

A N N E X E

LOI FEDERALE (*)

LE LIVRE QUATRIEME DU CODE CIVIL
 (Copropriété et propriété par étages)
 (Du 19 décembre 1963)

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
 vu l'article 64 de la constitution,
 vu le message du Conseil fédéral du 7 décembre 1962 (1),
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'administra-
 tion

¹ Les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'uti-
 lisation 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 indispens-
 ables 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, aux frais des copropriétaires,
 les mesures urgentes requises pour préserver la chose
 d'un dommage imminent ou s'aggravant.

Art. 647 a

3. Actes d'ad-
 ministration
 courante

¹ Chaque copropriétaire a qualité pour faire les actes d'ad-
 ministration courante, tels que réparation d'entretien, travaux de
 culture et de récolte, garde et surveillance de courte durée, de
 même que pour conclure des contrats à cet effet et exercer les
 attributions découlant de ces contrats de baux à loyer et à ferme
 ou de contrats d'entreprise, y compris le pouvoir de payer et
 d'encaisser des sommes d'argent pour l'ensemble des coproprié-
 taires.

(1) FF 1962 II, 1445.

(*) Recueil des Lois Fédérales, 3.12.1964, No. 46, pp. 989-1001.

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

Art. 647 b

¹ Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, est nécessaire pour les actes d'administration plus importants, 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.

² Sont réservées les dispositions sur les travaux de construction nécessaires.

4. Actes d'administration plus importants

Art. 647 c

Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose sauf s'il s'agit d'actes d'administration courante que chacun d'eux peut faire.

5. Travaux de construction a) Nécessaires

Art. 647 d

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 de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose.

² Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle 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, notamment parcequ'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, 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.

b) Utiles

*Art. 647 c*c) Pour l'em-
bellissement
et la
commodité

¹ Les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires.

² Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, 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
dispositions

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 des parts de copropriété sont grevées de droit de gage ou de charges foncières, les copropriétaires ne peuvent plus grever la chose elle-même de tels droits.

*Art. 649*7. Contribution
aux frais et
charges

¹ Les frais d'administration, impôts et autres charges résultant de la copropriété ou grevant la chose commune sont supportés, sauf disposition contraire, par tous les copropriétaires en raison de leurs parts.

² Si l'un des copropriétaires paie au-delà de sa part il a recours contre les autres dans la même proportion.

*Art. 649 a*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. 649 b*9. Exclusion de
la communauté
a) Copro-
priétaires

¹ Le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires

sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté.

² Si la communauté ne comprend que deux copropriétaires, chacun d'eux peut intenter action; dans les autres cas et sauf conventions contraires, une autorisation votée à la majorité de tous les copropriétaires non compris le défendeur, est nécessaire.

³ 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 fin de la copropriété.

Art. 649 c

Les dispositions relatives à l'exclusion d'un copropriétaire s'appliquent 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.

**b. Titulaires
d'autres droits**

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 par 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 doit, pour être valable, 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 :

1. Les biens-fonds;
2. Les droits distincts et permanents, immatriculés au registre foncier;
3. Les mines;
4. Les parts de copropriété d'un immeuble.

**A. Objet de la
propriété
foncière**

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 a également un droit de préemption légal contre tout acquéreur du droit de superficie; le superficiaire a

**b. En cas de
copropriété
et de droit de
superficie**

le même droit de préemption contre tout acquéreur du fonds, dans la mesure où le fonds est mis à contribution par l'exercice du 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 la propriété foncière sont complétées comme il suit :

Chapitre : III

De la propriété par étages.

Art. 712 a

A. Eléments et objet

I. Eléments

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

² Le copropriétaire 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 copropriétaires, 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. 712 b

II. Objet

¹ Peuvent être l'objet du droit exclusif des 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 étant réservée.

² Le copropriétaire ne peut pas acquérir le droit exclusif sur :

1. Le bien-fonds et, le cas échéant, le droit de superficie en vertu duquel le bâtiment a été construit;
2. Les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment;
3. Les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux.

¹ Les copropriétaires peuvent, dans l'acte constitutif de la propriété par étages, ou dans une convention ultérieure soumise à la même forme, déclarer communes encore d'autres parties du bâtiment; à ce défaut elles sont présumées être l'objet du droit exclusif.

Art. 712 c

¹ Le copropriétaire n'a pas le 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 par étages ou par convention ultérieure et annoté au registre foncier.

² L'acte constitutif ou une convention ultérieure peut prévoir qu'un étage ne sera valablement aliéné, grevé d'un usufruit ou d'un droit d'habitation ou loué si les autres copropriétaires n'ont pas, en vertu d'une décision prise à la majorité, formé opposition dans les quatorze jours 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. 712 d

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

² L'inscription peut être requise :

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

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

Art. 712 e

¹ Outre la délimitation des étages ou parties d'étages, 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 ou partie d'étage.

² Les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires; toutefois chaque copropriétaire peut demander une rectification si sa part a été, par

III. Actes de dispositions

B. Constitution et fin
I. Acte constitutif

II. Parts

erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses entours.

Art. 712 f

III. Fin

¹ La propriété par 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.

² La radiation peut être demandée en vertu d'une convention mettant fin à la propriété par 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 Chaque copropriétaire peut demander la dissolution de la propriété par 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; les copropriétaires qui entendent maintenir la communauté peuvent cependant éviter la dissolution en désintéressant les autres.

Art. 712 g

C. Administration et utilisation

I. Dispositions applicables

¹ Les règles de la copropriété s'appliquent à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction.

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 tous les copropriétaires.

³ Pour le reste, chaque copropriétaire peut exiger qu'un règlement d'administration et d'utilisation, valable dès qu'il a été adopté par la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts, soit établi et mentionné au registre foncier; même si le règlement figure dans l'acte constitutif, il peut être modifié par décision de cette double majorité.

Art. 712 h

II. Frais et charges communs

1. Définition et répartition

¹ Les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts.

² Constituent en particulier de tels charges et frais :

1. Les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communes;

2. Les frais d'administration, y compris l'indemnité versée à l'administrateur;
3. Les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires;
4. Les intérêts et annuités à payer aux créanciers titulaires de gages sur le bien-fonds ou envers lesquels les copropriétaires se sont engagés solidairement.

² Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, 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 hypothétique sur la part de chaque copropriétaire actuel.

² L'administrateur ou, à défaut d'administrateur, chaque copropriétaire autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires 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.

2. Garantie des contributions **a. Hypothèque légale**

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 copropriétaire et qui servent soit à leur aménagement soit à leur usage le même droit de rétention qu'un bailleur.

b. Droit de rétention

Art. 712 l

¹ La communauté acquiert, en son nom, les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des copropriétaires 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.

III. Exercice des droits civils

Art. 712 m

¹ Outre celles qui sont mentionnées dans d'autres dispositions, l'assemblée des copropriétaires a notamment les attributions suivantes :

1. Régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur;
2. Nommer l'administrateur et surveiller son activité;
3. Désigner un comité ou un délégué auquel elle peut

D. Organisation **I. Assemblée des copropriétaires** **1. Composition et statut juridique**

confier des tâches administratives, notamment celles de conseiller l'administrateur, contrôler sa gestion et soumettre à l'assemblée un rapport et des propositions à ce sujet;

4. Approuver chaque année le devis des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires.
5. Décider la création d'un fonds de rénovation pour les travaux d'entretien et de réparation;
6. Assurer le bâtiment, contre l'incendie et d'autres risques et conclure les assurances-responsabilité civile usuelles; en outre obliger le copropriétaire qui a fait des dépenses extraordinaires pour aménager ses locaux à payer une part de prime supplémentaire, sauf s'il a conclu une assurance complémentaire pour son propre compte.

² Sauf dispositions spéciales de la loi, les règles applicables aux organes de l'association et à la contestation de ses décisions s'appliquent à l'assemblée des copropriétaires et au comité.

Art. 712 n

2. Convocation et présidence

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

² Les décisions doivent être l'objet d'un procès-verbal que conserve l'administrateur ou le copropriétaire 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 copropriétaire 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 travaux de constructions qui sont seulement utiles ou servent à l'embellissement ou à la commodité.

Art. 712 p

4. Quorum

¹ 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.

² Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première.

¹ La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés.

Art. 712 q

¹ Si l'assemblée des propriétaires n'arrive pas à nommer l'administrateur, chaque copropriétaire peut demander au juge de le nommer.

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

Art. 712 r

¹ L'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, sous réserve de dommages intérêts éventuels.

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

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

Art. 712 s

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 copropriétaires, il prend de son propre chef toutes les mesures urgentes requises pour empêcher et réparer un dommage.

² Il répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient.

³ Il veille à ce que, dans l'exercice des droits exclusifs et dans l'utilisation des parties et installations communes du bien-fonds et du bâtiment, la loi, le règlement de la communauté et le règlement de maison soient observés.

Art. 712 t

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

² Sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'ur-

II. Administra- teur

1. Nomination

2. Révocation

3. Attributions **a. Exécution des** **dispositions et** **des décisions** **sur l'adminis-** **tration et** **utilisation**

b. Représenta- **tion envers** **les tiers**

gence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement.

¹ Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des copropriétaires peuvent être notifiées valablement à l'administrateur, à son domicile ou au lieu de situation de la chose.

III

2. Immatriculation

a) Immeubles immatriculés

L'article 943 du code civil est complété 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 d'un immeuble.

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.

IV

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

Art. 20

IV. Droits de propriété spéciaux

1. Arbres plantés dans le fonds d'autrui

¹ Les droits de propriété existant sur des arbres plantés dans le fonds d'autrui sont maintenus dans les termes de la législation cantonale.

² Les cantons ont la faculté de restreindre ces droits ou de les supprimer.

Art. 20 bis

2. Propriété par étages

a. Originaires

La propriété par 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.

Art. 20 ter

b. Transformée

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

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

Art. 20 quater

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

c. **Épuration
des registres
fonciers**

Art. 45

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

4. **Droits réels
abolis**

² Lorsque ces 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.

**Entrée en
vigueur**

Ainsi arrêté par le Conseil national
Berne, le 19 décembre 1963

Le président, Otto Hess
Le secrétaire, Ch. Oser

Ainsi arrêté par le Conseil des Etats
Berne, le 19 décembre 1963

Le président, Daniöth
Le secrétaire, F. Weber

Le Conseil fédéral arrêté :

La loi fédérale ci-dessus publiée le 19 décembre 1963 sera insérée dans le Recueil des lois fédérales et entre en vigueur le 1er janvier 1965
Berne, le 24 novembre 1963

Par ordre du Conseil fédéral suisse

Le chancelier de la Confédération

Ch. OSER

(1) F.F. 1963, II, 1440.