

# LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES ET LE NOUVEAU PROJET DE LOI TURC (\*)

par  
*Dr. Safa REİSOĞLU*

Professeur agrégé de droit civil à la Faculté des sciences politiques de l'Université d'Ankara

Un projet de loi sur le propriété par étages vient d'être préparé en Turquie. Le projet est soumis par le Gouvernement à la Grande Assemblée Nationale de Turquie et admis par la commission de justice de l'Assemblée. Cet article est rédigé principalement dans le but de faire connaître aux juristes suisses les grandes lignes de ce nouveau projet. Cependant, nous avons pensé qu'il serait utile de parler d'abord, sommairement, de la propriété par étages dans l'ancien droit turc et dans le droit actuellement en vigueur.

## CHAPITRE I

### LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES DANS L'ANCIEN DROIT TURC

Le principe de l'accession n'existait pas dans le droit turc avant l'introduction du Code civil. Les étages pouvaient être l'objet d'une propriété distincte. D'après l'article 1150 du «Mecelle» (Médjellé) (1), les copropriétaires peuvent s'entendre pour diviser leur bâtiment de manière que chacun d'eux ait la propriété distincte d'un étage déterminé (2). Dans ce cas, le sol n'apparte-

- 
- (\*) Cet article est paru dans le Journal des Tribunaux du 15 octobre 1963, p. 506 ss.  
(1) Le Code de 1877 qui réglait certaines parties du Droit civil et du Droit des obligations, et qui contenait 1851 articles.  
(2) Mecelle avait consacré encore quelques articles à la réglementation de la propriété d'étages.

nait pas en commun aux propriétaires des étages. Celui qui acquérait le premier étage était en même temps le seul propriétaire du sol (3).

Malgré l'article 1150 du Meçelle et l'inexistence du principe de l'accession, la propriété par étages, dans l'ancien droit turc, n'était admise qu'à titre exceptionnel. Les copropriétaires n'avaient pas le droit d'intenter une action pour faire constituer par la voie judiciaire la propriété d'étages (4).

Pour des raisons juridiques et sociales, la propriété par étages n'était pas très répandue dans l'Empire Ottoman.

## CHAPITRE II

### LE DROIT EN VIGUEUR

#### § I — LA RÉCEPTION DU CODE CIVIL SUISSE ET LA PROHIBITION DE LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

En 1926, la réception du Code civil suisse empêcha également en Turquie la constitution de la propriété d'étages. Le Code civil turc admettait le principe de l'accession (*superficies solo cedit*) (CCT art. 619 — CCS art. 642), en spécifiant à l'article 644 (CCS art. 667), «La propriété du sol comprend, sous réserve des restrictions légales, les constructions, les plantations et les sources». La possibilité d'utiliser l'exception apportée au principe de l'accession par le droit de superficie, selon lequel «les constructions et autres ouvrages établis au-dessus ou au-dessous d'un fonds, ou unis avec lui de quelque autre manière durable, peuvent avoir un propriétaire distinct, à condition d'être inscrits comme servitude au Registre foncier (CCT art. 652 — CCS art. 675)», était rendue impossible par le deuxième alinéa du même article : «Les divers étages d'une maison ne peuvent être l'objet d'un droit de superficie».

#### § II — LE SORT JURIDIQUE DE LA PROPRIÉTÉ D'ÉTAGES DE L'ANCIEN DROIT

Les droits de propriété par étages constitués d'après l'ancien droit turc sont soumis par l'art. 18 du titre final turc à la loi

(3) Cf. Oğuzman, *Kat mülkiyeti meselesi ve hâl çaresi*. İstanbul 1958, p. 107 s.

(4) Cf. Mardin, *Kat mülkiyeti*. İstanbul 1948, p. 9, 10 et 23.

nait pas en commun aux propriétaires des étages. Celui qui acquérait le premier étage était en même temps le seul propriétaire du sol (3).

Malgré l'article 1150 du Meccelle et l'inexistence du principe de l'accession, la propriété par étages, dans l'ancien droit turc, n'était admise qu'à titre exceptionnel. Les copropriétaires n'avaient pas le droit d'intenter une action pour faire constituer par la voie judiciaire la propriété d'étages (4).

Pour des raisons juridiques et sociales, la propriété par étages n'était pas très répandue dans l'Empire Ottoman.

## CHAPITRE II

### LE DROIT EN VIGUEUR

#### § I — LA RÉCEPTION DU CODE CIVIL SUISSE ET LA PROHIBITION DE LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

En 1926, la réception du Code civil suisse empêcha également en Turquie la constitution de la propriété d'étages. Le Code civil turc admettait le principe de l'accession (*superficies solo cedit*) (CCT art. 619 — CCS art. 642), en spécifiant à l'article 644 (CCS art. 667), «La propriété du sol comprend, sous réserve des restrictions légales, les constructions, les plantations et les sources». La possibilité d'utiliser l'exception apportée au principe de l'accession par le droit de superficie, selon lequel «les constructions et autres ouvrages établis au-dessus ou au-dessous d'un fonds, ou unis avec lui de quelque autre manière durable, peuvent avoir un propriétaire distinct, à condition d'être inscrits comme servitude au Registre foncier (CCT art. 652 — CCS art. 675)», était rendue impossible par le deuxième alinéa du même article : «Les divers étages d'une maison ne peuvent être l'objet d'un droit de superficie».

#### § II — LE SORT JURIDIQUE DE LA PROPRIÉTÉ D'ÉTAGES DE L'ANCIEN DROIT

Les droits de propriété par étages constitués d'après l'ancien droit turc sont soumis par l'art. 18 du titre final turc à la loi

(3) Cf. Oğuzman, *Kat mülkiyeti meselesi ve hâl çaresi*. İstanbul 1958, p. 107 s.

(4) Cf. Mardin, *Kat mülkiyeti*. İstanbul 1948, p. 9, 10 et 23.

ancienne, c'est à-dire à Mecelle. Et selon l'art. 39 (Tit. Fin. Suisse art. 45), ils ne sont pas inscrits au Registre foncier, mais simplement mentionnés d'une manière suffisante. Lorsque ces droits s'éteignent pour une cause quelconque, ils ne peuvent plus être rétablis.

L'article 114 de l'ordonnance sur le Registre foncier suisse, qui parle de la conversion de la propriété d'étages de l'ancien droit dans des formes du droit nouveau et qui précise, «... par exemple, les droits de propriété sur des 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», n'existe pas dans l'ordonnance sur le registre foncier turc. Comme la propriété par étages n'était pas très répandue en Turquie avant l'entrée en vigueur du Code civil, la question de conversion de la propriété d'étages de l'ancien droit ne s'est posée ni dans la doctrine, ni dans la jurisprudence.

### § III — LE REMPLACEMENT DE LA PROPRIÉTÉ D'ÉTAGES PAR LE SYSTEME «COPROPRIÉTÉ - SERVITUDE»

Après la fin de la deuxième guerre mondiale, en Turquie, comme en Suisse, on a cherché, sans modifier le Code civil, des systèmes pour remplir la fonction économique et sociale de la propriété par étages. Il est inutile d'examiner ici, les raisons qui se trouvent à la base du nouveau développement de la propriété d'étages en Turquie. Elles ne sont pas d'ailleurs différentes de celles de la Suisse (5).

En 1947, M. le Prof. Dr. Fikret ARIK et M. le Dr. Suat BERTAN, dans un rapport commun, présenté au Ministère de la Justice, conseillaient le remplacement de la propriété d'étages par le système «copropriété - servitude selon l'art. 753 CCT — 781 CCS». Une année plus tard, M. le Prof. MARDİN, dans son livre consacré à la propriété par étages, défendait le même système, en ajoutant que le droit de servitude doit être constitué en faveur de «l'actuel propriétaire» de la quote-part (6).

(5) Pour la Suisse. Cf. Flattet, La propriété par étages. Rapport présenté à la Société suisse des Juristes, Basel, 1956, p. 633 a ss., Message du Conseil Fédéral à l'Assemblée Fédérale à l'appui d'un projet de loi modifiant le livre quatrième du Code civil, du 7 décembre 1962. Feuille fédérale No. 51, du 20/12/1962, p. 1455.

(6) Cf. Mardin, op.cit., p. 40.

Aujourd'hui, en Turquie, spécialement dans les grandes villes, la propriété par étages créée selon le système «copropriété - servitude personnelle d'après l'art. 753 CCT» est très répandue (7).

Mais, ce système, à cause de plusieurs inconvénients, était insuffisant pour remplir continuellement la fonction de la propriété par étages. On discuta d'abord, comme en Suisse, la validité du système (8), mais la loi modifiant l'art. 26 de la loi foncière (du 6/1/1954 No. 6217) (9) a levé les doutes sur ce point.

Cependant, il y avait encore plusieurs problèmes à résoudre. La servitude de l'article 753 du Code civil (CCS 781) était personnelle, autrement dit elle ne pouvait être constituée qu'en faveur d'une personne déterminée. Pour que le système remplisse la fonction de la propriété d'étages, il fallait rattacher la servitude à la quote-part de propriété.

Le droit d'exiger le partage selon l'art. 627 du Code civil (CCS. art. 650) donna lieu à une autre difficulté considérable. Quand on combine la copropriété avec la servitude personnelle dans le but de remplacer la propriété d'étages, pouvait-on parler «de l'affectation de la chose à un but durable» dans le sens de l'article 627 du code civil (CCS. 650)? Les réponses étaient différentes. Selon la circulaire du Département fédéral de justice et police suisse, oui (10). D'après l'opinion du Tribunal fédéral, non (11). Comme en Suisse, en Turquie également, les auteurs n'étaient pas d'accord sur ce point non plus.

Nous n'avons pas l'intention de faire ici un exposé sur le système «copropriété - servitude», ceux qui s'intéressent au sujet

(7) Le système des sociétés d'actionnaires - locataires n'est pas appliqué en Turquie.

(8) Cf. à ce sujet, l'arrêt du TF. du 13 décembre 1955, RO. 81 11, 598.

(9) Selon cette loi du 6.1.1954 (Tapu Kanununun 26. maddesinin değiştirilmesinde dair 6217 sayılı kanun) «Les titres authentiques concernant ... la constitution ou la promesse de constitution d'une servitude selon l'art. 753 du CCT (781 CCS), entre les copropriétaires d'un bien-fonds, dans le but d'assurer à l'un ou à quelques-uns d'entre eux, une jouissance exclusive sur un étage ... d'un bâtiment qui existe déjà ou qui sera construit sur ce sol, sont dressés par les conservateurs ou les fonctionnaires du Registre foncier».

(10) Circulaire adressée aux autorités cantonales du servillance du Registre foncier, le 10 Octobre 1951, Cf. Flattet, op. cit. p. 678 a Note. 45.

(11) Cf. ATF. 81.II. 609 - 610.

peuvent se référer aux livres de MM. Flattet (12); Friedrich (13); Sattiva (14) et aux articles cités dans ces livres.

Ce que nous voulons indiquer seulement, c'est que toutes les discussions concernant les inconvénients du système «copropriété-servitude» existaient pour la Turquie également. Mais l'application du système a prouvé qu'au moins pour le moment, c'est surtout l'insuffisance des dispositions du Code civil sur la copropriété qui donnait lieu à plusieurs conflits entre, si l'on peut dire, les propriétaires des étages.

### CHAPITRE III

#### LA PRÉPARATION ET LES GRANDES LIGNES DU PROJET DE LOI TURC

##### § I — LA PRÉPARATION DU PROJET DE LOI TURC

Comme il était impossible de remplir continuellement la fonction de la propriété d'étages par le système «copropriété - servitude», le Ministère de la Justice a décidé de faire élaborer par une commission un projet de loi sur la propriété par étages. La commission d'experts siégeant sous la présidence de M. le Dr. Velidedeoğlu, professeur à l'Université d'Istanbul, prépara un projet et le déposa en 1959.

Le projet de 1959, rédigé essentiellement par M. Velidedeoğlu, fut soumis à la Grande Assemblée Nationale et admis par la commission de justice de l'Assemblée. Mais, à cause de la Révolution du 27 Mai 1960, ce projet est devenu caduque.

En 1962, le même projet fut examiné par une petite commission d'experts, réunie de nouveau sous la présidence du M. Velidedeoğlu avec la participation de l'auteur de cet article. La commission, après avoir discuté la base sur laquelle doit être constituée la propriété par étages, décida, à la majorité, de conserver l'essentiel du projet de 1959. Ainsi, la commission s'est contentée

---

(12) Flattet, La propriété par étages, Basel, 1956, ZSRNF. 75 (1956) p. 591a - 737a.

(13) Friedrich Hans-Peter, Die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums in der Schweiz. Referat von H. P. F., Basel, 1956, ZSRNF 75 (1956) p. 1a - 216 a.

(14) Sattiva, Recherches sur la propriété par étages. Sa prohibition et son remplacement en droit suisse. Th. Lausanne, 1954.

de remanier le projet sans toucher au point capital. Le projet remanié fut déposé en Janvier 1963 au Ministère de la justice.

La commission, pour introduire la propriété d'étages en droit turc, préféra la voie de la législation spéciale. On pensait que, les droits et les obligations des propriétaires d'étages devaient prendre place d'une manière détaillée dans la loi elle-même. Ainsi, il était impossible de régler la propriété d'étages dans le Code civil sans faire souffrir l'esthétique et les principes du Code civil.

## § II — LES GRANDES LIGNES DU PROJET DE LOI TURC

### *I — En général*

Le projet de loi turc sur la propriété par étages contient sept chapitres et cinquante huit articles.

Les sujets des chapitres sont les suivants :

Chapitre I : Les dispositions générales

Chapitre II : La constitution de la propriété d'étages et de la servitude d'étages.

Chapitre III : Les droits des propriétaires d'étages et des titulaires des servitudes d'étages.

Chapitre IV : Les obligations des propriétaires d'étages et des titulaires des servitudes d'étages

Chapitre V : L'administration de l'immeuble

Chapitre VI : La fin de la propriété d'étages et de la servitude d'étages

Chapitre VII : Les dernières dispositions.

Nous ne ferons pas ici un exposé complet sur le projet turc. Nous ne toucherons qu'aux points principaux.

### *II — La structure juridique de la propriété d'étages*

A la différence du projet suisse, selon le projet turc, les étages qui forment une unité distincte sont l'objet d'une propriété exclusive (art 1er). Les propriétaires d'étages sont en même temps les copropriétaires des parties communes du bâtiment, ainsi que du sol (art. 16). Mais ce sont les étages qui occupent des feuilletts

spéciaux au Registre foncier et qui font l'objet des actes de disposition. Les parts de copropriété suivent le sort juridique des étages (art. 5.). Elles ne sont ainsi qu'une sorte de dépendance des propriétés exclusives sur les étages. Les parts de copropriété ne peuvent être aliénées que par le transfert des étages.

Le projet turc apporte ainsi une exception importante au principe de l'accession. Selon notre avis, il n'y avait pas nécessité, ni même utilité de s'écarter du principe de l'accession du Code civil. C'est pourquoi, pendant la discussion à la deuxième commission, nous avons insisté pour faire admettre le système du projet suisse selon lequel, «la propriété d'étages est aussi une copropriété spécialement organisée. Mais cette particularité réside seulement dans le fait que l'utilisation, l'entretien et l'administration exclusifs d'un étage déterminé sont liés à chaque part. Dans la mesure où il est l'objet du droit exclusif de chaque copropriétaire, l'étage ne constitue pas un objet de propriété particulier. Il est seulement un objet particulier de l'utilisation, de l'administration et de l'entretien ... Il n'y a ainsi pas de propriété exclusive au sens propre. La propriété est une copropriété. Son objet est l'immeuble tout entier. Mais comme le droit exclusif sur chaque étage est lié à la part de copropriété, on peut le qualifier de propriété d'étages sans s'écarter trop largement des définitions rigoureuses de la science juridique». (15).

D'après nous, même si l'on qualifie comme «propriété» le droit d'utiliser et d'administrer à titre exclusif un étage, il fallait et on pouvait prendre en considération comme «principal» les parts de copropriété; autrement dit il fallait lier les droits de propriété sur les étages aux parts de copropriété. Mais, malgré notre opposition, la majorité de la commission a préféré lier les parts de copropriété aux étages. (16).

Le projet turc règle encore une sorte de servitude constituée en faveur des parts de copropriété pour les cas où le bâtiment

---

(15) Cf. Message du Conseil fédéral du 7 déc. 1962, Feuille Fédérale No. 51, du 20 déc. 1962, p. 1467.

Dans le texte français, le terme «sonderrecht - droit exclusif» est traduit quelques fois, par erreur, comme propriété exclusive. Voir par exemple art. 712b du projet suisse.

(16) Pour la critique du système du projet turc, Cf. notre livre intitulé «Kat mülkiyeti ve yeni İsviçre ve Türk kanun tasarıları (La propriété par étages et les nouveaux projets de loi suisse et turc)», Ankara, 1963, p. 143 à 153.

n'est pas encore construit. Cette «servitude d'étages» engendre des droits et des obligations réciproques entre les copropriétaires pour la construction du bâtiment et plus tard pour la constitution de la propriété (art. 1er, 3, 17).

### *III — La constitution de la propriété d'étages*

#### 1 — Le titre d'acquisition et l'inscription

La propriété d'étages est constituée par l'inscription au registre foncier. L'inscription peut être requise en vertu d'un titre d'acquisition (soit un contrat, soit un acte unilatéral) dressé en la forme authentique (art. 10, 12, 13). Le titre d'acquisition prend la place également de la déclaration écrite du propriétaire pour l'opération de l'inscription (art. 13).

Le titre d'acquisition doit indiquer les étages qui feront l'objet de la propriété exclusive et les parts de copropriété qui seront liées aux étages. Ceux qui demandent la constitution de la propriété d'étages doivent présenter encore au conservateur du registre foncier les titres indiqués à l'article 12 du projet (plan, photographie des étages, etc.).

Selon l'art. 10 du projet, en cas d'action en partage, sur la demande de l'un des copropriétaires, le juge peut ordonner le partage par la constitution de la propriété d'étages. Ainsi, le projet turc admet la constitution de la propriété d'étages par la voie judiciaire.

#### 2 — La clôture du feuillet de l'immeuble

D'après le projet turc, à la différence de la solution suisse, lorsque le titre d'acquisition concernant la constitution de la propriété d'étages est dressé, le feuillet de l'immeuble doit être clôturé (art. 13).

#### 3 — L'immatriculation des étages

A la constitution de la propriété d'étages, on ouvre pour chaque étage un feuillet spécial dans un registre tenu spécialement pour la propriété d'étages. (art. 11).

Les étages sont immatriculés comme immeuble distinct au registre foncier (art. 13).

#### 4 — Le sort des droits grevant l'immeuble

Comme le feuillet de l'immeuble est clôturé, les inscriptions concernant les droits grevant l'immeuble doivent être reportées aux feuillets spéciaux destinés aux étages.

Selon l'article 13 du projet turc, le report des inscriptions a lieu d'après les articles relatifs au «Report des inscriptions en cas de division des immeubles», de l'ordonnance sur le Registre foncier.

#### IV — *La question de la préemption légale en cas de propriété d'étages*

Le propriétaire d'étages n'a pas un droit de préemption légal contre tiers acquéreur d'un étage, mais le droit de préemption peut être créé dans l'acte constitutif de la propriété d'étages (art. 8).

Les copropriétaires d'un étage ont le droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur d'une part de l'étage indivis.

#### V — *La question de l'action en partage en cas de propriété d'étages*

Les propriétaires d'étages, comme nous l'avons déjà vu, sont en même temps les copropriétaires du sol. Ils ne peuvent pas exiger le partage aussi longtemps que la propriété d'étages continue (art. 7).

Les copropriétaires d'un étage peuvent exiger le partage relativement à l'étage (art. 7/2).

#### VI — *Les droits et les obligations des propriétaires d'étages*

##### 1 — Les droits des propriétaires d'étages

Le propriétaire d'un étage a sur son étage, dans les limites de la présente loi, tous les droits d'un propriétaire (art. 15). Il peut en disposer, l'utiliser, l'aliéner et le grever de droits réels.

Les propriétaires d'étages peuvent utiliser, en même temps, les parties communes du bâtiment.

##### 2 — Les obligations des propriétaires d'étages

Les propriétaires d'étages sont obligés d'utiliser leurs étages selon les règles de la bonne foi et conformément à la loi, ainsi qu'au règlement (art. 18).

Les propriétaires d'étages sont tenus d'assurer le bâtiment (art. 27). Ils contribuent aux frais d'assurance et aux charges communes proportionnellement à leurs parts sur le sol (art. 20).

### VII — *L'exclusion d'un propriétaire d'étage*

Le propriétaire d'étage qui enfreint gravement à ses obligations et qui devient ainsi insupportable pour les autres, peut être condamné par le juge à aliéner son étage (art. 25).

A la différence du projet suisse, selon le projet turc, l'étage en question ne peut être cédé qu'aux autres propriétaires d'étages. Autrement dit, si ces derniers ne veulent pas acheter l'étage, le juge ne peut pas ordonner la vente aux enchères publiques.

L'action concernant l'exclusion se prescrit par six mois à compter du Jour où le demandeur a eu connaissance de la raison d'exclusion et dans tous les cas, par cinq ans dès le Jour où la raison d'exclusion s'est produite.

### VIII — *L'administration de l'immeuble en propriété d'étages*

Le projet turc règle la question d'administration d'une manière assez détaillée.

#### 1 — Le règlement

Pendant la constitution de la propriété d'étages, les copropriétaires sont tenus de présenter au conservateur un règlement d'utilisation et d'administration (art. 12). Le règlement et ses modifications sont mentionnées au Registre foncier. Il est aussi opposable à l'ayant cause d'un propriétaire d'étage (art. 28).

La modification du règlement n'est valable que si elle est adoptée par l'unanimité des propriétaires d'étages. En cas de conflit, chaque propriétaire d'étage peut demander l'intervention du juge (art. 28).

#### 2 — L'assemblée des propriétaires d'étages

L'assemblée des propriétaires d'étages règle les affaires administratives, conformément au règlement et sous réserve des dispositions impératives de loi (art. 27, 32).

Un propriétaire d'étage a une voix à l'assemblée. Celui qui est le propriétaire de plusieurs étages a une voix pour chaque étage,

mais il ne peut pas avoir plus qu'un tiers des voix (art. 31). Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un étage, elles n'ont qu'une voix et l'expriment par un représentant (art. 31).

### 3 — L'administrateur

L'administrateur est nommé par l'assemblée des propriétaires d'étages pour une année. Si l'assemblée n'aboutit pas à nommer un administrateur, chaque propriétaire d'étage peut demander au juge de nommer l'administrateur. La désignation d'un administrateur est obligatoire si l'immeuble contient au moins huit étages (art. 34).

L'administrateur exécute tous les actes d'administration conformément aux dispositions de la loi et du règlement, ainsi que les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 35).

### 4 — Le contrôleur

L'assemblée des propriétaires peut nommer une personne, ou un comité, pour contrôler l'administrateur (art. 41).

## *IX — L'intervention du juge*

Chaque propriétaire d'étage peut demander l'intervention du juge contre les décisions de l'assemblée des propriétaires. L'intervention du juge peut être appelée également lorsque l'un des propriétaires d'étage ou la personne à laquelle il a cédé l'usage de l'étage, a enfreint ses obligations (art. 33).

Le juge, après avoir entendu les intéressés, décide conformément à la loi, au règlement et aux règles de l'équité et ordonne l'exécution immédiate du jugement.

Le propriétaire d'étage qui n'exécute pas le jugement est condamné à payer 100 à 2000 L. T. (50 à 1000 Frs.). Ce jugement est définitif. S'il existe ses conditions, sur demande, le juge peut aussi décider l'exclusion du propriétaire d'étage, d'après l'art. 25 du projet (art. 33).

## *X — La fin de la propriété d'étages*

La propriété d'étages prend fin par la radiation de l'inscription, par la destruction totale de l'immeuble et par l'expropriation (art. 46, 47).

En cas d'extinction de la propriété d'étage, l'immeuble est de nouveau immatriculé au grand livre général et les anciens propriétaires d'étages deviennent les copropriétaires de l'immeuble.

*XI — Le sort des propriétés d'étages constituées selon le système «copropriété - servitude».*

Les personnes qui ont utilisé le système «copropriété-servitude» dans le but de propriété d'étages, doivent constituer la propriété d'étages selon les dispositions de la nouvelle loi, dans les trois ans dès l'entrée en vigueur de la loi. A la fin des trois ans, les servitudes constituées d'après l'article 753 CCT (art. 781 CCS) s'éteignent de plein droit (art. 51).