

LA PROPRIETE PAR ETAGES DANS L'AVANT - PROJET SUISSE

par

Henri DESCHENAUX

Professeur à l'Université de Fribourg (Suisse)

SOMMAIRE

INTRODUCTION

§ 1. Les buts de politique législative — § 2. Insuffisance des formes juridiques actuelles de PPE — § 3. Genèse et économie du projet de loi.

CHAPITRE PREMIER : LA STRUCTURE JURIDIQUE DE LA PPE

§ 4. La copropriété comme fondement de la PPE — § 5. Propriété collective et droit privatif.

CHAPITRE II : CONSTITUTION ET EXTINCTION DE LA PPE

§ 6. Constitution de la PPE — § 7. Extinction de la PPE.

CHAPITRE III : LE REGIME DE LA PPE

§ 8. Le préalable : revision des dispositions sur la copropriété — § 9. Les droits propres du propriétaire d'étage — § 10. Organisation et fonctionnement de la PPE.

OUVRAGES CITES UNIQUEMENT PAR LE NOM DE L'AUTEUR

FLATTET G. : La propriété par étages, rapport à la Société suisse des juristes 1956, RDS (ZSR) 75 (1956), p. 591a - 737a.

FRJEDRICH H. P. : Die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums in der Schweiz, RDS (ZSR) 75 (1956), p. 1a - 261a.

LIVER P. : Das Stockwerkeigentum, Umwandlung und Neubegründung, ZBGR 35 (1944), p. 3 sc., 65 sv.

MEIER-HAYOZ A. : Berner Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, 1. Abteilung, 2. Lieferung, Vorbemerkungen zu den Art. 646-654, p. 264-269.

RAPPORT DE LA DIVISION FEDERALE DE LA JUSTICE sur l'avant-projet d'une révision des dispositions du Code civil réglant la copropriété, comportant l'adjonction de dispositions sur la propriété par étages, rapport établi par l'auteur du projet, M. le professeur LIVER, de l'Université de Berne, cité RAPPORT DEJ, d'après l'original allemand.

ABBREVIATIONS

ATF	Arrêts du Tribunal fédéral suisse, parus au recueil officiel.
CC	Code civil suisse, du 10 décembre 1907.
CO	Code des obligations, du 30 mars 1911/18 décembre 1946.
ORF	Ordonnance sur le registre foncier, du 22 février 1910.
PPE	Propriété par étages.
RDS = ZSR	Revue de droit suisse = Zeitschrift für schweizerisches Recht.
ZBGR	Zeitschrift für Beurkundungs-und Grundbuchrecht.
ZBJV	Zeitschrift des bernischen Juristen Vereins.

INTRODUCTION

§ 1. LES BUTS DE POLITIQUE LEGISLATIVE

Les buts qu'on veut atteindre en introduisant ou en réintroduisant la propriété par étages (ci-après PPE) sont connus.

Il s'agit avant tout de permettre au plus grand nombre possible de familles d'acquérir leur propre appartement. On assiste dans les zones urbaines et les centres industriels à une raréfaction et à un renchérissement du terrain à bâtir, qui accentue encore l'accroissement constant du coût de la construction. Pour assurer une meilleure utilisation du sol, on augmente le nombre des étages. Le prix de revient de tels immeubles devient alors si élevé qu'il ne peut plus guère être supporté que par des entreprises organisées en sociétés commerciales, qui disposent de capitaux énormes. Il s'ensuit que la proportion de la surface bâtie qui a passé dans les mains de ces sociétés (au côtés desquelles il faut ranger les sociétés d'assurances, les trusts immobiliers, les institutions de prévoyance privées et publiques) s'est considérablement accrue, la part détenue par des particuliers ayant diminué d'autant. L'équilibre, qui existait encore en 1950, entre les logements (maisons) habités par leur propriétaire et les logements habités par des locataires a depuis peu été rompu en Suisse, du moins dans les centres économiques du pays. Cette évolution n'est pas heureuse. Les représentants de la classe moyenne inférieure (indépendants, fonctionnaires, employés, voire ouvriers) n'ont plus la possibilité d'acquérir ou de construire leur propre maison familiale. En revanche l'acquisition de la propriété d'un étage ou d'un appartement dans une maison nouvelle serait à la mesure de leurs moyens. Il convient de la rendre possible. Le logement ainsi acquis représente un petit capital, peu sujet à dépréciation. Posséder son propre home, constitue un réel enrichissement pour la personnalité et contribue à renforcer le lien familial. La propriété de son logement est aussi de nature à favoriser l'enracine-

ment dans la communauté et, indirectement, à développer l'intérêt pour la chose publique.¹

Ces avantages économiques, sociaux et politiques de la PPE ont été relevés dans des interventions aux Chambres fédérales (postulat Cottier, 30 mars 1951; interpellation Meili, 8 juin 1955). On a aussi relevé l'intérêt qu'il y aurait pour les commerçants et artisans, pour les personnes exerçant des professions libérales, de pouvoir devenir propriétaires des locaux où ils exercent leur activité. Pour les commerçants en particulier, la PPE, permettrait de satisfaire leur besoin de sécurité mieux qu'une législation spéciale sur le bail commercial.² On a encore évoqué le besoin d'acquérir la propriété du sous-sol d'un bâtiment pour y établir des garages souterrains, des places de parcs ou des entrepôts. La PPE serait même propre à faciliter les partages successoraux, en respectant mieux le principe du droit égal des héritiers à tous les biens de la succession (art. 610 CC).³

D'autre part, il importe de toute façon de donner un nouveau fondement juridique aux droits de PPE existants, qu'il s'agisse des formes anciennes qui ont subsisté inchangées (art. 17 al. 1 T.fin./CC), des formes en lesquelles elles ont été transformées ou des succédanés auxquels on a recouru depuis l'entrée en vigueur du CC. Ces structures paraissent insuffisantes (ci-dessous § 2).

Il ne manque naturellement pas de voix pour dénoncer les inconvénients de la PPE. On lui reproche avant tout d'être la source de constantes querelles ("mater rixarum", "ein halbes Haus ist eine halbe Hölle). Entre autres critiques, ce grief a motivé son interdiction par le législateur de 1907 (art. 675 al. 2 CC). Mais les bonnes expériences faites à l'étranger, sous l'empire de législations nouvelles ou modernisées, notamment en Allemagne et en Autriche, en Belgique, en France et en Italie, sont de nature à dissiper ces craintes.⁴ Les nouvelles méthodes de construction permettent de diminuer notablement les occasions de conflits, car les appartements et les locaux de toutes sortes sont, maintenant, beau-

1) Rapport DFJ, p. 15-18.

2) Flattet, p. 647 a; Friedrich, p. 125 a.

3) Rapport DFJ, p. 19.

4) Flattet, p. 652 a; Rapport DFJ p. 25.

coup mieux séparés les uns des autres qu'autrefois, et bénéficient d'une plus grande autonomie par rapport à l'ensemble de l'immeuble.⁴bis

§ 2. INSUFFISANCE DES FORMES JURIDIQUES ACTUELLES DE PPE.

Les propriétés par étages de l'ancien droit ont réussi à se maintenir dans plusieurs régions du pays, principalement en Valais et, dans une moindre mesure, au Tessin.⁵ Elles ne peuvent être l'objet que d'une mention au registre foncier (art. 45 al. 6 T. fin./CC) et demeurent régies par la loi ancienne (art. 17 al. 3 T. fin.). Mais les formes et institutions du droit cantonal antérieur vieillissent, se désagrègent et deviennent pour finir inutilisables ; elles ne peuvent être adaptées aux besoins de l'époque, les cantons n'ayant pas à cet effet la compétence législative nécessaire.⁶ Aussi la jurisprudence n'a-t-elle pu reculer devant la nécessité d'autoriser le transfert des anciennes PPE dans les formes du droit nouveau.⁷

Pour permettre l'inscription des droits d'étages au registre foncier et faciliter leur négociation, on a imaginé de procéder à leur conversion. L'art. 114 ORF signalait la possibilité d'attribuer la propriété du sol à l'un des ayants droit et de constituer en faveur des autres des servitudes personnelles cessibles au sens de l'art. 781 CC. Ce système n'a en réalité pas été pratiqué ; il ne correspondait pas à la volonté des intéressés, chacun entendant être véritablement propriétaire.⁸ On a en fait recouru à un autre système : conversion des PPE en droits de copropriété, assortis de servitudes conférant à chaque copropriétaire le droit exclusif d'utiliser et d'administrer l'étage dont il était jusqu'alors propriétaire, à charge de l'entretenir à ses frais.⁹ Mais cette conversion modifie le contenu même des

4 bis) Rapport DFJ, p. 5

5) Cf. Meier-Hayoz, no 40 p. 268.

6) Rapport DFJ, p. 5

7) ATF 75 (1949) II 131.

8) Meier-Hayoz, no 32, qui remarque en outre qu'en cas de destruction du bâtiment, les "servitudes d'étages" devaient s'éteindre.

9) Cf. art. 176, 257, 268 loi d'introduction valaisanne du CC; circu-

droits qui compétaient aux propriétaires d'étages. En effet, chacun des intéressés a désormais le droit d'exiger le partage en vertu de l'art. 650 CC¹⁰, ce qui supprime un élément essentiel de l'ancienne PPE : la garantie qu'avait chaque propriétaire d'étage qu'il ne pouvait être mis fin au rapport juridique.¹¹ A cela s'ajoute l'objection insurmontable qu'on peut faire aux servitudes d'usage et de jouissance dont bénéficierait chaque copropriétaire : il ne peut s'agir que de droits d'habitation qui, dans notre système juridique, ont un caractère éminemment personnel et, à ce titre, s'éteignent au décès de leur titulaire; dès lors, la constitution de telles servitudes se heurte au principe du *numerus clausus* et de la typicité des droits réels.¹²

Les praticiens suisses, à la différence des juristes turcs,¹³ semblent s'être peu arrêtés à la solution consistant à régler par convention le mode de jouissance et d'administration de l'immeuble en copropriété et de doter cette convention d'un effet réel par une opération appropriée au registre foncier. La possibilité de rendre ainsi opposable au tiers acquéreur de la part la réglementation adoptée est assez généralement mise en doute par les auteurs récents¹⁴ et ne se conçoit guère que pour des modifications relativement simples à l'ordre légal. Et surtout, s'agissant d'une copropriété, la faculté d'y mettre fin ne saurait être exclue pour plus de dix ans.

On sait qu'en Suisse romande la formule de la société immobilière d'actionnaires - locataires a connu et connaît une certaine faveur comme succédané de la PPE.¹⁵ Mais, en raison même de sa complication juridique (qui est en soi

laire du Département fédéral de justice et police du 10 octobre 1951.

10) ATF 81 (1955) II 598; Friedrich, p. 54 a sv. Contra Flattet, 673a sv.

11) Rapport DFJ, p. 6/7.

12) Flattet, p. 681 a sv.; Liver, 18 sv.; Friedrich, 40 a sv.; Meier-Hayoz no 33 p. 266; Rapport DFJ., p. 8.

13) Tahir Çağa, cité par Kemal Oğuzman, dans son rapport sur la propriété par étages, au Colloque de Luxembourg, 1959.

14) Meier-Hayoz, Kommentar 1959, art. 646 no 27; Liver, p. 23; Friedrich, p. 66 a sv.; Contra : Haab, Kommentar zum Sachenrecht 1930, art. 648 rem, 8.

15) Sattiva, p. 66 sv.; Flattet, 695 a sv.

déjà un grave inconvénient), elle ne convient pas à la constitution de droits d'étages pour de petits immeubles comprenant 2, 3 ou 4 logements. De plus et surtout, l'acquéreur du lot d'actions auquel est attaché le droit d'occuper tel logement, tels locaux d'affaires, n'est encore jamais qu'un locataire qui n'a pas la sécurité que donne la propriété d'un étage. On relève aussi les difficultés qui se présentent pour hypothéquer l'immeuble, de même que certains désavantages d'ordre fiscal (double imposition du capital et du revenu).¹⁶ La S.I. d'actionnaires ne peut naturellement pas servir à résoudre les problèmes que posent les anciennes PPE.

En résumé, les anciennes PPE n'étant plus viables, il n'existe pas de succédané qui réponde à toutes les exigences pratiques et qui se laisse intégrer sans contradiction dans le droit en vigueur.¹⁷

§ 2. GENESE ET ECONOMIE DU PROJET DE LOI

Sur le vu des conclusions auxquelles était parvenue la doctrine, les autorités fédérales ont décidé de mettre en chantier une législation sur la PPE. En 1955, le Département fédéral de justice et police a chargé M. Peter Liver, professeur à l'Université de Berne, d'élaborer un avant-projet avec un exposé des motifs. Ce projet a été déposé le 11 mai 1957. Il a été examiné par une petite commission d'experts siégeant sous la présidence de l'auteur.¹⁸ La commission a procédé à deux lectures, à la suite desquelles M. Liver a remanié son projet sur divers points.

La voie suivie a été celle, non pas de la législation spéciale, mais de l'incorporation au Code civil. La PPF est conçue dans le projet comme un aménagement de la copropriété (ci-dessous, chapitre premier § 4). Les dispositions sur la copropriété doivent ainsi

16) Liver, p. 12; Friedrich, p. 75 a sv.; Meier-Hayoz, Vorbem., no 42 p. 269; Rapport DFJ p. 11.

17) Rapport DFJ p. 8.

18) Cette commission comprenait, outre M. Liver, M. G. Eggen, directeur du Bureau fédéral du registre foncier, M. P. Cavin, juge fédéral, deux professeurs de droit : MM. H. P. Friedrich, de Bâle, et H. Deschenaux, de Fribourg, et M. H. Huber, inspecteur du notariat et du registre foncier à Zurich.

former la base de la réglementation de la PPE. Mais ces dispositions doivent être révisées, déjà pour mieux servir les fins de l'institution même qu'elles régissent (règles sur les actes d'administration, possibilité d'exclure un copropriétaire). Cela fait, il suffit d'un petit nombre d'articles pour instaurer le régime propre de la PPE.

En définitive, ce régime résultera, d'une part, des dispositions sur la copropriété révisées et complétées (art. 646 à 651 avec les art. 647 bis, 647 ter, 647 quater, 649 bis, 649 ter), d'autre part, de dispositions sur la propriété par étages qui formeront le chapitre III nouveau du titre XIX sur la propriété foncière, avec une sous-numérotation en lettres ou en paragraphe (art. 712 a - 712 r). L'introduction de la PPE entraîne quelques adjonctions à l'ordonnance sur le registre foncier (notamment art. 10 bis, 33 bis, 33 ter, 71 bis, 82 bis). Des dispositions nouvelles du Titre final prévoient la conversion des anciens droits de propriété par étages en PPE de la loi nouvelle, ainsi que la possibilité de reconvertir en de telles PPE les anciens droits de propriété par étages qui avaient été convertis dans les formes du Code civil (art. 20 bis et 20 ter).¹⁹

*
**

Dans l'exposé qui va suivre, nous voudrions tracer les grandes lignes de la réglementation de la PPE, telle qu'elle est proposée par le projet de la Division fédérale de justice. Nous adopterons l'ordre suivant :

- structure juridique de la PPE.
- constitution et extinction de la PPE;
- régime de la PPE.

19) Les textes législatifs sont accompagnés d'un " règlement pour les communautés de propriétaires d'étages ". Ce règlement est destiné à servir de modèle aux propriétaires d'étages qui décideraient d'en édicter un. Il n'a pas le caractère d'un règlement-type qui s'appliquerait obligatoirement (comme un contrat-type de travail, art. 324 CO), à défaut d'un règlement conventionnel. Cette solution avait été primitivement envisagée, mais a été abandonnée, vu la difficulté de déterminer la hiérarchie de dispositions de niveau différent (cf. rapport DFJ, p. 43/44).

CHAPITRE PREMIER

LA STRUCTURE JURIDIQUE DE LA PPE

§ 4. LA COPROPRIÉTÉ COMME FONDEMENT DE LA PPE

L'art. 712 a du projet dispose :

“ Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées de telle manière que chaque copropriétaire utilise, administre et entretient lui-même et à son compte un étage ou une partie d'étage comprenant un appartement ou des locaux à usage professionnel ou commercial... ”

La PPE est ainsi nettement construite sur la base de la copropriété. Toute idée d'une division de la propriété d'un bâtiment en couches horizontales est abandonnée. En effet, une telle conception, celle d'un *condominium pro diviso* pur, ne tient pas compte du fait que le sol et les parties essentielles de la construction (comme le toit, les fondations, les murs porteurs) servent à tous les propriétaires d'étages.²⁰ Il n'y a pas de PPE sans copropriété.²¹

Mais le projet rejette aussi une autre conception : si force est de considérer que les parties et installations communes sont la copropriété des propriétaires d'étages, cette copropriété peut être comprise pour chaque ayant droit comme une sorte de dépendance ou d'accessoire de sa propriété privative sur chaque étage. Cette façon de concevoir la combinaison d'un *condominium pro diviso* et d'un *condominium pro indiviso* est encore à la base des droits français et italien. Notre droit répugne à l'idée d'une propriété distincte sur une partie intégrante; il ne l'admet qu'à titre exceptionnel sur la base d'une servitude volontaire ou nécessaire (art. 675, 674 al.3 CC). L'auteur du projet n'a pas voulu s'écarter du principe plus qu'il n'était indispensable pour réaliser la PPE.²²

Ce serait plutôt la conception inverse qui aurait sa faveur : le droit privatif sur un étage ou partie d'étage étant fonction de la

20) Sur cette conception, Sattiva, p. 34 sv.; Friedrich, p. 19a/20a.

21) Rapport DFJ, p. 30.

22) Rapport DFJ, p. 30.

part de copropriété de l'ayant droit.²³ Mais l'idée du projet est plus exactement que la PPE n'est pas autre chose qu'un droit de copropriété spécialement organisé, dont l'aménagement interne est, en ce qui concerne les étages pris comme objets propres de droits, différent de ce qu'il est pour les parties utilisées et entretenues en commun.²⁴ Le droit privatif du propriétaire d'étage sur les locaux qui lui sont attribués n'est pas un véritable droit de propriété qui porterait sur un espace ou cube d'air avec ses parties integrantes, ce qui obligerait à faire violence à la notion traditionnelle de chose.²⁵ Ce n'est pas non plus un droit réel limité d'usage et de jouissance qui se grefferait, comme distinct *propter rem*, sur la part de copropriété ; des servitudes de ce genre sont étrangères à notre droit (ci-dessus, p. 4).

Le droit privatif de chaque propriétaire d'étage (avec les charges correspondantes) appartient au contenu même de sa copropriété. Si (et dans la mesure où) l'indivis a un droit particulier sur son étage, celui-ci est l'objet non pas d'un droit de propriété distinct mais de la jouissance et de l'administration propres du titulaire.

Il y a bien un droit privatif (Sonderrecht) de chaque "propriétaire d'étage" ; mais il n'y a pas de propriété, au sens propre, de l'étage. La PPE est copropriété ; son objet reste l'immeuble tout entier, quoi qu'il en soit des prérogatives et charges particulières des divers ayants droit.²⁶

En ce sens, le projet rejoint l'idée de ceux qui pensaient pouvoir restaurer la PPE dans la forme de la copropriété, en réglant conventionnellement le mode de jouissance et d'entretien entre les indivis et en assortissant cette réglementation d'un effet réel.²⁷ L'art.

23) Sur cette conception, **Friedrich**, p. 21 a. La difficulté est qu'en droit suisse, un droit ne peut être partie intégrante d'un autre droit, cf. **Haab**, Kommentar, art. 642 rem. 7.

24) Rapport DFJ p. 30/31.

25) La doctrine dominante en Allemagne considère la PPE comme une véritable propriété portant sur un étage considéré comme un objet spécial de droit analogue à une chose. Cf. entre autres auteurs, **Wolff-Riser**, Sachenrecht, 10e édit., 1957 § 89 II 1, p. 357.

26) Rapport DFJ p. 34/35, 40/41.

27) Ci-dessus, § 2 ; **Eug. Huber**, Erläuterungen, II p. 92 ; **Haab**, Kommentar art. 677 rem. 17.

712 a ne fait en somme qu'institutionnaliser cette solution en déterminant légalement le contenu des parts de copropriété.²⁸ On se rapproche aussi par là de la conception de la PPE comme un droit uniforme (*einheitliches Recht*), sans dualité interne, sous cette réserve que, par rapport à la jouissance et aux charges corrélatives, la quote-part de copropriété se localise en quelque sorte dans une partie déterminée de la chose, ce qui ne laisse pas d'être problématique.²⁹

Economiquement, la structure juridique donnée à la PPE se justifie par le fait que les parties et installations communes ont aujourd'hui, dans les bâtiments édifiés selon les exigences modernes, une importance beaucoup plus grande que par le passé. Il s'ensuit que les questions d'intérêt commun tendent à l'emporter sur les questions d'intérêt privé et que le droit privatif tend à s'effacer devant le droit de copropriété.³⁰ Cela postule une organisation plus poussée des propriétaires d'étages, ce qui conduit à mettre l'accent sur le côté " social " de l'institution.

§ 5. PROPRIETE COLLECTIVE ET DROIT PRIVATIF

Chaque propriétaire d'étage est copropriétaire de l'immeuble tout entier, donc aussi des étages ou parties d'étages qu'il n'occupe pas. Mais il a la jouissance exclusive — et aussi la charge — des locaux qui lui sont assignés, en même temps qu'il jouit et contribue à l'entretien des parties communes. Il importe de bien séparer les deux catégories d'objets : parties du bâtiment et du fonds laissés à l'usage et à l'entretien communs de tous les copropriétaires, et parties réservées à l'usage exclusif de chacun des propriétaires, et parties réservées à l'usage exclusif de chacun des propriétaires d'étages. La séparation n'est pas entre propriété privée et propriété collective, mais entre droit privatif de jouissance (avec charges corrélatives) et droit collectif d'usage et d'administration (avec entretien commun)³¹. Mais, pratiquement, la position du

28) Rapport DFJ, p. 42.

29) Friedrich, p. 23 a.

30) Rapport DFJ, p. 31.

31) Rapport DFJ, p. 46/47

copropriétaire dont le droit est constitué en PPE est la même que celle du propriétaire d'étage de l'ancien droit.

Une première précision apportée à l'objet du droit privatif, c'est que l'appartement ou les locaux à usage professionnel ou commercial sur lesquels il porte " doivent former avec leurs annexes une unité distincte " (art. 712 a al. 1er, " in sich abgeschlossen "). Des locaux annexes matériellement séparés (caves, greniers, garage, etc.) peuvent rentrer dans cette unité. Mais toute autre division de l'appartement ou des locaux (bureau, magasin, atelier, etc.) est prohibée. Sous l'ancien droit, de telles subdivisions ont contribué à dévaluer les parts d'étages et ont accru sensiblement les occasions de querelles, du fait de l'utilisation des mêmes locaux par plus d'une famille. En posant la condition de l'autonomie de l'appartement ou du local professionnel ou commercial, le projet vise à procurer au propriétaire d'étage la sécurité dans l'exercice et la tranquillité dans la jouissance de son droit.³²

En second lieu, le projet vise à délimiter l'objet du droit privatif par rapport aux parties et installations communes, dont le nombre et le coût sont plus élevés que dans les anciennes constructions et dont il importe que le propriétaire d'étage ne fasse pas un usage inapproprié en exerçant sans scrupule son droit propre.³³ L'art. 712 a al. 2 détermine impérativement, par une clause générale, les objets qui ressortissent à l'administration commune et ne peuvent devenir l'objet d'un droit privatif:³⁴

"1. le sol;

2. les éléments de la construction qui sont essentiels pour l'existence, la structure et la solidité du bâtiment entier ou des locaux d'autres propriétaires d'étages, ou qui donnent au bâtiment son caractère et son aspect extérieur ;

3. les installations et ouvrages qui servent à tous les propriétaires d'étages pour l'usage de leurs locaux. "

32) Rapport DFJ, p. 45/46, 85.

33) Rapport DFJ, p. 47/48.

34) Le texte français rend mal la pensée du législateur en disant que ces parties " demeurent en copropriété "; celles qui sont l'objet du droit privatif sont aussi en copropriété. " Gemeinschaftlich " signifie qu'elles sont dans l'usage commun.

Même par une décision unanime, les propriétaires d'étages ne pourraient enlever à l'un ou l'autre de ces éléments le caractère de partie commune. Quant aux autres éléments, ils sont présumés être l'objet d'un droit privatif ; mais l'acte constitutif ou une convention ultérieure peut les déclarer communs (art. 712 a al. 3 et 4).³⁵

CHAPITRE II

CONSTITUTION ET EXTINCTION DE LA PPE.

§ 6. CONSTITUTION DE LA PPE.

La PPE est une forme de copropriété. La constitution de ce droit consiste à donner à une part de copropriété le contenu caractéristique de la PPE. De plus amples précisions sont superflues, puisque c'est la loi qui définit les droits et les obligations du propriétaire d'étage. La constitution de la PPE suppose un *titre* particulier (art. 965 CC). Dans le système de la publicité des droits réels, elle exige nécessairement l'*inscription au registre foncier*. Indépendamment de l'établissement de la PPE par l'inscription, il peut être indiqué d'*immatriculer* les droits d'étages.

Par ailleurs, la constitution de la PPE pose un problème rela-

35) Le projet de règlement-modèle (art. 2) montre, à titre d'exemple, comment ces critères peuvent être appliqués : " Le droit privatif de chaque copropriétaire (propriétaire d'étage) porte sur tous les éléments de construction de son étage ou de sa partie d'étage pouvant être supprimés ou modifiés sans compromettre l'existence, la solidité ou la structure intérieure ou extérieure du bâtiment ni limiter les droits identiques des autres copropriétaires ". Sont notamment objets du droit privatif : les galandages et autres séparations ne servant pas de support à la construction ; les planchers et les plafonds, hormis la poutraison et le chevronnage ; le revêtement des parois, y compris celles qui intéressent deux ou plusieurs logements distincts ; les fenêtres et les portes, y compris la porte d'entrée de l'appartement ou du local ; les armoires murées ; les installations de cuisine et de salles de bain ; les conduites, dès leurs embranchement jusque dans les différentes pièces, à l'exception des conduites de transit. "

tif à la répartition des droits de gage grevant l'immeuble comme tel.

I. Titres de constitution de la PPE.

Selon l'art. 712c al. 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, attestant avoir créé des parts de copropriété et vouloir les soumettre au régime de la propriété par étages. "

Le premier mode suppose l'existence préalable entre les intéressés d'un rapport de copropriété. Mais il sera possible par un seul et même acte de créer la copropriété et vouloir les soumettre au régime de la propriété par étages. "

Le premier mode suppose l'existence préalable entre les intéressés d'un rapport de copropriété. Mais il sera possible par un seul et même acte de créer la copropriété et de l'aménager en PPE.³⁶

Le second mode consiste dans un acte unilatéral par lequel le propriétaire morcelle idéalement sa propriété en parts d'étages que, pour le moment, il réunit toutes en ses mains, avant de les transférer à des acheteurs éventuels.

L'acte constitutif, qu'il s'agisse d'un contrat ou d'un acte unilatéral, doit être dressé en la forme authentique (al. 4); si cependant la PPE est créée par une disposition à cause de mort ou par un partage successoral, l'acte est soumis à la forme prescrite par le droit des successions (al. 5).

Selon l'al. 3, " l'acte constitutif doit indiquer, en pour cent ou en pour mille de la valeur de l'immeuble, la part que représente chaque étage ou partie d'étage. " Cette indication de la valeur de l'unité d'étage remplace celle de la quote-part de copropriété (art. 33 al. 1 ORF) et pourra ne pas se confondre avec elle. L'estimation de l'unité d'étage devra se faire avec le plus grand

36) Rapport DFJ, p. 87 (convention de PPE dans l'acte d'acquisition d'un immeuble en copropriété ou d'un droit de superficie sur cet immeuble).

soin, car c'est sur la base de la valeur d'unité que sera calculée la participation de chacun aux charges et dépenses de l'administration commune.³⁷

En outre, l'acte constitutif ou le plan de répartition annexé devra faire ressortir clairement la situation, la délimitation et la composition de chaque unité d'étage et faire apparaître que celle-ci forme bien un ensemble autonome au sens de l'art. 712 a al. 1 (art. 33 ter ORF).

II. Inscription au registre foncier.

" Le droit de propriété par étages s'établit par inscription au registre foncier " (art. 712 c al. 1). La PPE étant une copropriété, on ne se heurte pas aux objections que soulève le respect du principe d'accession, lequel d'ailleurs souffre dans la loi diverses atténuations. Il n'est pas question d'inscrire la PPE sous la forme de droits de superficie superposés : l'art. 675 al. 2 CC n'est pas abrogé. Ce qu'on inscrit, c'est une copropriété aménagée en PPE, avec la localisation qu'elle implique quant au droit d'usage. Cette forme de tenure prend naissance par l'inscription, comme la copropriété elle-même. Les modalités de l'opération au registre foncier sont analogues. La PPE est inscrite dans le grand livre au feuillet du fonds, dans la colonne des propriétaires (art. 332 bis)³⁸

37) Rapport DFJ, p. 59/60.

38) " L'inscription comprend (al. 2) :

- a) la désignation de chaque unité d'étage par une lettre ou un chiffre ;
- b) le nom du propriétaire d'étage ;
- c) la valeur de chacune des parts constituées en propriétés par étages, exprimée en % ou en $\frac{0}{100}$ de la valeur de l'immeuble ;
- d) la désignation du droit de propriété comme propriété par étages (PPE) ;
- e) la date de l'inscription ;
- f) l'indication de l'acte constitutif : " contrat de constitution " ou " déclaration de constitution " ;
- g) le renvoi aux pièces justificatives ;

III. Immatriculation de la PPE.

La part de copropriété sur un immeuble est en somme, elle-même un immeuble, en ce sens que son titulaire peut en disposer, et cela dans les mêmes formes que celles prévues pour les actes de disposition sur les biens-fonds (art. 646 al. 3, 657. 800 CC). Elle aurait donc pu figurer parmi les "immeubles dans le sens de la présente loi" énumérés par l'art. 655. La loi ne l'a pas mentionnée non plus dans la liste des immeubles à immatriculer selon l'art. 943 CC.³⁹ Mais cela n'empêche pas que les droits de copropriété sur les immeubles soient transférés et grevés de droits de gage dans les formes du droit immobilier. Ces actes sont inscrits sur le feuillet du bien-fonds ou de l'immeuble (droit de superficie distinct et permanent) objet de la copropriété. Rien n'empêche de disposer de la même manière d'une part de copropriété organisée en PPE. Il n'est pas nécessaire pour cela qu'elle soit immatriculée.

Cependant, pour des raisons tenant à la technique du registre foncier, il peut se révéler indispensable d'ouvrir des feuillets spéciaux aux parts d'étages. Le feuillet du bien-fonds ou de l'immeuble n'offre pas une place suffisante pour représenter un grand nombre d'unités d'étages ni pour recevoir l'inscription de toutes les mutations et constitutions de gage qui intéressent les diverses parts. Même si celles-ci sont peu nombreuses, mais qu'elles soient fréquemment aliénées ou grevées, l'ouverture de feuillets spéciaux ne pourra être évitée. Aussi, dans le projet, l'art. 10 bis ORF prévoit-il que "si la clarté et la précision du registre l'exigent, un feuillet spécial sera ouvert pour chaque droit de propriété par étages, avec l'indication "Propriété par étages sur no..."⁴⁰ Le

h) l'adjonction "PPE" au numéro du feuillet de l'état descriptif de l'immeuble.

L'inscription est complétée par un état descriptif des unités d'étages, avec renvoi à l'acte constitutif ou au plan de répartition..."

39) Rapport DFJ, p. 60/61.

40) Par analogie avec l'immatriculation des droits distincts et permanents, l'art. 10 bis. al. 2 précise : "Le feuillet du fonds ou du droit de superficie renverra, dans la colonne des observations relatives aux inscriptions de droit de gages, aux feuillets de la propriété par étages; ceux-ci renverront, dans la colonne des servitudes et charges foncières, au feuillet du fonds ou du droit de superficie."

conservateur du registre foncier devra y pourvoir lui-même sans attendre la réquisition des intéressés.⁴¹

Dans le système du projet et à la différence de la solution allemande,⁴² l'immatriculation des unités d'étages n'a pas pour effet de fermer le feuillet de l'immeuble en PPE, qui peut donc recevoir de nouvelles inscriptions. La suppression du feuillet impliquerait que les droits de gage, servitudes et charges foncières (actives et passives) fussent reportés sur chacun des feuillets spéciaux, ce qui n'est satisfaisant ni pour les servitudes (qui ne sauraient grever des parts idéales) ni pour les droits de gage (pour lesquels un transport sur les parts d'étages devrait nécessairement être opéré, avec ou sans répartition).⁴³

IV. Le sort des droits de gage grevant l'immeuble en PPE.

Il serait souhaitable que l'acquéreur d'une part d'étage n'eût à répondre personnellement des dettes hypothécaires que proportionnellement à la valeur de son droit, et que sa part n'eût pas à garantir des montants dus par d'autres propriétaires. Les droits d'étages trouveraient difficilement des preneurs, si ceux-ci devaient tous répondre personnellement et solidairement des dettes contractées avant la constitution de la PPE, ou si leur part d'étage devait garantir la totalité de la dette (gage collectif), ou si encore l'immeuble comme tel devait rester grevé pour une part importante de sa valeur. La solution serait que toutes les dettes hypothécaires antérieures fussent réparties sur les parts d'étages et que désormais seules celles-ci puissent être grevées de gages.⁴⁴

En définitive, le projet n'a pas envisagé de mesures législatives à cet égard, s'en remettant aux intéressés (banques, constructeurs, acquéreurs d'étages) du soin de trouver les solutions opportunes. La répartition des droits de gage sur les unités d'étages eût été facilitée si on avait autorisé la constitution de la PPE avant la construction du bâtiment : les différents étages ou appartements

41) Rapport DFJ, p. 61.

42) Wohnungseigentumsgesetz, § 7.

43) Sur les inconvénients de la solution allemande, rapport DFJ, p. 63/64.

44) Rapport DFJ, p. 64/65.

zuraient ainsi d'emblée pu être grevés de droits de gage garantis sans les emprunts de construction. Cette constitution anticipée de la PPE exigerait (comme en Allemagne) le dépôt d'un plan de division de la construction officiellement approuvé, ainsi qu'une attestation officielle que les appartements seront bien autonomes. La Commission d'experts a estimé insuffisantes les garanties d'exécution que pouvaient procurer ces documents.⁴⁵

Il se trouvera donc que des droits de gage pèseront sur l'immeuble comme tel avant que les unités d'étages soient créées et puissent être grevées. La constitution de la PPE n'entraînera aucune modification de la charge hypothécaire. En Allemagne, au contraire, il s'opère automatiquement un transport des droits de gage sur les parts d'étage, et cela en la forme du gage collectif, sauf consentement des créanciers gagistes à la répartition.⁴⁶ En Suisse, les parties — créanciers gagistes et titulaires de parts d'étages — pourront convenir de la répartition des dettes et des droits de gage sur les unités d'étages. Cette répartition pourra être prévue d'avance, lors de l'octroi du crédit de construction.⁴⁷ Sauf l'accord du créancier gagiste, le transport des droits de gage sur les parts d'étages ne s'opérera pas, sous aucune forme. L'art. 833 CC qui prévoit la répartition de la garantie en cas de parcellement de l'immeuble ne s'applique pas au morcellement idéal qui résulte de la constitution d'une copropriété.⁴⁸

Le rapport de la DFJ envisage une possibilité de répartir le gage avant la constitution de la PPE: c'est de créer, avant la construction, une simple copropriété et d'engager proportionnellement les diverses quotes-parts en garantie du crédit de construction; dans la suite les quotes-parts de copropriété seront remplacées par les valeurs respectives des parts d'étage.⁴⁹ Le tout sera d'obtenir du prêteur qu'il consente initialement à la division de la dette et de la garantie.

45) Rapport DFJ, p. 65.

46) **Weitnauer-Wirts**, Kommentar zum WEG, rem. au § 3, p. 45 sv.; **Diesler** dans son commentaire, § rem. 8.

47) Rapport DFJ, p. 65.

48) **Leemann**, Kommentar, art. 833 rem. 7; **Haab**, Kommentar art. 646 rem. 24; rapport DFJ, p. 66.

49) p. 67.

Si l'immeuble est déjà grevé de gages avant sa constitution en copropriété, les copropriétaires ne deviennent pas débiteurs solidaires des obligations existantes, mais en répondent chacun pour leur part.⁵⁰ En revanche la garantie réelle qu'offre l'immeuble tout entier pour toute la dette, demeure. La transformation des quotes-parts de copropriété en parts d'étages n'y change rien. Un fractionnement de la garantie réelle entre les diverses unités d'étages n'est possible de nouveau qu'avec l'accord du créancier gagiste.⁵¹

§ 7. EXTINCTION DE LA PPE.

La PPE, étant une forme de la copropriété, peut en principe s'éteindre de la même manière que celle-ci, notamment par un accord de tous les propriétaires d'étages. En revanche, la constitution même de l'immeuble en PPE supprime le droit pour chaque copropriétaire d'exiger le partage (art. 650 rev.) Cette règle confère à la PPE une qualité qui lui est essentielle : la stabilité.^{51a}

L'art. 712 dispose que la PPE s'éteint par la radiation de l'inscription au registre foncier.

Le second alinéa mentionne deux titres qui fondent le droit de requérir la radiation.

Il y a d'abord le cas du " propriétaire qui réunit entre ses mains toutes les parts, sous réserve du consentement des personnes ayant sur des étages déterminés des droits réels qui ne peuvent être transportés sans inconvénient sur l'immeuble comme tel " (ch. 1).

Peut ensuite requérir la radiation " tout propriétaire d'étage, lorsque l'immeuble est détruit plus qu'à moitié et que sa reconstruction constituerait une charge trop lourde " (ch. 2) En cas de destruction totale, l'objet de la PPE est supprimé et sa reconstruction ne pourrait être exigée sous prétexte qu'elle constituerait un acte d'administration nécessaire (art. 647 bis al. 2, ci-dessous, chap. III § 8). Cette thèse peut en revanche être sou-

50) Haab, Kommentar, art. 649 rem. 2 ; Meier-Hayoz, art. 649 rem. 79.

51) Rapport DFJ, p. 68/69.

51a) Rapport DFJ, p. 82.

tenue lorsque la destruction n'est que partielle. Si cependant le bâtiment est détruit à moitié, il est difficile d'imposer sa reconstruction aux propriétaires d'étages. Aussi chacun d'eux peut-il exiger la dissolution du rapport juridique dès que les travaux nécessaires seraient trop onéreux (compte tenu des indemnités touchées). Pourtant ceux des propriétaires d'étages qui désirent maintenir la communauté peuvent éviter la dissolution en désintéressant les autres (al. 3).

CHAPITRE III.

LE REGIME DE LA PPE

§ 8. LE PREALABLE : REVISION DES DISPOSITIONS SUR LA COPROPRIETE

I. Critiques adressées à la réglementation actuelle.

Si l'on veut faire de la PPE une institution viable sur le fondement de la copropriété, il importe de revoir les dispositions qui régissent cette dernière. Certes, le système majoritaire prévu par l'art. 47 CC représente-t-il un progrès sur le droit français, belge ou italien d'avant les lois sur la PPE (" jus prohibendi "). Mais, ces dernières années, des auteurs suisses ont attiré l'attention sur l'insuffisance des règles du CC relatives à la copropriété.^{51b} Les points suivants ont notamment été relevés :

a) Le régime majoritaire ne permet pas d'assurer un entretien satisfaisant du bâtiment. Le minoritaire pour qui la jouissance de celui-ci est vitale n'arrive pas à lutter contre l'arbitraire de la majorité (art. 47 al. 3 CC: double majorité calculée par têtes et par parts pour les actes importants. Même les actes courants d'administration (comme une réparation d'entretien) ne peuvent être accomplis par un copropriétaire dès que la majorité s'y oppose (art. 647 al. 2 CC).

b) Il est parfois impossible de former une majorité; ainsi, dans la communauté formée par deux copropriétaires. L'indivis dont le

51b) Liver, p. 3sv., 65 sv.; Friedrich, p. 196 a sv., 244 a sv.; Meier-Hayoz reprend ces critiques dans son commentaire récent, Vorbem. zu den Art. 646-654, nos 20-25. Cf. aussi rapport DFJ, p. 36 sv.

droit porte sur la moitié de la chose peut empêcher toute décision concernant les actes d'administration plus importants qui seraient voulus par les 2, 3, 4 ou 5 autres copropriétaires, comme d'ailleurs ceux-ci peuvent l'empêcher de procéder à un tel acte.

c) La distinction entre actes d'administration courants et actes d'administration plus importants, qui est empruntée au régime du bail (art. 263 al. 2, 284/285 CO) et de l'usufruit (art. 764 CC), n'est pas adaptée aux conditions de la copropriété. Pour décider si l'un des ayants droit peut prendre seul une mesure déterminée, il faut se demander, non pas si elle est importante, mais si la conservation même de la chose en dépend. Des mesures propres à empêcher qu'une maison ne tombe en ruine dépassent certes les actes d'administration courants ; actuellement, elles ne peuvent être décidées qu'à la double majorité prévue par l'art. 647 al. 3 CC. Il faut que chaque propriétaire puisse imposer aux autres des réparations nécessaires à l'existence de la chose.

d) Le juge peut être appelé à intervenir lorsqu'une majorité ne peut se former et peut-être aussi lorsque la majorité refuse de décider une réparation indispensable.^{51c} Mais si l'intéressé doit agir dans les formes du procès ordinaire, la mesure viendra trop tard, les frais seront trop élevés et le procès engendrera animosités et rancunes.

e) Quand un copropriétaire rend la vie impossible aux autres, qu'il se soustrait à toutes ses obligations, qu'il se rend insupportable par son attitude querelleuse, il n'est pas possible actuellement de l'exclure de la communauté. Les autres indivis n'ont que la ressource d'aliéner leurs parts ou de provoquer le partage de la copropriété. Mais, pour tel ou tel d'entre eux, la jouissance de la chose commune est indispensable et il n'a peut-être pas les moyens de se porter acquéreur dans le partage.

II. Les réformes proposées par le projet.

Le copropriété crée, par une sorte de choc en retour, une communauté de copropriétaires qui appelle une certaine réglementation interne, visant la jouissance, l'administration, la contribution aux charges. Cette ébauche de " société " est fonction des droits

51c) Rapport DFJ, p. 39.

de propriété des indivis sur la chose.⁵² La tendance du projet est d'accentuer cet aspect " social " de la copropriété en rapprochant les règles d'administration liant les copropriétaires du régime de la société jouissant de la personnalité.⁵³ Cela ne va pas sans énerver les prérogatives de propriétaire qui demeurent inhérentes à la copropriété, celle-ci étant un droit sur la chose⁵⁴. Qu'est-ce qu'un droit de propriété qui peut être enlevé à son titulaire, par une sorte d'expropriation privée, s'il n'a pas une attitude " sociétaire ", alors que la " société " dont il fait partie n'a aucune base personnelle, mais dérive uniquement de la propriété qu'il partage en soi fortuitement avec d'autres ayants droit (art. 649 ter, ci-dessous 2) ? Pour l'heure, il n'est que de prendre acte de cette " socialisation privée " de la propriété.^{55, 55bis}

1. Règles sur l'administration.

Le principe demeure que les copropriétaires administrent la chose en commun (art. 647 al. 1) : volonté commune, qui peut être l'unanimité ou procéder d'une majorité.⁵⁶

a) A cet égard, la première loi est la *volonté* des parties. Ce n'est qu'à défaut de convention contraire, que les décisions sont prises à la majorité prescrite par la loi (art. 647 al. 2 rev.).

52) Haab, Kommentar, Vorbemerkungen zu Art. 646-654, no 3.

53) Rapport DFJ, p. 80.

54) Meier-Hayoz, Kommentar, art. 646 rem. 3.

55) C'est dans cette ligne que s'inscrit l'innovation portant de dix à trente ans la période pour laquelle le partage peut être conventionnellement exclu (art. 650 al. 1 rev.). De la sorte, la copropriété peut être adaptée à la création de rapports durables, tels que le désirent les intéressés lorsque leur propriété collective porte sur des bâtiments. La fonction que remplit actuellement le droit au partage — savoir, par voie indirecte, l'élimination d'un copropriétaire " insociable " — sera assurée plus aisément par la possibilité de l'exclure en vertu de l'art. 649 ter (rapport DFJ, p. 82/83).

55 bis) L'art. 650 al. 2 rev. comble une autre lacune du droit actuel en prévoyant que l'obligation de rester dans l'indivision — restriction conventionnelle non pas à l'usage mais à la liberté de disposer du copropriétaire — peut être rendue opposable à l'acquéreur d'une quote-part par une annotation au registre foncier, sur la base d'une convention passée en la forme authentique. Cf. rapport DFJ, p. 83.

56) Rapport DFJ, p. 76.

Cependant, cette liberté des parties souffre deux limitations essentielles :

aa) Chaque copropriétaire est autorisé à entreprendre ou à ordonner, aux frais de tous, les travaux urgents qui sont indispensables à l'usage ou à la conservation de la chose, tels que mesures de sécurité, réparations, travaux de culture, récoltes (art. 647 al. 3 rev.). C'est le critère de l'urgence qui est ici décisif (par opposition aux actes d'administration nécessaires de l'art. 647 bis). Cette faculté du copropriétaire ne peut lui être enlevée ni par une décision de majorité ni par la convention (art. 647 al. 4 rev.).

bb) Chaque copropriétaire peut, de par la loi, exiger que les actes d'administration nécessaires (mais non urgents) soient décidés et exécutés (ci-dessous, c).

b) Faute de convention, c'est la loi qui détermine les majorités requises. L'art. 647 al. 2 établit une *réglementation générale* qui s'applique en l'absence de dispositions légales spéciales. La règle est celle de la majorité simple par têtes, qui vaut pour les actes d'administration ordinaire. Pour les actes plus importants, c'est la majorité des copropriétaires représentant, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. La distinction de la loi actuelle est donc conservée pour la réglementation légale générale.

e) Quant aux *règles légales spéciales*, elles s'articulent sur la distinction traditionnelle entre actes d'administration nécessaires, utiles et voluptuaires.

aa) " Les copropriétaires prennent à la majorité simple les décisions relatives aux actes d'administration nécessaires pour conserver la valeur de la chose et la maintenir en état d'être utilisée, tels que travaux d'entretien, de restauration et de réfection " (art. 647 bis). C'est la grande réforme qui vise à rendre possibles des mesures propres à sauvegarder l'existence de la chose. L'exécution de tels travaux (remplacement d'un toit arraché par le vent, construction d'un mur de soutènement) peut être un acte d'administration important et coûteux. Elle doit pouvoir être décidée sans double majorité. Elle peut être imposée à une majorité récalcitrante (al. 2) : à cet effet, le copropriétaire formera une simple requête adressée à un juge unique qui rendra, dans une forme simplifiée ou sommaire, une décision ou ordonnance (art. 647 bis)⁵⁷

bb) Les actes d'administration utiles, " qui visent à augmenter la valeur ou à améliorer l'économie de la chose, tels que les changements du mode de culture ou d'utilisation, et particulièrement les travaux de rénovation et de transformation " sont décidés à la majorité simple des copropriétaires, représentant, leurs parts réunies, les deux tiers de la valeur de la chose " (art. 647 ter. Ces travaux sont destinés à empêcher que le bâtiment et ses installations ne vieillissent et qu'ainsi l'immeuble ne profite pas de l'augmentation générale de la valeur du sol (cf. art. 25 du règlement). Il s'agira de la modernisation des installations sanitaires, de la construction d'un ascenseur, voire de l'exhaussement du bâtiment. Cependant " les modifications qui rendent notablement plus difficile, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose conformément à sa destination première... ou qui lui imposent des dépenses disproportionnées à ses facultés, ne peuvent être entreprises sans son consentement ".

c) L'art. 547 quater exige l'unanimité des copropriétaires pour décider d'entreprendre, aux frais de la communauté, des travaux *somptuaires*, " destinés uniquement ou principalement à embellir la chose, à en augmenter la commodité ou à en améliorer l'aspect. " Pourtant, " lorsqu'un tel acte d'administration est approuvé par la majorité simple des copropriétaires, représentant leurs parts réunies, les deux tiers de la valeur de la chose, il n'est pas nécessaire d'obtenir l'accord du copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas affecté et dont la part de frais est supportée par les autres. (al. 2).



Ce jeu de distinctions, destiné à déterminer la compétence pour décider les actes d'administration ne laisse pas d'être un peu compliqué : règles conventionnelles et règles légales subsidiaires (les unes générales, les autres spéciales) ; règles légales impératives et règles légales dispositives : actes d'administration ordinaire et actes plus importants; actes d'administration nécessaires, utiles et somptuaires; actes nécessaires urgents et actes nécessaires non urgents. Il

57) Cf. rapport DFJ. p. 74/75.

semble que ce système pourrait être simplifié, notamment en supprimant la distinction entre actes courants et actes plus importants (ce qui ferait tomber la distinction entre dispositions légales générales et dispositions légales spéciales).

d) Actuellement, on dispute si les règles d'administration et de jouissance dont les copropriétaires sont convenus peuvent être rendues opposables à leurs ayants causes à titre particulier par une opération appropriée au registre foncier.⁵⁸ L'idée que la communauté des copropriétaires est une sorte de société a permis à l'auteur du projet de prévoir que ces règles conventionnelles lieront les ayant cause d'un copropriétaire de même que l'acquéreur d'un usufruit ou d'un droit d'habitation sur une part (ce dernier cas ne pouvant viser que la PPE.) L'art. 649 bis, qui en dispose ainsi, assimile aux règles conventionnelles les décisions des copropriétaires ainsi que les jugements et ordonnance judiciaires.⁵⁹

2. " Actes de disposition. "

Le projet n'a pas touché aux deux premiers alinéas de l'art. 648. La doctrine a interprété la notion d' " actes de disposition ", qui englobe ici l'usage et la jouissance (disposition de fait, à côté de la disposition juridique). Cette " disposition " comprend le droit de veiller aux intérêts communs (" die Sache zu vertreten "), qui implique la défense contre les entreprises de tiers par le moyen des actions pétitoires et possessoires.⁶⁰

La règle (non impérative) du concours de tous pour les actes de disposition au sens propre, comme pour les changements de destination de la chose, demeure inchangée (al. 2).

En revanche, donnant suite à une recommandation de la doctrine,⁶¹ l'art 648 al. 3 rev. dispose que, " dès que les parts de copropriété sont grevées de gages, la chose ne peut plus l'être comme telle. " Il n'y a pas à la solution contraire d'obstacle juridique, car la chose et les quotes-parts sont des objets de droit différents, et il

58) Ci-dessus, p. 4 note 14.

59) Au sujet du règlement dans la PPE, ci-dessous, § 10. I p. 31/32.

60) Cf. p. ex. le récent commentaire de Meier-Hayoz, à l'art. 648 rem. 3-8.

61) Guhl, ZBJV 53, p. 51 sv.; Haab, Kommentar, art. 646 rem. 24; Friedrich p. 227 a.

n'y a pas de rang entre les droits de gage sur l'une et les droits de gage sur les autres. Mais, pratiquement, il est contre-indiqué que les copropriétaires, après que certains d'entre eux (ou même tous) ont engagé leurs parts, puissent encore, par une décision unanime, constituer la chose elle-même en gage. La réalisation de celle-ci dans la poursuite du créancier gagiste à qui elle a été remise en garantie fait, à la suite de l'adjudication, cesser la copropriété, ce qui est en particulier fatal pour le copropriétaire qui n'avait pas engagé sa part. Les créanciers dont les droits de gage portaient sur des parts voient leur garantie anéantie.⁶²

3. Exclusion d'un copropriétaire.

L'art. 649 ter réalise le postulat signalé plus haut :

“ Un copropriétaire peut être exclu de la communauté lorsque, par son comportement ou par celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond à un autre titre, il a si gravement enfreint ses obligations envers les autres copropriétaires ou envers l'un d'eux que l'on ne peut raisonnablement exiger d'eux la continuation de la communauté. ” (al. 1)⁶³

C'est l'*ultima ratio*, à laquelle on ne doit recourir qu'après que tous les avertissements et sommations sont demeurés vains. L'exclusion ne peut être prononcée que par jugement au terme d'un procès ordinaire. La qualité pour agir appartient aux autres copropriétaires ou à certains d'entre eux, mais qui doivent être autorisés par une décision prise à la majorité des copropriétaires et des parts (al. 2, le défendeur et ses quotes-parts n'étant pas pris en considération.)⁶⁴ S'il n'y a que deux copropriétaires, chacun d'eux peut exercer l'action (al. 3.) L'action peut aussi être dirigée contre l'usufruitier d'une part ou le titulaire d'un droit d'habitation sur un étage (al. 6. Un frein propre à prévenir les abus consiste en ce

62) Rapport DFJ, p. 78/79. Dans le même sens, Meier-Hayoz, Kommentar, art. 648 rem. 29.

63) Le projet de règlement énumère une série de motifs qui peuvent légitimer l'exclusion.

64) Ce qui ne ressort pas clairement du texte légal; cf. Rapport DFJ, p. 81.

que " l'action n'est recevable que si les demandeurs s'obligent à reprendre à sa valeur vénale la part du défendeur " (al. 2 in fine). Le jugement qui prononce l'exclusion attribue en même temps la part du défendeur à celui ou à ceux des demandeurs qui se sont obligés à la reprendre et il en fixe lui-même la contre-valeur (al. 4); il n'y a donc pas de licitation, avec ses abus. Le jugement est attributif de droit réel, mais il n'est exécutoire qu'une fois la contre-valeur versée (al. 5).

§ 9. LES DROITS PROPRES DU PROPRIÉTAIRE D'ÉTAGE.

I. En général.

Le propriétaire d'étage est un copropriétaire. Il a, sur sa part d'étage, tous les droits d'un copropriétaire sur sa quote-part. Il peut en disposer, l'aliéner, constituer sur elle des droits réels, voire l'abandonner (art. 646 al. 3 CC) ; elle peut être l'objet de l'exécution forcée dirigée contre lui (art. 23, 73 ordonnance sur la réalisation des immeubles). Il faut simplement noter que, d'après le projet, la maîtrise du propriétaire d'étage, comme du copropriétaire, sur son droit est placée sous la menace de l'action en exclusion de l'art. 649 ter.

La liberté du propriétaire d'étage d'aliéner sa part est limitée par le droit de préemption légal de l'art. 682 CC. Nul doute que cette disposition s'applique dans les rapports entre propriétaires d'étages, puisqu'ils sont des copropriétaires. Cette restriction légale se justifie même plus particulièrement en matière de PPE où il importe de pouvoir écarter l'acquéreur dont on peut craindre qu'il ne s'intègre pas dans la communauté ou ne s'acquitte pas correctement de ses obligations.^{65 66}

Le propriétaire d'étage peut grever sa part de certaines ser-

65) Rapport DFJ, p. 95/96. Le droit de préemption légal n'est d'aucun secours s'il s'agit d'écarter un locataire, un usufruitier ou le titulaire d'un droit d'habitation, qui paraîtraient indésirables. Il n'y aurait qu'une solution devant laquelle le projet a reculé : subordonner la faculté du propriétaire de donner à bail son étage, de le grever d'un usufruit ou d'un droit d'habitation, à l'assentiment de l'administrateur ou, sur recours,

vitudes : usufruit et droit d'habitation.⁶⁷ Il a la faculté de la constituer en gage. L'existence de droits de gage frappant l'immeuble lui-même n'empêche pas d'engager les parts d'étage (tandis que l'inverse n'est pas possible, art. 648 al. 3 rev.). L'antériorité de la charge sur l'immeuble restreint la valeur de garantie dont disposent les propriétaires d'étages, mais cette limitation peut être exactement mesurée par leurs propres créanciers gagistes ; comme, dès le moment où les parts sont engagées, l'immeuble ne peut plus l'être, la valeur intrinsèque des parts n'est plus susceptible de diminution.⁶⁸

Comme le copropriétaire, le propriétaire d'étage a le droit de veiller aux intérêts communs (sous réserve des attributions de l'administrateur) ; et il jouit de la chose et en use dans la mesure compatible avec le droit des autres. Sous ce rapport, les dispositions du projet apportent précisions et compléments (ci-dessous II).

II. Le droit privatif d'utilisation.

Il s'agit de tracer la ligne de démarcation entre le domaine propre de chacun et les affaires communes. Le projet s'y est efforcé déjà, en distinguant les parties communes de celles qui peuvent être l'objet du droit privatif.⁶⁹ Mais il faut aussi délimiter les prérogatives respectives de la communauté et du propriétaire d'étage quant à l'usage et à l'administration. Le législateur se trouve placé

à l'assentiment de l'assemblée des propriétaires, celle-ci ne pouvant le refuser sans justes motifs.

66) Le projet comble une lacune de la loi actuelle en prévoyant, à l'art. 682 al. 2 rev., que les conventions supprimant ou modifiant le droit de préemption des copropriétaires doivent être reçues en la forme authentique (ce qui est déjà de droit) et peuvent être annotées au registre foncier (et non inscrites, ne s'agissant pas de servitudes dérogoratoires à une restriction légale d'usage, art. 680 al. 2 CC). C'est de cette façon que ces conventions seront opposables aux acquéreurs de parts de copropriété ou d'étages.

67) On imagine que d'autres servitudes encore pourront être établies sur une part, étant donnée sa localisation dans l'espace : passage, empiètement.

68) Rapport DFJ, p. 79/80.

69) Ci-dessus § 5 p. 10/11.

ici devant des exigences antinomiques : d'une part, assurer à l'acquéreur d'un étage l'indépendance juridique qui correspond à la notion de propriété ; d'autre part, écarter des risques de conflits et de frictions d'autant plus grands que la liberté du propriétaire d'étage est plus complète. Pour l'auteur du projet, il vaut mieux que le propriétaire d'étage puisse, au prix de son intégration à la communauté, exercer son droit en toute tranquillité, plutôt que de lui assurer une liberté d'action qui lui permettrait d'aller contre les intérêts communs.⁷⁰ La prééminence de ces intérêts, reconnue également en Allemagne et en Autriche, est l'idée qui inspire l'organisation administrative de la PPE.

Cela ne signifie pas que le propriétaire d'étage voie ses droits propres méconnus. L'art. 712 b al. 1 les définit ainsi :

“ Le propriétaire d'étage administre, utilise et aménage ses locaux librement, sans toutefois porter atteinte aux droits des autres propriétaires d'étages, ni endommager les parties du bâtiment, les installations et les ouvrages communs ou entraver leur fonctionnement. ”

Le règlement-modèle explicite la disposition légale en prévoyant diverses interdictions (art. 4)⁷¹

La contre-partie du droit privatif est l'obligation pour le propriétaire “ d'entretenir ses locaux d'une manière qui assure le maintien en bon état du bâtiment et en sauvegarde le bon aspect ” (art. 712 b al. 2).

70) DFJ, p. 49.

71) “ Il est notamment interdit :

- a) de surcharger le sol de ses locaux ;
- b) de déposer dans ses locaux ou dans des lieux d'usage commun des substances inflammables ou explosives ;
- c) de provoquer de l'humidité ou une inondation susceptibles de porter atteinte aux locaux d'usage commun ou aux locaux, par des inscriptions, des réclames, ou de toute autre manière, un aspect pouvant nuire à la bonne apparence du bâtiment. ”

D'après l'art. 5 du même règlement, il est également interdit “ aussi bien dans les appartements que dans les autres locaux d'exercer une activité susceptible d'importuner les autres propriétaires d'étages ou de leur causer du dommage, comme par exemple de provoquer du bruit ou des trépidations, ou de répandre des odeurs incommodant les locaux voisins. ” Ceci vise notamment les établissements publics, les écoles de gymnastique, de danse ou de musique (al. 2).

III. Droit d'utilisation des parties communes.

A côté de son droit privatif sur ses locaux, le propriétaire d'étage a la faculté, conformément à l'art. 648 al. 1, 2^e phr. CC, d'utiliser les parties communes du bâtiment et les installations communes " dans la mesure compatible avec le droit identique des autres copropriétaires et avec les intérêts de la communauté ", ainsi que s'exprime l'art. 10 du règlement-modèle. Le propriétaire d'étage ne pourrait pas p. ex. modifier l'architecture des parties communes du bâtiment (murs extérieurs, fondation), ni même l'architecture d'un étage (élargissement d'un balcon)⁷² Le même principe d'égards réciproques s'applique à l'usage des installations communes telles que le chauffage central, l'appareillage d'eau chaude, le monte-charge, l'ascenseur, la lessiverie, les machines à laver, les installations de séchage (cf. art. 11 du règlement.) Les frais afférents à l'entretien des parties communes et au service des installations d'usage commun sont supportés entre les propriétaires d'étages (art. 649 CC, 712 p du projet ; ci-dessous § 10 III).

§ 10. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DE LA PPE.

I. Généralités.

La PPE ne donne pas naissance à une personne morale, de sorte qu'elle ne peut pas avoir d'organes à proprement parler. Elle reste une collectivité de personnes, liées entre elles par un rapport de propriété. La disposition de la chose commune, ainsi que son changement de destination nécessitent l'accord de tous les copropriétaires. Cependant, quant à l'administration, il se crée entre eux une communauté soumise au principe majoritaire. Dans cette communauté, la volonté collective se forme de la même manière que dans une association organisée corporativement. Lorsque la copropriété est aménagée en PPE, l'importance et l'autonomie de la sphère commune sont accrues, ce qui accentue l'élément corporatif. Il est

72) L'art. 10 al. 2 du règlement prévoit diverses autres interdictions, notamment en ce qui concerne l'apposition de plaques, d'écriteaux et d'enseignes.

naturel que la collectivité des propriétaires d'étages s'organise en assemblée. Et, pour garantir l'exécution des décisions de cette assemblée, assurer la surveillance et le contrôle, pourvoir aux relations avec les tiers, le besoin d'un administrateur se fait sentir.⁷³

Aussi l'art. 712e dispose-t-il que " l'administration communale est du ressort de l'assemblée des propriétaires et de l'administrateur ", la première correspondant à l'assemblée générale de l'association, le second à la direction (art. 64 et 69 CC). Le projet consacre le rapprochement en déclarant qu' " en l'absence de dispositions spéciales, les règles sur les organes de l'association et le droit d'attaquer les décisions de l'association sont applicables par analogie " (art. 712 e al. 2).

Cependant seule l'assemblée des propriétaires est l' " organe " véritablement nécessaire de la PPE. La désignation de l'administrateur n'est pas une condition de l'inscription au registre foncier. Certaines communautés d'étages de moindre importance pourront s'en passer, encore que, même dans ces communautés, la présence d'un administrateur pourra se révéler nécessaire pour surmonter des difficultés et mettre fin aux disputes. Quoi qu'il en soit, dans l'esprit du projet, l'administrateur occupe une position centrale.⁷⁴

Sur un autre point, la communauté des propriétaires d'étages se rapproche de l'association, à savoir par le règlement d'usage et d'administration qu'elle peut se donner et qui joue le rôle de statuts. Selon l'auteur du projet, ce règlement doit efficacement contribuer à assurer aux propriétaires d'étages une cohabitation tranquille et à éliminer les conflits.⁷⁵ L'art. 712 r dispose qu'il doit être approuvé à la majorité simple des copropriétaires représentant, leurs parts réunies, plus de la moitié de la valeur de l'immeuble (majorité prévue pour les actes plus importants, art. 647 al. 2 rev.). Pour déroger aux règles relatives à la copropriété, l'unanimité est cependant nécessaire (art. 712 h al. 2; ci-dessous II, 1).

En vertu de l'art. 649 bis, le règlement d'usage et d'administration sera opposable aux ayants cause à titre particulier d'un co-

73) Rapport DFJ, p. 49 sv., 54 sv.

74) Rapport DFJ, p. 52. Sur le droit de chaque propriétaire et des tiers de faire désigner un administrateur, ci-dessous, II 2.

75) Rapport DFJ, p. 55.

propriétaire (ci-dessus, § 8 II 1 d, p. 24); c'est une manifestation de l'idée d'association.⁷⁶ Le règlement est simplement mentionné au registre foncier (art. 712 r al. 2).

II. Les " organes " de la communauté des propriétaires d'étages et leur activité.

1. L'Assemblée des propriétaires.

Cette Assemblée est évidemment le pouvoir suprême de la communauté des propriétaires, comme l'assemblée générale l'est dans l'association. Elle est au bénéfice d'une présomption de compétence générale : " elle règle les affaires qui ne sont pas du ressort de l'administrateur. " Les règles des art. 64 à 67 CC (convocation, ordre du jour, compétence, forme des décisions, exercice du droit de vote, récusation) s'appliquent à l'assemblée des propriétaires, sauf dispositions spéciales (art. 712 e al. 2).

a) Il incombe à l'administrateur de convoquer l'assemblée (et de la présider), à moins qu'il n'ait été désigné une commission ou un délégué, qui auront ce pouvoir (art. 712f al. 2)^{76bis}

b) Quant aux conditions dans lesquelles l'assemblée peut prendre des décisions, l'art. 712 g fixe un quorum :

" L'assemblée ne peut délibérer que si la moitié des propriétaires, mais au moins deux, représentant, leurs parts réunies, la moitié de la valeur de l'immeuble, sont présents ou représentés. "

Pour assurer le sérieux de cette règle, il est prévu ce qui suit (al. 2) :

" Si l'assemblée n'a pas réuni le quorum, elle ne peut siéger, sur nouvelle convocation, que trois jours plus tard ; la nouvelle assemblée peut délibérer dès que le tiers des propriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés. "

Le vote par adhésion écrite de tous les copropriétaires à une décision est possible (art. 66 al. 2 CC; art. 40 du règlement).

c) L'assemblée des propriétaires prend ses décisions conformément aux règles relatives à la copropriété, c.à-d. selon les prin-

76) Rapport DFJ, p. 55-58.

76 bis) La communauté des propriétaires d'étages peut en effet se donner ces autres " organes ". Cf. Rapport DFJ, p. 90/91. L'art. 41 du règlement décrit, à titre exemplificatif, les attributions qui peuvent être données à la délégation.

cipes des art. 647 rev, 647 bis, 647 ter, 647 quater et 648 CC (ci-dessus, § 8 II 1, p. 21-24). La plupart de ces dispositions ne sont pas de droit impératif : mais dans la copropriété, il ne peut y être dérogé que par la volonté unanime des copropriétaires. Il ne doit pas en aller autrement dans la PPE. Les propriétaires d'étages ne peuvent pas modifier l'ordre légal par des dispositions réglementaires, dont l'adoption n'exige que la majorité simple, calculée par têtes et parts. L'art. 712 h al. 2 déclare qu' " il ne peut être dérogé sur ce point à la réglementation légale que dans l'acte constitutif ou par une décision prise à l'unanimité des propriétaires. " L'harmonie est ainsi établie avec le régime de la copropriété. Sinon, les propriétaires d'étages auraient pu, par une simple décision de majorité selon l'art. 712 r, écarter toutes les dispositions légales exigeant des majorités qualifiées.⁷⁷

L'art. 712 h tient compte du caractère " réel " de la société, le propriétaire représentant en quelque sorte son unité d'étage :

" Si plusieurs personnes sont ensemble titulaires d'un droit de propriété par étages, elles n'ont qu'une voix, qu'elles expriment par l'intermédiaire d'un représentant. "

d) Les décisions de l'assemblée peuvent être attaquées par un propriétaire d'étage, en vertu de l'art. 75 CC applicable par analogie (art. 712 e al. 2), pour violation de la loi ou du règlement.

2. L'administrateur.

a) Il est nommé par l'assemblée des propriétaires (art. 712 i al. 1). Si la PPE peut à la rigueur exister sans administrateur, cependant tout propriétaire d'étage peut obtenir qu'il en soit désigné un; pour cela, il n'a qu'à s'adresser au juge (unique) qui prend une décision en procédure sommaire (art. 712 i al. 2)⁷⁸

Le juge doit procéder à la désignation, sans autre justification. Un tiers peut aussi exiger, devant le même juge et selon la même procédure, la désignation d'un " administrateur ", mais il doit justifier pour cela d'un intérêt légitime (art. 712 i al. 3). Un créancier gagiste ou une société d'assurances qui entretiennent

77) Rapport DFJ, p. 91/92.

78) Rapport DFJ, p. 73.

des relations constantes avec la communauté des propriétaires peut avoir un tel intérêt.

b) L'art. 712 k vise la *révocation* de l'administrateur :

“ L'assemblée des propriétaires peut en tout temps révoquer l'administrateur, sans préjudice des réclamations qu'il pourrait avoir à former en vertu d'un contrat.

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

Un administrateur nommé par le juge ne peut être révoqué avant le terme fixé à ses fonctions sans l'assentiment du juge. ”

c) Le rôle important que le projet fait jouer à l'administrateur ressort des *tâches* qu'il lui confie. Celles-ci relèvent de la gestion interne et de la représentation envers les tiers.

a) D'une façon générale l' " administrateur est chargé de tous les actes d'administration qui concernent l'assemblée des propriétaires d'étages " (affaires communes) " et qui doivent être exécutées en vertu de la loi, du règlement ou des décisions de l'assemblée des propriétaires " (art. 712 1 al. 1). L'administrateur est ainsi un organe d'exécution. Mais, de plus (al. 2), il prend de son chef toutes les mesures d'urgence propres à détourner un dommage menaçant ou à faire cesser un trouble (actes d'administration nécessaires et urgents de l'art. 647 al. 3 rev., interventions judiciaires, art. 712 o al. 3, 2^e phr.) ; il supplée ainsi le propriétaire d'étage individuel (art. 648 al. 1 CC).

En particulier, le rôle de l'administrateur est de faciliter les relations de l'ensemble des propriétaires avec l'extérieur, notamment avec les créanciers : créanciers gagistes, compagnies d'assurances, fisc, institutions de prévoyance. Le démembrement de la PPE en parts multiples peut rendre ces relations plus difficiles. Il s'agit de fixer et de percevoir les prestations que les propriétaires d'étages doivent payer à la communauté pour lui permettre d'exécuter ses tâches et de remplir ses obligations (art. 712 m al. 1, travaux de réparation et d'entretien). Il appartient de même à l'administrateur de " répartir entre les propriétaires, d'encaisser et de payer les intérêts et amortissements des dettes garanties par des gages grevant l'immeuble comme tel, ainsi que les primes d'assurance et les contributions publiques auxquelles les propriétaires sont astreints en commun. " (al. 2).

Sa mission est enfin, sur le plan interne, de surveillance et de contrôle (art. 712 n) :

“ L'administrateur veille à ce que les droits privatifs s'exercent et à ce que les installations et parties d'usage commun soient utilisées conformément à la loi, au règlement de la communauté et au règlement de maison. ”

bb) Le projet fait de l'administrateur un représentant légal de la communauté, en déterminant exactement l'objet et l'étendue de ses pouvoirs. D'une part, il fallait veiller à ce que l'administrateur ne pût prendre au nom de la communauté, des engagements outrepassant son mandat ; d'autre part, le tiers avec lequel il traitait devait avoir l'assurance que son pouvoir de représentation allait aussi loin que ses prérogatives internes.⁷⁹

D'après l'art. 712 o al. 2, l'administrateur “ représente la communauté dans tous les actes qui, au sens de la loi, rentrent dans l'administration commune ”. Cette sphère d'action résulte du système de la loi sur la distinction entre le “ commun ” et le “ privatif ” (comme aussi des dispositions qui précèdent sur les tâches de gestion de l'administrateur).⁸⁰

Le 1er alinéa de l'art. 712 o précise que “ l'administrateur a qualité pour recevoir les significations, les sommations, les jugements et décisions des autorités destinés à l'assemblée des propriétaires ”.

En revanche, exception faite des causes instruites en procédure sommaire, le projet n'a pas conféré à l'administrateur le pouvoir de représenter sans autres formalités la communauté des propriétaires d'étages dans les procès qu'elle soutient comme demanderesse ou comme défenderesse : à cet effet, il doit être au bénéfice d'une procuration délivrée par l'assemblée des propriétaires, sauf s'il y a urgence (al. 3). C'est en raison des risques considérables qui sont liés à un procès (y compris celui qui peut opposer la communauté à un de ses membres), comme aussi —

79) Rapport DFJ, p. 54.

80) Comparer l'art. 543 al. 3 CO : “ Un associé est présumé avoir le droit de représenter la société ou tous les associés envers les tiers, dès qu'il est chargé d'administrer. ”

sans parler des frais — en raison du trouble qu'il peut apporter aux relations personnelles des propriétaires d'étages.⁸¹

III. Répartition des frais et charges.

L'art. 712 p ne fait qu'appliquer l'art. 649 CC (dont la révision n'est pas prévue) en disposant que " les propriétaires d'étages contribuent aux frais et charges de la communauté proportionnellement à la valeur de leurs parts respectives ". Mais il est dans la nature des choses que certaines parties communes ou certaines installations, telles que des escaliers ou des ascenseurs, soient utilisés d'une manière très inégale ou même ne soient jamais utilisées par certains propriétaires. Le second alinéa de l'art. 712 prescrit d'en tenir compte. Cette répartition inégale peut donner lieu à de grandes difficultés. Le projet de règlement donne un exemple d'une telle répartition.⁸²

Un cas particulier se présente pour les assurances qui rentrent dans l'administration commune (art. 712 q: assurance du bâtiment contre l'incendie et autres dommages, assurance-responsabilité civile du propriétaire d'ouvrage). La répartition des primes se fait selon la règle de la valeur proportionnelle (art. 712 p al. 1). Mais un propriétaire peut avoir fait dans ses locaux des aménagements considérables, sans que les parts proportionnelles soient modifiées ; l'art. 712 q al. 2 prévoit alors qu'il " peut être tenu de payer une prime complémentaire, à moins qu'il n'ait conclu une police supplémentaire pour son compte ".

81) Rapport DFJ, p. 93/94.

82) Art. 16: " Les frais d'entretien et de réparation des escaliers ne sont répartis qu'entre les propriétaires qui utilisent ceux-ci dans la même mesure. Les propriétaires d'appartements ou autres locaux sis au rez-de-chaussée participent à ces frais dans la mesure seulement de l'usage qu'ils font de ces escaliers. Entre les autres propriétaires, les frais sont répartis pour moitié au prorata de la valeur des quotes-parts, et pour moitié selon l'utilisation des escaliers ; cette dernière moitié est ainsi répartie entre tous ces propriétaires pour l'escalier du rez-de-chaussée au premier étage, entre les propriétaires du deuxième au dernier étage pour les escaliers du premier au deuxième étage, et ainsi de suite. "

A la différence du projet turc (art. 22 al. 2), il n'a pas été envisagé jusqu'ici en Suisse de garantir le paiement des frais incombant au propriétaire d'étage par une hypothèque légale en rang préférable sur sa part.

Juillet 1959
