jusqu'à l'expiration des mesures destinées à combattre l'inflation. L'Union syndicale suisse et le Parti socialiste suisse ont, par requêtes des 2 et 4 mars 1964, fait savoir au Département de justice et police que le Conseil fédéral ne devrait pas mettre la loi du 19 décembre 1963 sur la copropriété et la propriété par étage en vigueur avant la nouvelle réglementation du régime applicable aux locataires.

» Le Conseil fédéral soumettra prochainement aux Chambres un message à l'appui d'un projet de nouvel additif constitutionnel sur le maintien de mesures temporaires en matière de contrôle des prix. Comme le temps encore disponible cette année ne permettra pas de préparer l'arrêté fédéral d'exécution après l'adoption des nouveaux textes constitutionnels par les Chambres, puis par le peuple et les cantons, le Conseil fédéral proposera de proroger jusqu'à fin 1965 tant l'arrêté fédéral du 21 décembre 1960 sur les loyers des biens immobiliers et la Caisse de compensation des prix du lait et des produits laitiers (qui constitue la base de l'ordonnance du Conseil fédéral sur la limitation du droit de résiliation) que l'arrêté fédéral du 20 mai 1953 sur l'ajournement de termes de déménagement. Les Chambres pourront ainsi décider l'année prochaine dans quelle mesure il serait possible et justifié de compléter les dispositions protectrices des locataires eu égard à l'introduction de la propriété par étage.

» Le Conseil fédéral n'est pas encore suffisamment renseigné aujourd'hui sur la gravité des abus que courent ou qui menacent les locataires de la part de certains propriétaires d'immeubles. Des résiliations de baux à loyer isolées paraissent être en rapport non avec la propriété par étage qui n'est pas encore en vigueur, mais avec les formes de remplacement actuelles. Le Conseil fédéral estime néanmoins que l'entrée en vigueur de la loi sur la propriété par étage ne devrait pas intervenir immédiatement et en tout cas pas avant le 1er janvier 1965. Il s'agira d'examiner s'il faut aussi attendre que l'arrêté fédéral d'exécution de l'additif constitutionnel ait été adopté, soit parce que le référendum ne sera pas demandé, soit dans une votation populaire.

» L'ajournement de la mise en vigueur des dispositions sur la propriété par étage se justifierait d'autant plus que, dans l'intervalle, il serait possible de faire des constatations quant aux effets que les mesures tendant à freiner la surexpansion économique pourraient avoir sur la spéculation et le marché des logements.»

Ainsi le droit sur la propriété par étage est encore en suspens jusqu'à ce que le Conseil fédéral ait pris sa décision en regard des décisions qui sont prises concernant la protection des locataires en général.

En conclusion, il me paraît qu'il n'est pas possible encore de dire quelle portée aura pour la Suisse le nouveau droit sur la propriété par étage du moment qu'il n'est pas encore appliqué à l'heure actuelle. Je crois cependant qu'il serait inopportun d'avoir à son égard une attitude de méfiance uniquement du fait de certains abus qui ont paru devoir se manifester à la suite de la grande pénurie de logements dont nous souffrons encore actuellement. Ces abus peuvent être réprimés facilement par des règles sur la protection des locataires et il ne faudrait juger l'ensemble du droit sur la propriété d'étage à la suite d'une situation que nous espérons temporaire.

Il me paraît au contraire que la propriété par étage permettant à un certain nombre de personnes qui sont actuellement locataires de devenir propriétaires de leur appartement pourrait être pour eux d'un grand intérêt, je pense notamment à des commerçants. Dans une assemblée qui groupe surtout des locataires d'immeubles coopératifs, nous devons insister sur le fait que l'idée communautaire qui est à la base des dispositions du nouveau droit sur la propriété par étage n'est pas très éloignée de l'idéal coopératif qui a animé les fondateurs de nos coopératives d'habitation. *François Picot.*

Après la journée du 23 mai

En complément de ce remarquable exposé, nous prions nos lecteurs de se reporter aux photos du conférencier et de la salle qui ont paru dans le numéro de septembre de la présente revue *Habitation* grâce à l'aimable initiative de M. R. Panchaud.

Le procès-verbal publié ne concernait évidemment que la partie statutaire de l'assemblée annuelle.

Nous sommes heureux de donner aujourd'hui un compte rendu de l'assemblée publique dont Me François Picot, président de la Société coopérative d'habitation de Genève, offrit le plat de résistance.

Après le repas de midi, deux cars emmenèrent les participants visiter un ensemble impressionnant de réalisations genevoises récentes, soit:

Avenue d'Aïre: complexe immobilier construit par la Société coopérative d'habitation;

Onex: cité nouvelle, réalisation de l'Etat et de groupements divers;

Grand-Lancy: quartier des Palettes;

La Praille: Fondation des terrains industriels Praille et Acacias (FIPA);

Cité Jonction et Cité Carl-Vogt, réalisations de la ville de Genève.

Ces deux dernières visites ont été commentées par M. Willy Donzé, conseiller administratif de la ville de Genève.

Mentionnons spécialement l'accueil de la ville de Carouge qui offrit à nos délégués une réconfortante collation dans les Tours de Carouge. M. Edouard Terrier, conseiller administratif de cette ville, présenta un très brillant exposé sur la politique suivie en matière d'urbanisme.

Le Comité de la Section romande de l'USAL remercie ici très spécialement le Conseil administratif de la ville de Genève et M. Willy Donzé, la ville de Carouge et M. Edouard Terrier. Il exprime sa gratitude à Me François Picot, président de la SCH de Genève, et à son collaborateur M. Gay, directeur, qui ont si parfaitement organisé la journée. *Section romande de l'USAL.*