

LE PROBLEME DE LA PROPRIETE PAR ETAGES (*)

par

Dr. M. Kemal OĞUZMAN

Professeur agrégé de Droit civil à la Faculté
de Droit d'Istanbul

S O M M A I R E

I

LA SITUATION ACTUELLE DU PROBLEME EN TURQUIE ET EN SUISSE

- A. En Turquie
- B. En Suisse
- C. Conclusion

II

LA PROPRIETE PAR ETAGES " DE LEGE FERENDA "

- A. Le principe
- B. La nécessité d'immatriculation des quote-parts
- C. Promulgation d'une loi spéciale
- D. Conclusion

A P P E N D I C E

LES PROJETS DE LOI ELABORES EN TURQUIE ET EN SUISSE

- A. Les bases de la nouvelle réglementation
- B. Constitution de la propriété par étages

- 2 — Rapport entre le droit privatif et la copropriété.
- 2 — Organisation de la communauté des copropriétaires.
- 3 — Les sûretés admises pour le bon fonctionnement du système.

(*) Rapport présenté au Colloque de l'Association Internationale des Sciences Juridiques tenu à Luxembourg (Juillet 1959).

A b r é v i a t i o n s

BGB.	Bürgerliches Gesetzbuch (Code civil allemand)
CCS.	Code civil suisse
CCT.	Code civil turc
FJS.	Fiches juridiques suisses
JdT.	Journal des Tribunaux
Loi d'app.	Loi de l'entrée en vigueur et de l'application du Code civil (turc)
ORFS.	Ordonnance sur le registre foncier (suisse)
ORFT.	Ordonnance sur le registre foncier (turc)
P.T.	Projet de loi sur la propriété par étages (turc)
RO.	Recueil officiel des arrêts du Tribunal fédéral
SJZ.	Schweizerische Juristen-Zeitung
Titre Final	Titre Final du Code civil suisse
WEC.	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (allemand)
ZSR.	Zeitschrift für schweizerisches Recht

I N T R O D U C T I O N

La propriété par étages se révèle comme un des plus intéressants problèmes de la réception du Code Civil suisse par la Turquie. Car, dans les deux pays, jusqu'à l'entrée en vigueur de leurs codes civils, leurs anciens droits adoptaient ce mode de propriété. C'est avec le code civil qu'elle fut interdite. Mais on ressent aujourd'hui, soit en Turquie soit en Suisse, le besoin de la réglementer de nouveau et ce besoin donne lieu dans les deux pays à des tentatives similaires.

Après avoir fait un bref exposé de la situation actuelle du problème dans les deux pays, nous nous efforcerons de répondre à la question suivante : Quelle doit être sa meilleure réglementation?

I.

LA SITUATION ACTUELLE DU PROBLEME EN TURQUIE
ET EN SUISSE

A. EN TURQUIE

Avant l'introduction du Code Civil, on pouvait en vertu des règles du " Mecelle " ¹ partager un bâtiment étages par étages et cins-

1) Ce Code de 1877 réglementait certaines parties du droit civil.

tituer une propriété distincte sur chacun d'eux. L'art. 1150 du " Mecelle " réglait la possibilité d'un pareil partage. Il existait donc le 4 octobre 1926, date de l'entrée en vigueur du Code Civil turc, des propriétés par étages constituées conformément à ce code.

Mais après cette date il ne restait aucune possibilité pour constituer des nouvelles propriétés par étages. Car l'art. 619 du CC² dit que " Le propriétaire d'une chose l'est de tout ce qui en fait partie intégrante " et l'art. 644³ " La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice et elle comprend, sous réserve des restrictions légales, les constructions, les plantations et les sources. " D'après ces dispositions, les étages d'une maison, comme formant les parties intégrantes de l'immeuble, ne peuvent plus être l'objet d'une propriété distincte. D'autre part l'art. 652 al. 2⁴ précise qu'il est impossible d'être le propriétaire d'un étage à l'aide d'un droit de superficie. Car d'après cet alinéa " Les divers étages d'une maison ne peuvent être l'objet d'un droit de superficie ". Enfin, l'art. 39 de la loi de l'entrée en vigueur et de l'application du Code Civil⁵, mentionnant les droits réels qui ne peuvent plus être constitués, cite la propriété par étages comme exemple et ne laisse aucun doute sur la prohibition de ce mode de propriété⁶.

Tandis que la situation était ainsi légalement organisée, une pénurie de logement due aux effets de la seconde guerre mondiale se fit vivement sentir dans les grandes villes de la Turquie. Cette crise s'aggrava de jour en jour et devint à la fin un important problème social, auquel on devait trouver une solution.

Ainsi, des suggestions affluaient en vue de l'acceptation, de nouveau, de la propriété par étages comme étant un remède efficace à cette crise.

Ses articles 1150, 1192, 1193 concernaient la propriété par étages, Son titre doit être lu " Médjellé ".

2) Correspond à l'art. 642 du CCS.

3) Correspond à l'art. 667 du CCS.

4) Correspond à l'art. 675 al. 2 du CCS.

5) Correspond à l'art. 45 du Titre Final du CCS.

6) Mais sont réservés ceux constitués sous le droit ancien. Cf. l'art. 18, 39 de la loi d'app. qui correspond à l'art. 17 et 45 du Titre Final du CCS.

Notre savant et vénéré Maître, le Prof. Ord. Ebül'ulâ Mardin qui a examiné le sujet dans ses cours de doctorat en 1945-1946⁷ a indiqué qu'il était possible de subvenir à ce besoin, sans reviser le Code Civil. Il a proposé de lier à la quote-part de chaque copropriétaire du sol et du bâtiment une servitude qui confrère à son titulaire un droit de jouissance exclusive sur un étage.

Une commission, constituée par le gouvernement pour examiner le problème a abouti au même résultat. Elle a conseillé de donner aux notaires la compétence de dresser les titres concernant les promesses de constitutions de servitude faites par les intéressés avant de commencer la construction du bâtiment.

D'après cet avis, le Ministère de la Justice avait élaboré un projet de loi qui avait pour but la révision de l'art. 44 de la loi relative aux notaires et qui autorisait les notaires à dresser les titres authentiques concernant les promesses de constitution de droit réel. Ce projet de loi examiné par la Grande Assemblée Nationale en 1948, a été rejeté parce qu'on avait cru que ce projet acceptait la propriété par étages et permettait son inscription au registre foncier.

Ce rejet a sans doute écarté la possibilité pour les notaires de dresser des titres authentiques relatifs aux promesses de constitution de droit réel ; mais on ne pouvait s'y appuyer pour déduire une conséquence positive ou négative concernant la possibilité du système de copropriété-servitude.

La question fut après cette date l'objet de quelques études et les journaux ont publié de temps en temps que le gouvernement était en train de préparer un nouveau projet. Entretemps, le Président de la République déclara, lors de son discours d'ouverture de la Grande Assemblée Nationale en 1951 qu'il fallait se pencher sur le problème de la propriété par étages.

Enfin un nouveau projet de loi fut élaboré. Il envisageait la révision de l'art. 26 de la loi foncière et il adoptait, pour subvenir au besoin de la propriété par étages, le système de copropriété-servitude. Le projet fut voté le 6.1.1954. Ainsi vit le jour la Loi No. 6217 qui modifiait l'art. 26 de la loi foncière⁸. Dans sa teneur ac-

7) Ces cours ont été publiés en 1948 sous le titre " Kat Mülkiyeti " (Propriété par étages.)

8) Tapu Kanunu'nun 26. maddesinin değiştirilmesine dair 6217 sayılı Kanun (Resmî Gazete No. 8603).

tuelle l'al. 1 de cet article est ainsi conçu : " Les titres authentiques concernant la propriété, les autres droits réels et la constitution ou la promesse de constitution d'une servitude faites en vertu de l'art 753⁹ du Code Civil, enfin les copropriétaires d'un bien-fonds ou les propriétaires des immeubles contigus, dans le but d'assurer à l'un ou à quelques uns d'entre eux, une jouissance exclusive sur un étage, un appartement ou une autre partie apte à l'usage exclusif du bâtiment qui existe déjà ou qui sera construit sur ce sol, sont dressés par les conservateurs ou les fonctionnaires du registre foncier. "

La loi 6217 ajouta en plus à cet article les alinéas 4 et 6 qui règlent l'annotation au registre foncier de la promesse de constitution de servitude.

Aujourd'hui dans la pratique on utilise généralement cette combinaison de copropriété et de servitude personnelle constituée en vertu de l'art. 753 du Code Civil. D'autre part, on a parfois recours à une autre possibilité qui a été proposée par le Dr. Tahir Çağa¹⁰ et qui consiste en la réglementation du mode de jouissance et d'administration de l'immeuble en copropriété, par une convention à effet réel.

Mais aucun des moyens auxquels ont recourt actuellement pour obtenir une situation analogue à la propriété par étages n'est satisfaisant.

En effet, soit dans le système de copropriété-servitude, soit dans celui de la réglementation du mode de jouissance et d'administration de l'immeuble en copropriété par une convention, la possibilité de mettre fin à l'indivision ne peut être exclue d'une manière durable¹¹.

D'autre part, les dispositions du Code Civil sont insuffisantes pour régir les rapports entre les soi-disant propriétaires par étages qui ne sont que des copropriétaires de l'immeuble commun¹².

9) Correspond à l'art. 781 du CCS

10) Cf. Çağa, Kat mülkiyeti ihtiyacını tatmin edebilecek hukukî tedbirler (Adalet Dergisi, 1952, p. 587).

11) Cf. Oğuzman, Bat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, İstanbul 1958, p. 36 et s. 95 etc; l'Arrêt Wolff du 13 décembre 1955 du Tribunal fédéral suisse (RO. Sl. II. p. 598-612), Flattet, La propriété par étages, Rapport présenté à la Société suisse des juristes, Basel 1956, p. 680 a.

En plus, l'idée de l'inscription au registre foncier de la convention réglementant le mode de jouissance de l'immeuble commun n'a aucun fondement légal. Par conséquent cette convention ne peut avoir un effet réel¹³.

Prenant en considération le bien-fondé de ces critiques, le gouvernement est en train d'élaborer un projet de loi concernant la propriété par étages.

B. EN SUISSE.

Bien que plusieurs cantons connaissent la propriété par étages, le législateur suisse l'a prohibée en 1912 par le Code Civil (art. 642, 667, 675 al. 2. CCS). Il a seulement maintenu les droits d'étages constitués avant l'entrée en vigueur du code (art. 17,45. Titre Final).

On explique cette prohibition par les motifs suivants : D'une part on croyait que la propriété par étages était un héritage importun du passé¹⁴, qu'elle était incompatible avec les nouvelles conceptions économiques¹⁵, qu'elle était une source inépuisable de litiges¹⁶; d'autre part on constatait que ce mode de propriété était incompatible avec le système de registre foncier du Code Civil¹⁷. Car,

12) Cf. Oğuzman, op. cit. p. 70-79; Du même avis : Friedrich, Die Wiedereinführung des Stockwerkseigentums in der Schweiz. Rapport présenté à la Société suisse des juristes, Basel 1956, p. 155a, 194a et s.

13) Cf. Oğuzman, op. cit. p. 93; Du même avis, Sattiva, Recherches sur la propriété par étages, thèse, Lausanne 1954, p. 116 et Friedrich, op. cit. p. 67a, 70a.

14) E. Huber, System und Geschichte des Schweizerischen Privatrechtes, T. III, p. 241 (Cité par Sattiva op. cit. p. 48 note 2, et Flattet, op. cit. p. 618a note 49).

15) Huber, op. cit. T. IV. p. 696 (Cité par Sattiva, op. cit. p. 49 note 4, et Flattet, op. cit. p. 649a note 86).

16) Haab, Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch IV. Band. Das Sachenrecht, 2. Auflage art. 675. N. 12; Tuor, Le Code Civil Suisse, Trad. Deschenaux, 2. éd. Zürich 1950, p. 494.

17) Huber, op. cit. T. III. p. 241 (Cité par Sattiva, op. cit. P. 52, note 4, et Flattet, op. cit. p. 652a, note 93) Cf. également, Haab, art. 675, N. 12; Tuor, op. cit. p. 494.

L'article 45 du Titre Final donne à la propriété par étages comme exemple de droits réels qui ne peuvent plus être constitués à teneur des dispositions relatives au registre foncier.

dans ce système — abstraction faite des droits distincts et permanents et des mines — seulement les biens-fonds peuvent être immatriculés comme immeubles au registre foncier (art. 655,943 CCS); les étages d'un bâtiment étant les parties intégrantes du bien-fonds (art. 642,667 CCS.) ne peuvent être immatriculés sur d'autres feuillets.

Mais on insiste en outre sur l'influence du Code Civil allemand, sur ses travaux préparatoires ainsi que sur la doctrine allemande en général. On dit que le législateur suisse avait suivi l'exemple allemand sans prendre la peine de se regarder¹⁸.

Quant aux propriétés d'étages existant lors de l'entrée en vigueur du Code civil : ces droits acquis étaient maintenus, sous réserve des règles concernant le registre foncier (art. 17, al. 1 Titre Final).

L'inscription de ces droits étant impossible, pour les rendre opposables aux tiers on avait admis la possibilité de les mentionner d'une manière suffisante (art. 44, 45 Titre Final).

D'autre part, l'article 114 de l'Ordonnance sur le registre foncier, tout en répétant dans son premier alinéa la possibilité de la mention de ces droits qui continuaient à être régis par le droit ancien (art. 16, al. 2 Titre Final), avait prévu dans son deuxième alinéa un autre moyen ainsi conçu : " Toutefois, les lois cantonales d'introduction peuvent prescrire ou les intéressés peuvent convenir que ces droits seront inscrits d'une manière conforme aux prescriptions relatives au registre foncier., par exemple, les droits de propriété sur les étages d'une maison... seront portés au registre comme droit de propriété sur le sol, pour l'un des ayants droit, et comme servitude personnelle transmissible au sens de l'article 781 du Code Civil, pour l'autre ayant droit. "

Mais dans la pratique, au lieu de l'exemple de l'art. 114, al. 2 ORFS. qui avait été vivement critiqué par la doctrine¹⁹ et dont on avait vu les inconvénients dans la pratique, on a recouru au système

18) Flattet, La propriété par étages et le droit suisse, 7e. Locle 1952, p. 5; Sattica, op. cit. p. 55.

19) Cf. Leemann, Das Stockwerkeigentum, insbesondere seine Ueberleitung in das neue Recht (SjZ. T. 10, 15 mai 1914, p. 354). Gonvers-Salloz, Le registre foncier suisse, Lausanne 1938, p. 269-270.

de copropriété-servitude pour inscrire les anciennes propriétés d'étages, conformément aux prescriptions relatives au registre foncier²⁰.

Les conséquences d'une pareille inscription sont actuellement le sujet d'une discussion entre les juristes suisses. Selon une première interprétation, d'après cette inscription, les droits de propriété par étages seront convertis purement et simplement en droits nouveaux reconnus par le code civil fédéral²¹ ; selon la seconde interprétation, il n'y a pas changement de droits, mais simplement emprunt d'une forme reconnue par le code civil fédéral pour permettre d'inscrire les anciens droits de propriété sur un étage dans le registre foncier en vue de publicité et ainsi le droit ancien demeurerait sous la forme *ad hoc*²².

Quant au besoin de constitution de nouvelles propriétés par étages, jusqu'à la fin de la seconde guerre mondiale le problème n'était pas suffisamment étudié. Seul M. le professeur Haab l'avait touché dans son commentaire en écrivant que les moyens d'inscription des anciennes propriétés d'étages conformément aux prescriptions relatives au registre foncier, pouvaient également être utilisés pour constituer de nouvelles quasi-propriétés d'étages²³.

Mais depuis la fin de la dernière guerre, le problème de la propriété par étages avait pris une telle importance que plusieurs études parurent l'une après l'autre.

C'était M. Flattet qui avait d'abord soulevé le problème en 1946, en expliquant dans un article que cette institution pouvait remédier dans une certaine mesure à la crise du logement²⁴. Un an plus tard, le même auteur avait lancé un moyen tout à fait nouveau pour la Suisse : utiliser la société anonyme pour atteindre des effets semblables à ceux de la propriété par étages²⁵. Un essai de constitution d'une telle société anonyme eut lieu à Lausanne au début de

20) Gonvers-Salez, *op. cit.* p. 271.

21) Cf. L'arrêt Wolff du 13 décembre 1955 (RO. 81. II. 605) et l'intervention du M. Albert Comment au 90^e congrès de la Société suisse des juristes (ZSR. Band 75, 1956, Heft 9, p. 1001a et s.). Cf. en outre, Sattiva, *op. cit.* p. 57.

22) Cf. Flattet, Rapport cité, p. 662a et s.; Cf. également ZSR. Band 75, 1956, Heft 9, p. 993a et s.

23) Haab, art. 675, N. 15; Cf. en outre, Tuor, *op. cit.* p. 494.

24) Journal de Genève, 31 décembre 1946 (Cité par Sattiva, *op. cit.* p. 62, note 3).

l'année 1948 mais il n'a pas eu de succès. Après avoir révisé les points défectueux du système, les tentatives faites à Genève ont réussi²⁶.

Ces sociétés anonymes dites " Les sociétés d'actionnaires-locataires " sont des sociétés immobilières fondées en vue d'acheter ou de construire un bâtiment avec l'intention d'en louer les étages à ses actionnaires. Les actions de la société sont groupées en lots, dont le nombre est égal à celui des parties de la maison (étages, appartements, etc.) destinées à un usage exclusif. Chaque lot correspond à une partie déterminée de l'immeuble et les actions sont réparties entre les lots proportionnellement à la valeur des parties correspondantes. Chaque lot d'action est représenté par un certificat indivisible. La propriété d'un certificat confère le droit au bail d'une fraction déterminée de l'immeuble²⁷.

D'après les auteurs qui défendent ce système, le titulaire d'un certificat obtient ainsi la jouissance et l'usage exclusif et durable du local correspondant, sa position équivaut à celle d'un propriétaire d'étage, du moins au point de vue économique²⁸.

Frappés par l'intérêt de la propriété par étages, d'aucuns demeuraient pourtant insatisfaits de la solution fournie par les sociétés d'actionnaires-locataires. Ils préféraient rechercher un moyen utilisant les droits réels. Un postulat, signé par M. H. Cottier et seize autres députés, fut alors déposé au Conseil national, le 30 mars 1951. Ils demandaient la révision des dispositions du code civil et de l'ordonnance fédérale sur le registre foncier pour y réintroduire la propriété par étages.

25) Journal de Genève, 17, 18 janvier 1948 (Cité par Sattiva, op. cit. p. 63, note 1).

Ce type de société anonyme existait déjà aux Etats-Unis d'Amérique et en France. Cf. Eygout, Les sociétés ayant pour objet la construction et l'attribution privative d'appartements faisant partie d'un même immeuble (Annales de droit commercial 1924, p. 85 et s.) et Flattet, Les sociétés cataires (Jd. 1949, I, 613).

26) Cf. Flattet, Rapport cité, p. 699a et s.

27) Cf. Flattet, Rapport cité, p. 698e et s.; Sattiva, op. cit. p. 66 et

28) Sattiva, op. cit. 66 et s.

Le 21 septembre 1951, le chef du Département fédéral de justice et police répondit qu'une modification du code civil n'était pas nécessaire pour réaliser la propriété par étages, qu'on pouvait arriver aux mêmes résultats économiques par d'autres moyens, en particulier par la combinaison de la copropriété avec des servitudes personnelles ; que le Département était prêt à attirer l'attention des autorités cantonales du registre foncier sur ce système. Le même jour, le Conseil national adoptait ce postulat à l'unanimité, dans le sens des explications données par le Conseil fédéral²⁹.

Peu de temps après, le Département fédéral de justice et police avait adressé aux autorités cantonales de surveillance du registre foncier une circulaire³⁰ attirant l'attention sur le système de copropriété-servitude utilisé pour l'inscription des anciennes propriétés d'étages au registre foncier.

Ainsi les uns préféraient le système de société d'actionnaires-locataires, les autres celui de copropriété-servitude.

Pendant que ce différend continuait, le Dr. Sattiva, dans sa thèse de doctorat soutenue en 1954 à la Faculté de Droit de Lausanne, avait critiqué les deux systèmes et avait démontré la nécessité d'une nouvelle réglementation³¹.

En 1956, prenant en considération l'importance du problème la Société suisse des juristes avait consacré l'un des sujets de son congrès annuel, à la propriété par étages. Le rapport en français était présenté par M. Flattet, professeur à la Faculté de Droit de Lausanne et celui en allemand par M. le Dr. Friedrich, avocat et notaire, privat-dozent à l'Université de Bâle. A la séance du 10 septembre 1956, la 90ème assemblée annuelle de la Société suisse des juristes, par un vote émis à la grande majorité, a pris la résolution suivante :

“ L'assemblée exprime le voeu que le problème de la propriété par étages trouve une solution prochaine par voie législative ”³².

29) Pour tous ces points Cf. Sattiva, op. cit. p. 63 et s.

30) Pour le texte de la circulaire Cf. Sattiva, op. cit. p. 64; Flattet, Rapport cité, p. 678a, note 45. La date de la circulaire chez Sattiva est 10 décembre 1951 et chez Flattet 1er octobre 1951.

31) Sattiva, op. cit. p. 84 et s.; p. 88 et s.; p. 105 et s.

32) Cf. ZSR. Band 75, 1956, Heft 9, p. 1024a.

Un projet de loi est actuellement à l'étude.

C. CONCLUSION:

Comme nous avons essayé de le montrer, l'évolution du problème a suivi des voies tout à fait analogues en Suisse et en Turquie. Elle est un très important phénomène social et juridique, relatif à la réception du Code Civil Suisse par la Turquie.

En effet on a ressenti les mêmes besoins, on a recouru à des moyens similaires et enfin on a abouti au même résultat : La nécessité d'une nouvelle réglementation de la propriété par étages.

Ici se pose une question : Quelle doit être cette réglementation future ?

A notre avis, il faut profiter des expériences de la France, de l'Italie et de l'Allemagne. Car : En France une loi promulguée en 1938 régleme l'institution³³ et dans les grandes villes et surtout à Paris un grand nombre d'habitants en profitent. Le nouveau code civil italien de 1942 aussi, régit en détail la propriété par étages³⁴ et ce mode de propriété occupe aujourd'hui une importante place dans la vie sociale et économique de l'Italie. En Allemagne le code civil de 1900 (BGB.) interdisait la constitution des propriétés par étages³⁵. Mais après la seconde guerre mondiale on pensa que ce mode de propriété serait un remède efficace à la crise du logement et encouragerait la reconstruction des villes détruites pendant la guerre. Sous l'empire de ces idées l'Allemagne occidentale a réglé la propriété par étages en 1951 par une loi spéciale³⁶.

Leurs expériences peuvent nous être utiles. En les refondant par les particularités du Code civil suisse et turc on peut aboutir à une meilleure solution.

33) Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

34) Les articles 1117-1139 concernant " Del Condominio Negli Edifici".

35) BGB. §§ 93, 94, 1014.

36) " Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht" du 15 mars 1951. Abr. WEG.

II

LA PROPRIETE PAR ETAGES " DE LEGE FERENDA "

A. LE PRINCIPE:

En envisageant le cours de l'évolution de la propriété par étages et sa situation actuelle en France, en Italie, en Allemagne et dans les autres pays étrangers, nous avons proposé dans notre étude publiée en 1958 sous le titre " Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi " ¹ la solution suivante :

Il faut prendre comme base *la copropriété* et attribuer à chaque copropriétaire un *droit de jouissance exclusive* sur une partie du bâtiment (étage, appartement, etc).

Bien que la loi française de 1938, le nouveau Code Civil Italien et la loi allemande de 1951 qualifient le susdit droit de jouissance comme une propriété distincte², cette qualification ne correspond pas à la vérité. Car dans leur système, abstraction faite des éléments indispensables à l'édifice tout entier tel que le sol et les gros murs qui sont l'objet de propriété commune des propriétaires des différents étages, l'étage ou l'appartement envisagé comme objet de propriété distincte n'est qu'un cube d'air déterminé et localisé³.

Mais, comme l'indiquent certains auteurs, la propriété sur un cube d'air n'est pas compatible avec la notion actuelle de propriété. Le droit que l'on attribue au copropriétaire sur l'étage, l'appartement ou un autre local sous le nom de propriété distincte, n'est en soi qu'un droit de jouissance exclusive sur une partie du bien commun. Il s'agit en réalité d'organiser spécialement le mode de jouissance des copropriétaires du bâtiment attribué au besoin de la propriété par étages⁴.

1) La traduction de ce titre sera " Le problème de la propriété par étages et sa solution ".

2) Cf. Loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements (français) art. 5; Codice Civile (italien) art. 117; Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) § 1 (allemand).

3) Cf. Savatier, Propriété par étages et par appartements : Difficultés actuelles. Utilité d'une intervention législative (Les Lois Nouvelles 1927, p. 177); Beudant-Voirin, Cours de droit civil français, Tome IV, Les biens 2. éd. Paris 1938 N. 380; Azoulay, Le droit de copropriété par appartements. Thèse dactylographiée, Paris 1956 p. 116, 164, 166.

En effet, une étude approfondie de la réglementation de la propriété par étages montre que l'idée dominante de cette réglementation est d'assurer à chaque copropriétaire une jouissance exclusive sur une partie déterminée du bâtiment et une jouissance commune sur les parties qui ne sont affectées par aucun d'eux.

La qualification comme une propriété distincte du droit de jouissance exclusive sur le local attribué au copropriétaire, n'a aucune conséquence juridique. Elle n'a qu'un rôle psychologique. Car, puisque ce droit est présumé lié inséparablement à la quote-part, il ne peut faire l'objet d'un acte de disposition indépendamment de celle-ci⁵. D'autre part, la jouissance qu'il confère à son titulaire est soumise aux restrictions imposées par ordre de la copropriété⁶.

Donc, même si l'on nomme ce droit de jouissance exclusive — qu'a le copropriétaire sur l'étage, l'appartement ou un autre local — " *droit de propriété d'étage, propriété d'appartement* ", on constate en réalité que c'est un droit de jouissance exclusive, dû à la qualité de copropriétaire sur l'immeuble et soumis aux règles de la copropriété.

Par conséquent en Turquie ainsi qu'en Suisse, en partant du principe de copropriété, on peut aboutir à une solution qui subviendra au besoin de la propriété par étages en réglementant spécialement la jouissance et l'administration de l'immeuble en copropriété, de manière à conférer à chaque copropriétaire un droit de jouissance exclusive sur un étage, un appartement ou un autre local de l'immeuble.

4) Azoulay, op. cit. p. 164, 169; Mazeaud, Leçons de droit civil, Tome II, Paris 1956, p. 1049-1050.

5) Cf. WEG. § 6; Planiol-Ripert-Picard, Traité Pratique de droit civil français, Tome III. Les Biens 2. éd. Paris 1952, p. 317; Beudant-Voirin, op. cit. p. 408; Thévenot, La copropriété et le problème du logement, Paris 1954, p. 47; Denis, Sociétés de Construction et copropriété des immeubles divisés par appartements, Paris 1954, p. 51; et en Suisse dans le système proposé par Friedrich Cf. Die Wiedereinführung des Stockwerkseigentums in der Schweiz. Rapport présenté à la Société suisse des juristes, Easel 1956, p. 160a.

6) Cf. WEG. S. 14, § 18; Codice Civile, art. 1122, et Flattet, La propriété par étages, Rapport présenté à la Société suisse des Juristes, Basel 1956, p. 689a-690a.

Actuellement en Turquie et en Suisse le système de " Copropriété-Servitude " et le système de " Convention à effet réel " qui sont conseillés par la doctrine et utilisés dans la pratique poursuivent aussi les mêmes buts. Mais l'inexistence d'un lien entre la quote-part et la servitude de chaque copropriétaire dans le système de copropriété-servitude et l'absence d'un fondement légal pour assurer un effet réel à la convention de copropriété dans le second système ébranlent les bases de ces deux solutions.

Mais une question se pose : Ne pourrait-on pas résoudre le problème en supprimant ces inconvénients par voie légale : C'est-à-dire en acceptant la possibilité de lier la servitude à la quote-part pour le système de copropriété-servitude ou en rendant possible l'inscription au registre foncier de la convention qui règle la jouissance et l'administration de l'immeuble en copropriété.

Une pareille loi pourra, sans doute, supprimer les défauts fondamentaux de ces deux systèmes et ainsi elle donnera aux intéressés la possibilité de faire une réglementation conventionnelle. Mais ce n'est pas suffisant. Car sans avoir une réglementation légale qui comblera les lacunes des conventions, une telle solution ne sera pas satisfaisante. On aura même besoin, à côté des dispositions supplétives d'une loi aussi de règles impératives.

On sait bien que les règles du Code Civil suisse et turc qui régissent la copropriété sont loin de répondre à ce besoin⁷. En plus, la particularité de la situation surgie par l'attribution d'étages nécessite une réglementation assez détaillée. En effet, bien que le code civil allemand (BGB)⁸ et le nouveau code civil italien aient édicté des règles de copropriété plus détaillées que celles du code civil suisse et turc⁸, les mêmes pays ont dû établir des règles spéciales pour la copropriété relative à l'attribution d'étage⁹.

Une réglementation minutieuse de cette copropriété que nous pouvons appeler " Copropriété par étages " est absolument nécessaire pour la Turquie et la Suisse.

Dans cette réglementation légale dont nous souhaitons la

7) Du même avis, Friedrich, Die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums in der Schweiz. Rapport présenté à la Société suisse des juristes, Basel 1956, p. 155a, 194a et s.

8) Cf. BGB. § 741 - § 758 ; Code Civil italien art. 1100-1116.

9) Cf. WEG; Code Civil italien art. 1117-1139.

promulgation prochaine, nous préférons comme base le système de la convention de copropriété à effet réel et non celui de la copropriété-servitude. Car entre ces deux systèmes qui veulent atteindre le même but, c'est la convention à effet réel qui est la plus simple et la plus logique. En effet, si l'on assure un effet réel à la convention qui régleme la jouissance et l'administration du bâtiment en attribuant un étage ou un appartement à chaque copropriétaire, il ne restera aucun besoin pour la constitution d'une servitude au sens de l'art. 753 CCT. (781.CCS.). D'ailleurs, le motif du recours au système de copropriété-servitude réside dans le fait qu'il est pour le moment le seul moyen pour assurer, selon les règles du Code Civil, un effet réel à l'attribution d'étage. Donc, si l'on assure par une disposition légale un effet réel à la convention d'attribution d'étage, il ne restera aucun besoin pour constituer une servitude.

B. LA NECESSITE D'IMMATRICULATION DES QUOTE-PARTS:

Bien qu'il suffise, pour assurer l'effet réel à la convention concernant l'attribution d'étage, de la possibilité de faire une " inscription ", une " annotation " ou une " mention " au registre foncier, les besoins pratiques nécessitent d'y ouvrir un feuillet spécial à chaque quote-part de l'immeuble commun. Pourtant, selon le droit qui est en vigueur, les quote-parts ne peuvent être immatriculées séparément¹⁰, car d'après l'art. 33 de ORF. suisse et l'art. 34 ORF. turc, " pour l'inscription d'un droit de copropriété, il faut indiquer — sur le feuillet de l'immeuble en copropriété — la quote-part sur laquelle porte ce droit par une adjonction correspondante au nom de chaque copropriétaire ". Ainsi, tous les actes de dispositions relatifs aux quote-parts (art. 623 al. 3 CCT. art. 646 al. 3 CCS.) seront toujours opérés sur le feuillet de l'immeuble commun. Cette situation n'assure pas la clarté exigée par le principe de la foi publique attachée au registre foncier. Au contraire, pour les immeubles divisés en plusieurs quote-parts, s'il y a

10) **Leemann**, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Sachenrecht, I. Abteilung, 2. Auflage, Bern 1920, art. 646, N. 20; **Haab**, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch IV. Band, Das Sachenrecht, 2. Auflage, art. 646, N. 9; **Homburger-Marti**, Co-proprieté, FJS. No. 291, III, 2; Cf. **Friedrich**, op. cit. p. 215a Not. 133.

plusieurs aliénations, hypothèques, servitudes etc., la clarté du registre n'existe plus¹¹. Mais, dans le cas de l'ouverture d'un feuillet spécial pour chaque quote-part — comme dans le cas des droits distincts et permanents — l'état de chacun d'eux sera facilement déterminé.

C. PROMULGATION D'UNE LOI SPECIALE:

Faut-il reviser le code civil ou promulguer une loi spéciale pour régler la copropriété par étages ?

En France et en Allemagne on a préféré la loi spéciale tandis qu'en Italie on a réglé " Del Condominio Negli Edifici " dans une partie du code civil¹².

Ces deux voies, l'une et l'autre, ont leurs mérites et leurs défauts¹³.

Il est vrai qu'on fait peu d'attention et qu'on se soucie peu des concepts juridiques pendant l'élaboration d'une loi spéciale. Ce motif amène l'idée de la revision du code civil pour y introduire les dispositions relatives à la copropriété par étages. En revanche, cette solution est incompatible avec le principe qu'un code ne doit pas tomber dans les détails.

On peut penser à un compromis et dire que les principes généraux de l'institution doivent être réglés par le code civil et que les détails doivent être laissés à une ordonnance¹⁴. Dans ce cas aussi, un grand nombre de dispositions spéciales seront introduites dans le code civil.

Nous préférons, pour notre part, une loi spéciale, produit d'une étude approfondie. C'est ainsi qu'on réunira systématiquement les règles relatives à l'attribution d'étages sans rompre l'harmonie du code civil.

D. CONCLUSION:

Pour résoudre le problème de la propriété par étages en Turquie et en Suisse, il faut :

1. Assurer un effet réel à la convention faite par les co-

11) Du même avis, Friedrich, op. cit. p. 215a.

12) Cf. Chapitre I. Not. 33, 34, 36.

13) Cf. Flattet, op. cit. p. 693a; Friedrich, op. cit. p. 166a et s.

14) Cf. Friedrich, op. cit. p. 167a et s.,

propriétaires d'un bâtiment pour conférer à chacun d'eux un droit de jouissance exclusive sur un étage, un appartement ou un autre local de l'immeuble.

2. Accepter la possibilité d'ouverture d'un feuillet spécial pour chaque quote-part.

3. Promulguer une loi spéciale qui réglerait le statut de la copropriété par étages.

A P P E N D I C E

LES PROJETS DE LOI ELABORES EN TURQUIE ET EN SUISSE

Après la rédaction de notre rapport, nous avons eu la possibilité de consulter les projets de loi élaborés en Turquie et en Suisse pour réglementer la propriété par étages.

Le projet de loi turc est préparé par une commission d'experts nommée par le Ministère de la Justice et porte le titre "Projet de loi sur la propriété par étages"¹. Celui de la Suisse est un avant-projet du Département fédéral de justice et police qui est préparé par le Prof. Dr. Peter Liver et amélioré par une commission d'experts². Il porte le titre de "Loi fédérale sur la révision partielle du Livre quatrième du Code civil suisse. (Dispositions sur la copropriété, complétées par des dispositions sur la propriété par étages)".

Ainsi, on a choisi en Turquie le système de la loi spéciale et en Suisse celui de la révision du Code civil. Il nous a paru utile de comparer ces deux projets de loi en leurs traits généraux.

A. LES BASES DE LA NOUVELLE REGLEMENTATION:

Dans le projet suisse, la propriété par étages³ est une copropriété spécialement organisée. Mais la particularité de l'organisa-

1) Kat Mülkiyeti Kanunu Lâyihası (Ankara 1959).

2) Cf. Rapport sur l'avant-projet d'une révision des dispositions du code civil réglant la propriété, comportant l'adjonction de dispositions sur la propriété par étages. (Division fédérale de la Justice. Projet Janvier 1959) p. 14, 14 bis.

3) L'objet du droit privatif souvent ne sera pas un étage entier, mais un des différents appartements d'un même étage. Par conséquent, la désignation "propriété par étages (en allemand : Stockwerkeigentum)" n'est pas parfaitement exacte. Quand même, le projet s'en tient à cette désignation. Cf. Le Rapport cité p. 46.

tion réside seulement dans le fait que l'usage, l'entretien et l'administration exclusifs d'un étage déterminé font partie du contenu même de chaque quote-part. Tout en étant l'objet du droit privatif de chaque copropriétaire, l'étage ne constitue pas un objet de propriété particulier, mais seulement un objet particulier de l'usage, de l'administration et de l'entretien. C'est donc un objet propre du droit privatif (Sonderrecht), englobant l'usage, l'administration et l'entretien, mais non pas de la propriété privative. Dans cette construction de la propriété par étages, il n'y a pas de propriété privative au sens propre. La propriété par étages est une propriété⁴. Mais prenant en considération les insuffisances dans les dispositions du Code Civil suisse sur la copropriété, surtout l'arbitraire de la majorité, difficultés de la formation d'une majorité, distinction inadéquate entre " actes d'administration courante " et " actes plus importants ", l'impossibilité d'exclure de la communauté un copropriétaire non respectueux de ses devoirs, ou insociable⁵, on a d'abord révisé les dispositions du Code Civil suisse sur la copropriété et puis on a ajouté au titre XIX du Code Civil un nouveau chapitre III pour les articles traitant spécialement la propriété par étages (art. 712a-712r). Et pour l'application de la loi nouvelle aux droits de propriétés par étages existants on a complété les dispositions du titre final du code civil (art. 20 bis-20 quater). Enfin un projet d'ordonnance est préparé pour modifier l'ordonnance sur le registre foncier par l'introduction de dispositions sur la propriété par étages.

Dans le projet turc la propriété par étages est une propriété privée liée " subjektiv-dinglich " à la quote-part de copropriété. Ce projet régleme d'une part la constitution de la propriété par étages et d'autre part les relations des propriétaires d'étage et surtout le statut de cette copropriété (art. 18-45). Et dans les dispositions finales, quelques articles sont consacrés à l'application de la loi nouvelle aux droits de propriétés par étages existants.

Le fondement du projet suisse qui est tout à fait conforme à la thèse que nous avons déjà soutenue⁶ est plus logique et s'ac-

4) Cf. Le Rapport cité, p. 29 et s.; p. 3z.

5) Cf. Le Rapport cité, p. 35 et s.

6) Cf. Oğuzman, Kat Mülkiyeti Meselesi ve Hal Çaresi, İstanbul 1958, p. 165 et s.; et le chapitre II de notre présent rapport.

corde plus facilement au droit actuel suisse et turc. Car dans le système du projet suisse la propriété par étages est adoptée à la copropriété sans qu'il y ait besoin de créer un concept de " chose " étranger au droit en vigueur⁷ et sans porter atteinte au principe de l'accession (*superficie solo cedit*).

B. CONSTITUTION DE LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES:

D'après le projet d'art. 712c du CCS :

Le droit de propriété par étages s'établit par l'inscription au registre foncier. L'inscription peut être requise soit en vertu d'un contrat par lequel les copropriétaires conviennent de soumettre leurs parts au régime de la propriété par étages ; soit 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.

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 de l'étage. Il n'est valable que s'il est passé en la forme authentique. Si la propriété 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 successoral.

Outre l'inscription du droit de la propriété par étages au registre foncier, le projet suisse a réglementé l'ouverture d'un feuillet spécial au grand livre pour chaque quote-part (art. 943 al. 2.)⁸. C'est une nécessité due à des raisons d'ordre technique. Comme nous avons déjà insisté⁹, le rapport sur l'avant-projet aussi met en évidence que le feuillet du bien-fonds n'offre pas une place suffisante pour la présentation d'un nombre relativement élevé

7) Comme nous avons déjà insisté, l'étage ou l'appartement envisagé comme objet de propriété distincte n'est qu'un cube d'air déterminé et localisé. Cf. Oğuzman, op. cit. p. 166 et le chapitre II de notre présent rapport.

8) Cet alinéa est ainsi conçu : " Les parts de copropriété constituées en droits de propriété par étages peuvent également être immatriculées au registre foncier. "

9) Cf. Oğuzman, op. cit. p. 168 et s.; et le Chapitre II de notre présent rapport.

d'appartements, de magasins ou de bureaux comprenant l'inscription de tous leurs transferts et de toutes les charges qui les grèvent. Il en ira de même si ces locaux sont peu nombreux, mais font fréquemment l'objet de transferts, ou de constitutions de droits réels restreints. L'ouverture d'un feuillet séparé pour chacune de ces unités s'impose donc, pour des motifs de clarté et de sécurité (projet d'art. 10 bis ORFS.). Le conservateur du registre foncier devra y pourvoir de lui-même, et sans attendre la réquisition des propriétaires d'étages ou de l'un d'eux¹⁰.

Après l'immatriculation des quote-parts, le feuillet de l'immeuble ne sera pas fermé, il restera ouvert¹¹. Mais d'après le projet d'art. 47. al. 3. ORFS. " Dès le moment où des parts de copropriété sont grevées de gages immobiliers, il ne peut plus être inscrit de gages sur le fonds comme tel. "

Pour la constitution de la propriété par étages l'art. 9 du projet turc a admis une disposition analogue à celle du projet d'art. 712 c du Code Civil suisse. Mais à la différence du projet suisse d'après le projet turc, les feuillets spéciaux seront ouverts, non pas pour les quote-parts, mais pour les étages et dès la constitution de la propriété par étages le feuillet de l'immeuble sera fermé (art. 12 P.T.).

D'autre part, le projet turc réglemente une servitude appelée servitude d'étage qui pourra être constituée avant la construction du bâtiment et qui donnera au copropriétaire de l'immeuble le droit de constituer la propriété par étages après l'achèvement de la construction. Cette servitude foncière sera liée " subjektiv-dinglich " à la quote-part de copropriété (art. 1. al. 2 et art. 13 P.T.).

Le système du projet suisse étant plus compatible avec l'organisation du registre foncier actuel, nous paraît comme le système préférable¹². Le projet turc en ne répondant à aucune nécessité y apporte des dérogations importantes.

10) Cf. Rapport de l'avant-projet, p. 58 et s.

Le projet ne prévoit d'immatriculation que des parts de copropriété constituées en propriété par étages. A notre avis il faut généraliser et traiter de même, à cet égard, tous les droits de copropriété sur les immeubles. Cf. Oğuzman, op. cit. p. 169.

11) Cf. le Rapport cité, p. 61 et s.

12) Cf. Oğuzman, op. cit. p. 168 et s.

C. LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES:

On constate que le but principal des deux projets de loi est de réglementer le statut de la copropriété ou plus exactement le statut de la communauté des copropriétaires dans le régime de la propriété par étages.

1 — Rapport entre le droit privatif et la copropriété.

Les deux projets de loi ont d'abord réglé le rapport entre le droit privatif et la copropriété. Car, après la constitution de la propriété par étages, à côté des locaux affectés à l'usage exclusif des copropriétaires, il existera encore des parties soumises à l'usage commun, des installations utilisées par tous les copropriétaires. Ce sont : le sol; 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, les installations et ouvrages qui servent à tous les propriétaires d'étages pour l'usage de leurs locaux (projet d'art. 712a CCS. et art. 3 P.T.). A ce sujet, bien que le projet suisse ait édicté des critères généraux, le projet turc a préféré donner une liste des choses communes¹³.

2 — Organisation de la communauté des copropriétaires.

Bien que le propriétaire d'étage, sous réserve des restrictions légales¹⁴, administre, utilise et aménage ses locaux librement (projet d'art. 712 b. CCS et art. 14. P. T.) l'usage et l'entretien des parties et des installations communes nécessitent une organisation. La plus grande partie des dispositions du projet suisse et du projet turc est consacrée à cette organisation. Sans entrer dans les détails, nous essayerons de dégager les particularités de cette organisation.

13) L'Art. 3 P. T. est analogue à l'art. 1117 du Codice Civile (italien).

14) Surtout, le propriétaire d'étage doit veiller à ne pas " porter atteinte aux droits des autres propriétaires d'étages, endommager les parties du bâtiment, les installations et les ouvrages communs ou entraver leur fonctionnement ". " Il est tenu d'entretenir ses locaux d'une manière qui assure le maintien en bon état du bâtiment et en sauvegarde le bon aspect " (projet d'art. 712 b. CCS.; art. 18 et s. P.T.).

La communauté des copropriétaires a deux organes principaux, l'assemblée des propriétaires et l'administrateur (projet d'art. 712 e CCS. et art. 27 P.T.).

a) L'assemblée constitue l'organe suprême, prend les décisions nécessaires, nomme l'administrateur et fait un règlement de copropriété. (projet d'art. 712 f et s. CCS.; art. 28 et s.P.T.).

Les décisions des copropriétaires et les règles d'administration et de jouissance dont ils sont convenus lient l'ayant-cause d'un copropriétaire (projet d'art. 649 bis CCS.; art 28, al. 4 et art. 32, al. 1. P. T.).

Le règlement de copropriété doit être l'objet d'une mention au registre foncier (projet d'art. 649 bis al. 2 et projet d'art. 712 r. al. 2. CCS.; art. 28, al. 5 P.T.).

Contre les décisions de l'assemblée, chaque propriétaire peut demander l'intervention du juge (projet d'art 647 bis al. 3 et projet d'art. 712 e, al. 2 CCS.; art. 33 P.T.).

b) L'administrateur peut être nommé par l'assemblée ou par le juge (projet d'art. 712 i, CCS.; art. 34 P.T.).

Il exécute les décisions de l'assemblée, administre l'immeuble et représente la communauté des copropriétaires (projet d'art. 712 l et s. CCS.; art. 35 et s. P.T.).

Son nom et son adresse doivent être affichés à l'entrée de l'immeuble (art. 34, al. 8. P. T.)¹⁵.

3 — Les sûretés admises pour le bon fonctionnement du système.

Le bon fonctionnement du système dépend d'une part de la garantie qui assurera sa continuité et d'autre part de la sanction qui obligera les copropriétaires à respecter leurs obligations envers leur communauté.

15) Cette disposition conseillée par Oğuzman, *op. cit.* p. 188 a pour but de rendre public le nom et l'adresse de l'administrateur. Puisque l'administrateur a le pouvoir de représenter la communauté envers les tiers (projet d'art. 712 o. CCS.; art. 35 P. T.) ceux-ci auront besoin de connaître facilement son nom et son adresse. A ce sujet, l'art. 1129, al. 4 du Codice Civile (italien) ordonne que " La nomination et la révocation de l'administrateur pour n'importe quelle cause, sont mentionnées dans un registre ad hoc. " Mais la solution adoptée par le projet turc nous paraît plus commode et plus utile.

Pour garantir la continuité, le droit d'exiger le partage est exclu par le projet d'art. 650, al. 1 du CCS. et l'art. 6, al. 1 du projet turc. C'est une garantie importante pour la propriété par étages¹⁶. Elle confère à cette institution une qualité qui lui est essentielle : la durée. Le propriétaire d'étage n'a pas à craindre que la copropriété par étages ne prenne fin à la simple requête d'un autre propriétaire d'étage¹⁷.

Une indivision forcée étant ainsi admise, il était absolument nécessaire d'accepter une sanction efficace contre les copropriétaires qui par leurs attitudes rendent insupportable la continuation de la communauté. Suivant l'exemple donné par la loi allemande de 1951 (WEG. § 18) le projet suisse (art. 649 ter.) et le projet turc (art. 25) ont réglementé la possibilité d'exclure de la communauté le propriétaire qui par son insociabilité, par son comportement offensant, ou par sa mauvaise foi, rend impossible une coexistence pacifique et les relations de bon voisinage qui sont d'usage entre habitants d'une même maison. Mais le projet d'art. 649 ter du CCS. réglemente cette sanction pour la copropriété en général tandis que dans le projet turc elle est seulement admise pour la copropriété par étages.

Cette sanction est nécessaire pour le bon fonctionnement du système, mais elle ne doit être utilisée qu'en dernière extrémité. C'est-à-dire quand tous les avertissements, sommations et injonctions se sont révélés vains¹⁸. A ce sujet le projet turc a mis des conditions plus précises. Mais les deux projets ont réglementé une procédure similaire et d'après cette procédure, l'exclusion n'est possible que par un jugement. Ainsi ils ont voulu écarter les risques d'abus.

Mais, l'exclusion étant une sanction qui ne peut et ne doit être utilisée qu'en dernier lieu, le projet turc a réglementé une garantie pour le paiement des charges communes d'entretien et de réparations¹⁹. L'art. 22, al. 2 du P.T. assure à la communauté une

16) Cf. Oğuzman, p. 33 et s. p. 179; Codice Civile (italien) art. 1119; WEG. § 11.

17) Cf. le Rapport de l'avant-projet suisse p. 82.

18) Cf. le Rapport cité p. 80.

19) D'après M. Flattet c'est là une mesure capitale sur laquelle repose le bon fonctionnement de la propriété par étages. Cf. Flattet, La

hypothèque légale sur l'étage du copropriétaire qui ne paye pas ses parts de frais communs²⁰ et au point de vue de poursuite pour dettes accorde à cette créance un privilège de premier rang.

Ainsi, on constate une similitude entre les dispositions des deux projets de loi concernant les mesures qui assurent le bon fonctionnement du système. Mais il existe une divergence sur un point : le droit de préemption.

En effet, tandis que d'après le projet turc le droit de préemption est exclu pour les propriétaires d'étages (art. 7, al. 1), les rédacteurs du projet suisse pensent que ce droit est particulièrement justifié dans le domaine de la propriété par étages. Ici, plus encore que dans les rapports unissant ordinairement les copropriétaires en général, il importe de pouvoir, par l'exercice du droit de préemption, écarter l'acquéreur dont on peut prévoir qu'il ne saura s'intégrer dans la communauté, ni s'acquitter correctement envers elle des devoirs qu'implique son droit²¹.

propriété par étages. Rapport présenté à la Société suisse des juristes, p. 691a. Même avis, Oğuzman, op. cit. p. 74, 182.

20) Cette hypothèque légale analogue à celles réglementées à l'art. 807 CCT (art. 837 CCS) a été conseillée par Oğuzman, op. cit. p. 182. Cf. en outre l'art. 11 de la loi française de 1938.

21) Rapport cité p. 95; Même avis Oğuzman, p. 179.