



26.xxx

Message sur la modification du code civil (propriété par étages)

du ...

Messieurs les Présidents,
Mesdames, Messieurs,

Par le présent message, nous vous soumettons, en vous proposant de l'adopter, un projet de modification du code civil (propriété par étages).

Nous vous proposons simultanément de classer l'intervention parlementaire suivante :

2019 M 19.3410 55 ans de propriété par étages. Une mise à jour s'impose
(E 4.6.2019, Caroni ; N 12.12.2019)

Nous vous prions d'agréer, Messieurs les Présidents, Mesdames, Messieurs, l'assurance de notre haute considération.

...

Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le président de la Confédération, Guy Parmelin
Le chancelier de la Confédération, Viktor Rossi

Condensé

Le présent projet vise à mettre à jour le droit de la propriété par étages. Il prévoit des adaptations ponctuelles de règles qui se sont avérées peu adéquates en pratique ou qui donnent lieu à une certaine insécurité juridique.

Contexte

Depuis son institution en 1965, le droit de la propriété par étages a dans l'ensemble donné satisfaction. La possibilité d'acquérir un logement par ce biais participe grandement à l'encouragement de la propriété du logement en Suisse.

La présente révision constitue une actualisation ciblée du droit de la propriété par étages. Elle consiste à adapter les règles du code civil (CC) qui se sont avérées peu adéquates en pratique ou qui donnent lieu à une certaine insécurité juridique. La structure et le contenu essentiel du droit de la propriété par étages sont maintenus. Le projet met en œuvre la motion 19.3410 Caroni « 55 ans de propriété par étages. Une mise à jour s'impose ».

Contenu du projet

Le droit en vigueur présente une lacune s'agissant du droit d'usage particulier sur certaines parties communes, très usité en pratique. Le projet comporte de nouvelles dispositions ayant trait notamment à la création, au transfert et à la suppression d'un tel droit.

Au niveau de la loi, aucune disposition relative à la constitution d'une propriété par étages avant la construction du bâtiment n'est prévue. Le projet comble cette lacune et accroît la sécurité juridique en la matière grâce à une réglementation dans le CC.

Pour que la délimitation des différentes parties du bâtiment ressorte clairement et correctement du registre foncier, l'art. 712^e_{bis} P-CC prévoit qu'un plan de répartition doit être établi lors de la constitution d'une propriété par étages et que le plan de répartition existant doit être adapté en cas de modification ultérieure.

Le projet règle en outre l'exercice des droits de garantie en cas de construction ou de transformation des parties communes. L'exercice par des copropriétaires de certains droits de garantie pour les défauts affectant une même partie commune requerra l'autorisation de la communauté pour mieux coordonner les prétentions. Cette modification assurera une meilleure protection des intérêts de la communauté et une plus grande sécurité juridique pour tous.

Lorsque la propriété par étages est fondée sur un droit de superficie distinct et permanent, la prolongation contractuelle de ce dernier est actuellement subordonnée à une décision à l'unanimité des copropriétaires. Une seule voix dissonante peut dès lors entraîner l'extinction de la propriété par étages. Une nouvelle disposition permettra à une majorité de la communauté de procéder à la prolongation du droit de superficie contre indemnisation des autres copropriétaires.

L'absence d'un fonds de rénovation ou son sous-financement posent problème en pratique. Au lieu d'imposer une obligation générale de constituer un fonds de rénovation, le projet instaure la possibilité pour les copropriétaires d'intenter une action à certaines conditions pour obtenir du juge qu'il ordonne la création d'un tel fonds. Cette

mesure permettra d'assurer le financement des travaux d'entretien, de réparation et de réfection nécessaires.

Les sûretés prévues par le droit en vigueur afin de permettre à la communauté de garantir son droit aux contributions de chaque copropriétaire n'ont pas fait leurs preuves. L'hypothèque légale dont la communauté peut requérir l'inscription en vertu de l'art. 712i CC est donc aménagée pour une meilleure adéquation à la pratique et le droit de rétention, quasiment inutilisé, est supprimé.

La présomption figurant à l'art. 712b, al. 3, CC, selon laquelle les parties non déclarées communes sont présumées être l'objet du droit exclusif, pose des problèmes dans la pratique. Elle est par ailleurs contraire à la primauté des intérêts communautaires inhérente au droit de la propriété par étages. Le projet instaure de ce fait la présomption contraire : les parties qui n'ont pas été déclarées comme étant l'objet du droit exclusif sont désormais présumées communes.

La querulence de certains copropriétaires complique voire empêche la prise de décision. Le projet met de ce fait en place la possibilité de priver temporairement un copropriétaire du droit de vote, afin de sanctionner les comportements nuisant gravement à la communauté.

Enfin, le projet élimine diverses sources d'insécurité juridique. Il clarifie notamment l'effet (constitutif) du procès-verbal pour ce qui est des décisions de l'assemblée des copropriétaires et du calcul des majorités.

Table des matières

Condensé	2
1 Contexte	6
1.1 Nécessité d’agir et objectifs	6
1.2 Solutions étudiées et solution retenue	6
1.2.1 Intérêts particuliers en cas de travaux de construction	7
1.2.2 Règles particulières pour les communautés de deux personnes	7
1.2.3 Prise de décisions dans les propriétés par étages combinées	7
1.2.4 Règles diverses relatives à l’assemblée des copropriétaires	8
1.3 Relation avec le programme de la législature et le plan financier, ainsi qu’avec les stratégies du Conseil fédéral	8
1.4 Classement d’interventions parlementaires	9
2 Procédure préliminaire, consultation comprise	9
2.1 Projet envoyé en consultation	9
2.2 Aperçu des résultats de la procédure de consultation	9
2.3 Appréciation des résultats de la procédure de consultation et adaptation du projet	10
3 Comparaison avec le droit étranger, notamment européen	11
4 Présentation du projet	12
4.1 Réglementation proposée	12
4.1.1 Présomption prévue à l’art. 712 <i>b</i> , al. 3, CC	12
4.1.2 Droit d’usage particulier sur certaines parties communes	13
4.1.3 Renforcement du rôle du plan de répartition	13
4.1.4 Constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment	14
4.1.5 Propriété par étages et droit de superficie	14
4.1.6 Règles relatives au fonds de rénovation	14
4.1.7 Instruments légaux pour garantir les contributions	15
4.1.8 Droits de garantie en raison des défauts affectant les parties communes de la propriété par étages	15
4.1.9 Renvoi au droit des associations	16
4.1.10 Procès-verbal des décisions de l’assemblée des copropriétaires	16
4.1.11 Privation temporaire du droit de vote	17
4.1.12 Exclusion de la communauté	17
4.2 Adéquation des moyens requis	18
4.3 Mise en œuvre	18
5 Commentaire des dispositions	18
5.1 Code civil	18

5.2	Code de procédure civile	40
6	Conséquences	41
6.1	Conséquences pour la Confédération	41
6.2	Conséquences pour les cantons et les communes ainsi que pour les centres urbains, les agglomérations et les régions de montagne	41
6.3	Conséquences économiques	42
6.4	Conséquences sociales	42
6.5	Conséquences environnementales	42
7	Aspects juridiques	43
7.1	Constitutionnalité	43
7.2	Compatibilité avec les obligations internationales de la Suisse	43
7.3	Forme de l'acte à adopter	43
7.4	Frein aux dépenses	43
7.5	Conformité aux principes de subsidiarité et d'équivalence fiscale	43
7.6	Conformité à la loi sur les subventions	43
7.7	Délégation de compétences législatives	44
7.8	Protection des données	44
	Bibliographie	45

Modification du code civil (Propriété par étages)*(projet)*

FF 2026 ...

Message

1 Contexte

1.1 Nécessité d’agir et objectifs

En adoptant le postulat Caroni (Feller) « Cinquantième anniversaire de la propriété par étages. Établissement d’une vue d’ensemble » déposé le 25 septembre 2014, le Parlement a chargé le Conseil fédéral d’examiner si des adaptations du droit de la propriété par étages (art. 712a à 712t du code civil [CC]¹) s’imposent cinquante ans après son entrée en vigueur et d’établir un rapport sur la question.

Suite à l’adoption du postulat, des spécialistes ont été mandatés le 11 décembre 2017 pour réaliser une expertise². Dans son rapport « Cinquante ans de propriété par étages. Un état des lieux » du 8 mars 2019³, le Conseil fédéral a présenté les modifications législatives identifiées comme nécessaires dans l’expertise.

Le 22 mars 2019, le Parlement a adopté la motion 19.3410 Caroni « 55 ans de propriété par étages. Une mise à jour s’impose ». Celle-ci charge le Conseil fédéral d’élaborer une révision du droit de la propriété par étages (art. 712a à 712t CC) qui mette en œuvre les recommandations de son rapport du 8 mars 2019. Le projet donne suite à cette motion.

1.2 Solutions étudiées et solution retenue

Comme les auteurs de l’expertise, le Conseil fédéral est d’avis que le droit de la propriété par étages (art. 712a à 712t CC), depuis son institution en 1965, a dans l’ensemble donné satisfaction et a contribué de manière majeure à encourager l’accession à la propriété en Suisse.

L’application du droit de la propriété par étages au cours des presque 60 dernières années a toutefois également montré la nécessité de procéder à des adaptations ponctuelles. Des modifications sont principalement nécessaires pour mieux répondre aux besoins pratiques, mais aussi pour combler les lacunes de la réglementation. Le projet actualise le droit de la propriété par étages de manière ciblée, tout en en préservant sa structure et son contenu essentiel.

¹ RS 210

² Jörg Schmid / Bettina Hürlimann-Kaup, expertise sur la nécessité de modifier les art. 712a ss CC, 20 août 2018 (cité : expertise), disponible à l’adresse www.ofj.admin.ch > Publications & services > Rapports, avis de droit et décisions > Rapports et avis de droit externes > Gutachten zur Frage des gesetzgeberischen Handlungsbedarfs bei den Art. 712a ff. ZGB (Stockwerkeigentum), uniquement en allemand

³ Le rapport est disponible sur Internet à l’adresse www.parlament.ch > Travail parlementaire > Recherche Curia Vista > 14.3832 > Rapport « Cinquantième anniversaire de la propriété par étages. Un état des lieux ».

Le ch. 4.1 présente les principes de la solution retenue et le ch. 5 en expose les détails. Les solutions étudiées mais rejetées concernent essentiellement les questions ci-après⁴.

1.2.1 Intérêts particuliers en cas de travaux de construction

Les art. 647*c* à 647*e* CC ne sont pas prévus pour couvrir les travaux de construction effectués dans l'intérêt particulier de certains copropriétaires. L'art. 712*h*, al. 3, CC prévoit néanmoins que la répartition des frais en cas de travaux de construction portant sur les parties communes doit tenir compte de l'utilisation qu'en fait chacun des copropriétaires. Une application souple de ce principe permet dans la pratique de trouver des solutions dans le cadre du principe de l'autonomie privée qui correspondent au mieux à la communauté de copropriétaires considérée. Il ne semble pas nécessaire de modifier la loi à cet égard.

1.2.2 Règles particulières pour les communautés de deux personnes

Pour les membres des communautés de deux personnes, l'option de pouvoir intenter une action en justice dans les situations bloquées a été examinée. La particularité de ce type de communautés est que l'unanimité est requise pour toutes les décisions et qu'un seul membre peut bloquer la situation. Si le différend repose sur des motifs valables, il ne paraît pas excessif de demander à la communauté de deux personnes de trouver elle-même un compromis. Les tribunaux ne doivent pas avoir à connaître de chaque décision d'une communauté de copropriétaires. La possibilité prévue dans le droit en vigueur de demander au juge d'ordonner les actes d'administration indispensables (art. 647, al. 2, ch. 1, CC) en cas de blocage désamorce déjà en partie la situation. Le problème qu'il peut y avoir à trouver une majorité dans les communautés de deux personnes semble évident pour tous ; il importe d'y réfléchir avant de choisir de constituer une telle communauté. Il a donc été décidé de renoncer à octroyer aux membres de communautés de deux personnes de nouvelles possibilités d'intenter des actions.

1.2.3 Prise de décisions dans les propriétés par étages combinées

La propriété par étages combinée, soit celle qui comprend plusieurs bâtiments qui, à leur tour, comprennent plusieurs unités d'étages, fait exception et il devrait en rester ainsi. Ces communautés hors du commun devraient conserver une autonomie privée aussi étendue que possible, d'où la nécessité de disposer de normes flexibles. Le droit en vigueur leur confère suffisamment de possibilités pour trouver des solutions satisfaisantes en fonction des circonstances du cas concret. Il n'est donc pas nécessaire de modifier la loi.

⁴ Des explications complémentaires relatives aux propositions des participants à la procédure de consultation étudiées mais rejetées figurent au ch. 2.

1.2.4 Règles diverses relatives à l'assemblée des copropriétaires

La législation relative au COVID-19 prévoyait, notamment pour les associations, que l'organisateur d'une assemblée puisse, quel que soit le nombre prévu de participants et sans respecter le délai de convocation, imposer aux participants d'exercer leurs droits exclusivement par écrit ou sous forme électronique ou par l'intermédiaire d'un représentant indépendant désigné par l'organisateur. Cette règle s'appliquait également aux communautés de copropriétaires du fait du renvoi figurant à l'art. 712*m*, al. 2, CC. La possibilité de tenir les assemblées sous forme virtuelle, notamment, a convaincu une partie des copropriétaires et des administrateurs.

Il n'est pas prévu, dans le cadre de la présente révision, de régler cette possibilité dans la loi, contrairement à ce qui a été fait dans le droit de la société anonyme (art. 701*d* du code des obligations [CO]⁵) bien avant la pandémie. L'expertise sur laquelle s'appuie la présente révision n'a pas décelé de nécessité de légiférer à cet égard. L'idée de l'assemblée des copropriétaires est de les faire se réunir et échanger, de manière formelle et informelle. Une réglementation qui prévoirait de tenir l'assemblée sous forme virtuelle constituerait à cet égard un changement de paradigme qui irait au-delà d'une actualisation ciblée du droit de la propriété par étages. Notons qu'il est tout à fait possible, sur le principe, de prévoir la possibilité de tenir les assemblées sous forme virtuelle dans un règlement.

Enfin, dans la pratique, les exigences relativement strictes concernant le quorum de l'assemblée des copropriétaires sont jugées compliquées. La volonté qui sous-tend l'art. 712*p* CC consiste à réunir le nombre le plus élevé possible de participants pour mieux asseoir les décisions prises lors des assemblées, d'une part parce qu'il peut y avoir des montants considérables en jeu, et d'autre part parce que chaque voix a un poids certain dans la plupart des (petites) propriétés par étages, si bien qu'il semble raisonnable d'escompter une participation à l'assemblée⁶. Ces réflexions restent valables et il n'y a pas lieu de modifier les règles relatives au quorum.

1.3 Relation avec le programme de la législature et le plan financier, ainsi qu'avec les stratégies du Conseil fédéral

Le projet n'est annoncé ni dans le message du 24 janvier 2024 sur le programme de la législature 2023 à 2027⁷ ni dans l'arrêté fédéral sur le programme de la législature 2023 à 2027⁸. Il met en œuvre une motion (cf. ch. 1.4).

⁵ RS 220

⁶ Cf. Meier-Hayoz/Rey in BK, ad art. 712*p* CC, N 6

⁷ FF 2024 525

⁸ FF 2024 1440

1.4 Classement d'interventions parlementaires

Le projet met en œuvre la motion 19.3410 Caroni « 55 ans de propriété par étages. Une mise à jour s'impose », dont le Conseil fédéral propose le classement. Le besoin de légiférer découlant des recommandations du rapport du Conseil fédéral du 8 mars 2019 (cf. ch. 1.1) a été examiné en profondeur et les modifications du droit de la propriété par étages ont été élaborées.

2 Procédure préliminaire, consultation comprise

2.1 Projet envoyé en consultation

Après avoir élaboré un premier avant-projet fondé sur l'expertise susmentionnée, l'Office fédéral de la justice a organisé entre décembre 2022 et août 2023 quatre séances réunissant des experts de la doctrine et de la pratique, au cours desquelles de nouvelles ébauches de l'avant-projet ont à chaque fois été discutées. Ce groupe d'experts était constitué de Michel de Roche, avocat et ancien président de la chambre spécialisée en matière de propriété par étages de l'association de l'économie immobilière suisse SVIT, de Bénédicte Foëx, avocat et professeur ordinaire à l'université de Genève, de Bettina Hürlimann-Kaup, avocate et professeure ordinaire à l'université de Fribourg, de Dominik Romang, avocat et président de l'association suisse des propriétaires d'étages (Schweizer Stockwerkeigentümerversand), de Jürg Schmid, avocat, notaire et professeur ordinaire à l'université de Lucerne, de Linus Schwager, chef de l'office du registre foncier et de l'inspection notariale du canton de Thurgovie, et d'Amédéo Wermelinger, avocat et professeur ordinaire à l'université de Neuchâtel. Le fruit de ces travaux a été envoyé en consultation du 20 septembre au 20 décembre 2024⁹. L'avant-projet correspondait pour l'essentiel au présent projet.

2.2 Aperçu des résultats de la procédure de consultation

La majorité des participants à la consultation approuve l'objectif de l'avant-projet, à savoir une actualisation ciblée du droit de la propriété par étages. La plupart des participants adhèrent à l'avant-projet sur le principe, mais soulignent la nécessité de procéder à des adaptations. La plupart des demandes d'adaptation concernent les nouvelles dispositions relatives au plan de répartition, à la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment, à la prolongation du droit de superficie, à l'exercice des droits de garantie et au fonds de rénovation. Seuls quatre participants rejettent l'avant-projet dans son ensemble. On se reportera à la synthèse des résultats de la procédure de consultation du ... pour le détail des avis.

⁹ Le dossier envoyé en consultation est disponible à l'adresse www.fedlex.admin.ch > Procédures de consultation > Procédures de consultation terminées > 2024 > DFJP > Procédure de consultation 2023/64.

2.3 Appréciation des résultats de la procédure de consultation et adaptation du projet

Le projet a été adapté sur différents points à l'issue de la procédure de consultation, dans le but de simplifier l'application des normes et d'en améliorer la compréhensibilité. Des explications dans le message suffisent souvent à clarifier la situation. Les normes relatives au plan de répartition et à la prolongation du droit de superficie ont été reformulées afin de définir plus précisément les processus juridiques à suivre.

La procédure relative à la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment a été rejetée notamment par les cantons. Ceux-ci ont critiqué le fait que la solution proposée entraînerait une augmentation disproportionnée de la charge de travail des offices du registre foncier, avec des coûts supplémentaires, ou que la procédure exigée par l'avant-projet ne relèverait tout simplement pas de la compétence de ces offices. Le projet tient compte de ces préoccupations et la procédure a été simplifiée afin d'accroître la compatibilité des nouvelles obligations avec les processus et, en particulier, les ressources des cantons. La condition figurant dans l'avant-projet de déposer une autorisation de construire en force a en outre été biffée, dans la mesure où elle ne revêt qu'un faible effet protecteur dans la pratique pour les acquéreurs, tandis que les personnes devant faire une inscription au registre foncier et les offices du registre foncier auraient eu une charge de travail supplémentaire non justifiable.

Une question a été posée à plusieurs reprises : la coordination des droits de garantie en raison des défauts des parties communes peut-elle être obtenue par une cession légale des droits à la communauté ? Une telle cession légale – qui avait déjà été discutée lors des travaux relatifs à l'avant-projet du 20 septembre 2024 – soulèverait toutefois une multitude de questions pratiques et théoriques qui ne pourraient guère être toutes réglées au niveau de la loi et qui, jusqu'à ce qu'une jurisprudence s'établisse, entraîneraient une longue période d'insécurité juridique. Les droits de garantie découlant d'un contrat d'entreprise au sens des art. 363 à 379 CO sont conçus pour une multitude de prétentions très diverses. Ainsi, le droit à la réparation est un droit formateur, mais la prétention elle-même ne naît qu'après l'avis des défauts et après le choix du droit de garantie à exercer. En cas de cession légale, il faudrait en premier lieu déterminer qui procède à l'avis des défauts et qui peut exercer le droit d'option. D'autres questions se posent concernant le retard pris dans la réparation en cas de mauvaise exécution par l'entreprise, les dommages-intérêts en cas de retard ou de violation des obligations accessoires, de même que les relations entre un débiteur et le créancier initial et entre la communauté et les copropriétaires. La solution de la cession légale a été abandonnée du fait des nombreuses questions en suspens, et la solution prévue dans l'avant-projet faisant intervenir une assemblée de coordination a été simplifiée et formulée plus clairement.

Plusieurs participants à la consultation ont par ailleurs demandé que le fonds de rénovation, qui pourra être constitué par voie judiciaire (art. 712^h^{bis} P-CC), soit rendu obligatoire par la loi. La question d'une obligation légale de constituer et d'alimenter un fonds de rénovation avait déjà été examinée lors de l'élaboration de l'avant-projet. Malgré les avantages qu'offre un fonds de rénovation pour assurer le financement de l'entretien d'immeubles en propriété par étages, on renonce à rendre obligatoire la création d'un tel fonds dans le CC. Tout d'abord, une obligation générale de créer un fonds de rénovation ne semble pas susceptible de réunir une majorité politique. Le

4 mars 2019, le Conseil national a, en particulier, refusé, par 132 voix contre 51, de donner suite à l'initiative parlementaire 17.476 Hardegger Thomas « Rénovations dans les immeubles en copropriété. Éviter les blocages » qui visait à rendre obligatoire la création d'un tel fonds¹⁰. En outre, une telle obligation constitue une ingérence considérable dans l'autonomie privée des copropriétaires. De même, un fonds de rénovation n'est souvent pas nécessaire pour les petites communautés avec des copropriétaires financièrement solides. Enfin, si le législateur prévoit une obligation de créer un fonds de rénovation, il doit également fixer le montant des contributions des copropriétaires ou, à tout le moins, établir les critères pour le fixer. Ceux-ci dépendent de différents facteurs, tels que le nombre de copropriétaires et l'état du bâtiment. Ces questions ne peuvent pas être résolues dans la loi pour tous les types de propriété par étages. Elles doivent être clarifiées au cas par cas.

Enfin, certains participants à la consultation ont estimé que d'autres mesures législatives non retenues dans l'avant-projet s'imposaient, au sujet de la sous-communauté, des majorités relatives pour les rénovations énergétiques, de la possibilité de tenir des réunions virtuelles, de la révision de l'art. 712p CC, de la simplification des modalités de la réalisation forcée, de l'instauration de l'obligation de prévoir un règlement, de l'institution de règles relatives à la rénovation d'un immeuble et de la possibilité pour la communauté de prendre certaines décisions par voie de circulaire. Ces propositions, formulées pour la plupart par un ou quelques participants à la consultation, n'ont pas été retenues en raison du principe de l'autonomie privée qui prévaut en droit civil et afin d'éviter une réglementation excessive de la propriété par étages. L'exclusion facilitée des copropriétaires qui ne remplissent pas leurs obligations financières, également demandée par quelques participants à la consultation, a été écartée, car le projet prévoit déjà suffisamment de nouvelles possibilités d'exercer les prétentions financières de la communauté grâce à l'amélioration des règles relatives au droit de gage (art. 712i P-CC) et à la privation du droit de vote (art. 712o^{bis} P-CC).

3 Comparaison avec le droit étranger, notamment européen

Comme en Suisse, la propriété par étages, qui préexistait dans certains länder, a été dans un premier temps interdite lors de la création du code civil allemand (Bürgerliches Gesetzbuch [BGB]), du fait de son incompatibilité avec le principe de l'accèsion. La loi sur la propriété du logement et le droit permanent d'habitation (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 [Wohnungseigentumsgesetz, WEG])¹¹ a réintroduit dans le droit allemand un équivalent de la propriété par étages suisse, très apprécié depuis le milieu des années 1960¹².

En Autriche également, un équivalent de la propriété par étages suisse a tout d'abord été interdit dans le code civil (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch [ABGB] du

¹⁰ BO 2019 N 26

¹¹ Disponible à l'adresse <https://www.gesetze-im-internet.de> > Gesetze / Verordnungen > WEG (état le 20.3.2026)

¹² Meier-Hayoz/Rey in BK, remarque liminaire précédant le commentaire des art. 712a à 712t CC, N 53

30 mars 1879) avant d’être réintroduit après-guerre dans une loi spéciale (intitulée depuis 1971 *Wohnungseigentumsgesetz* [ÖWEG]¹³)¹⁴.

Le principe de l’accession étant considéré comme du droit dispositif dans les pays de droit romain, la France avait établi, avant même l’institution du code civil en 1804, la propriété limitée à des parties de bâtiment. Ce n’est qu’après la Première Guerre mondiale, lorsque la demande de logements en propriété s’est accrue, qu’une codification a été entreprise. La loi initiale tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements a finalement été remplacée le 10 juillet 1965 par une loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis¹⁵, qui n’a plus été grandement modifiée depuis¹⁶.

Le droit italien prévoit lui aussi la possibilité de constituer une propriété par étages, qui figure depuis 1865 dans le code civil (*Codice civile*). Depuis la révision de 1942, les normes correspondantes figurent dans le chapitre intitulé *Il condominio negli edifici*, aux art. 1117 à 1139^{17, 18}.

Les pays voisins prévoient donc tous – parfois depuis longtemps – la constitution de propriétés par étages, qui est régie par des lois spéciales en Allemagne, en Autriche et en France. Étant donné que la présente révision n’entraîne pas de modification fondamentale, il n’est pas nécessaire de procéder à une analyse théorique approfondie des réglementations existant dans d’autres ordres juridiques.

4 Présentation du projet

4.1 Réglementation proposée

4.1.1 Présomption prévue à l’art. 712b, al. 3, CC

L’art. 712b, al. 3, CC dispose que les parties qui n’ont pas été déclarées communes sont présumées être l’objet du droit exclusif. Cette présomption, qui ne vaut que pour les parties du bâtiment non pertinentes pour la communauté¹⁹, soulève des questions dans la pratique et fait de longue date l’objet de critiques de la part de la doctrine étant

¹³ Disponible à l’adresse <https://www.ris.bka.gv.at> > Bund > Bundesrecht konsolidiert (état le 20.3.2026)

¹⁴ Meier-Hayoz/Rey in BK, remarque liminaire précédant le commentaire des art. 712a à 712t CC, N 61

¹⁵ Disponible à l’adresse <https://www.legifrance.gouv.fr> > Droit national en vigueur > Textes consolidés (état le 20.3.2026)

¹⁶ Meier-Hayoz/Rey in BK, remarque liminaire précédant le commentaire des art. 712a à 712t CC, N 73 ss

¹⁷ Disponible à l’adresse <https://www.normattiva.it> > Costituzione e Codici (état le 20.3.2026)

¹⁸ Meier-Hayoz/Rey in BK, remarque liminaire précédant le commentaire des art. 712a à 712t CC, N 68 s.

¹⁹ Message du Conseil fédéral du 7 décembre 1962 à l’appui d’un projet de loi modifiant le livre quatrième du code civil (Copropriété et propriété d’étages), uniquement dans la version allemande (FF 1962 II 1445 1471 s.)

donné qu'elle est contraire au principe de la primauté des intérêts de la communauté sur les intérêts individuels²⁰.

À son art. 712*b*, al. 4, le projet instaure une nouvelle présomption légale, selon laquelle les parties qui n'ont pas été déclarées comme étant l'objet du droit exclusif sont présumées être communes.

4.1.2 Droit d'usage particulier sur certaines parties communes

La possibilité de prévoir un droit d'usage particulier sur certaines parties communes et, de la sorte, d'assouplir la distinction entre les parties déclarées comme étant l'objet du droit exclusif et les parties communes est très utilisée en pratique et reconnue par la jurisprudence. À l'exception de l'aspect de la modification d'un droit d'usage particulier réglé aux art. 712*g*, al. 4, et 647, al. 1^{bis}, CC, la loi en vigueur est quant à elle muette à ce sujet. Le nouvel art. 712*b*^{bis} P-CC comble cette lacune.

4.1.3 Renforcement du rôle du plan de répartition

Actuellement, l'ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier (ORF)²¹ prévoit qu'un plan de répartition doit obligatoirement être joint à la réquisition d'inscription uniquement dans le contexte de la propriété par étages avant la construction du bâtiment (art. 69, al. 1, ORF) ou lorsque l'acte constitutif n'indique pas de manière claire et précise la description, la délimitation et la composition des étages (art. 68, al. 2, ORF).

Le plan de répartition contribue sensiblement à une indication claire et précise de la délimitation des différentes parties du bâtiment qui sont l'objet du droit exclusif ainsi que des parties communes. Le plan de répartition mérite donc d'être réglé dans la loi²², et ce non pas seulement dans le contexte de la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment. Le plan de répartition est important en particulier pour tout nouvel acquéreur. Il est donc pertinent de le rendre obligatoire pour toute constitution d'une propriété par étages au niveau de la loi en vue de diminuer les conflits. Si une répartition fixe de l'espace est importante, une certaine flexibilité des copropriétaires dans l'aménagement du bâtiment l'est cependant également. La loi ne contient actuellement rien au sujet de la rectification du plan de répartition en conséquence de modifications de la délimitation des différentes parties du bâtiment. L'art. 712*e*^{bis} P-CC répond à ces considérations.

²⁰ Meier-Hayoz/Rey, BK, ad art. 712*b* CC, N 75, et les références citées ; Wermelinger, ZK, ad art. 712*b* CC, N 185, et les références citées

²¹ RS 211.432.1

²² Expertise, p. 24

4.1.4 Constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment

Actuellement, la constitution d'une propriété par étages avant la construction du bâtiment n'est réglée qu'au niveau de l'ordonnance (art. 69 ORF). Bien que l'acquisition d'une propriété par étages sur plan soit largement répandue dans la pratique et que la licéité de cette pratique soit confirmée dans plusieurs arrêts du Tribunal fédéral²³, il manque une réglementation des questions centrales au niveau de la loi. Il en résulte une insécurité juridique²⁴. Les art. 712^e^{ter} et 712^e^{quater} P-CC viennent donc pallier l'absence de base légale formelle.

4.1.5 Propriété par étages et droit de superficie

La propriété par étages peut être fondée sur un droit de superficie distinct et permanent. La prolongation d'un droit de superficie par contrat suppose que les copropriétaires y consentent à l'unanimité. La propriété par étages prend donc fin si un seul propriétaire s'y oppose. La situation *de lege lata* est insatisfaisante. L'art. 712^{bis} P-CC y remédie. Il prévoit une solution qui permet d'éviter la fin de la propriété par étages malgré l'absence d'unanimité au sein de la communauté.

4.1.6 Règles relatives au fonds de rénovation

Le fonds de rénovation sert à assurer l'entretien du bâtiment, ce qui est dans l'intérêt de la majorité des copropriétaires, mais constitue aussi un intérêt public. Le fonds de rénovation n'apparaît à l'heure actuelle que dans deux dispositions (art. 712^m, al. 1, ch. 5, et 712^l, al. 1, CC), qui ne prescrivent pas d'obligation d'en constituer un.

L'obligation de créer un fonds de rénovation a, à plusieurs reprises, fait l'objet de discussions et d'interventions parlementaires²⁵ en raison des difficultés, qui ne sont pas rares dans la pratique, concernant le financement des rénovations d'immeubles en propriété par étages. En effet, un nombre important de bâtiments en propriété par étages ont été construits dans les années 1960 et 1970. Ils ont aujourd'hui un âge où la question de la rénovation du bâtiment ou de ses installations se pose, mais se heurte à des problèmes de financement.

²³ ATF 107 II 211, consid. 3 ; ATF 134 III 597, consid. 3.3.1 ; ATF 143 III 537, consid. 4.3.1.

²⁴ Insécurité juridique dont l'importance ne saurait être négligée au vu de l'importance pratique de la propriété par étages (à titre d'illustration, à Zurich, la part des logements construits en propriété par étages par rapport à l'ensemble des nouveaux logements construits s'élevait à 75 % en 2011 : Haase/Bruni/Mayer, p. 120)

²⁵ Par ex. l'interpellation (13.3552) Vogler Karl « Difficultés liées à la rénovation d'immeubles détenus en propriété par étages », ainsi que l'initiative parlementaire (17.476) Hardegger Thomas « Rénovations dans les immeubles en copropriété. Éviter les blocages »

Compte tenu de l'utilité du fonds de rénovation, il est important que les copropriétaires puissent, à certaines conditions, demander en justice la création d'un tel fonds si la communauté ne donne pas son accord et que, dans le cas contraire, les travaux de construction nécessaires (art. 647c CC) sur les parties communes ne pourraient vraisemblablement pas être effectués. C'est ce que prévoit le nouvel art. 712h^{bis} P-CC.

De la même manière, les copropriétaires obtiennent le droit de demander au juge que celui-ci fixe un montant plus élevé si un fonds existant est sous-doté et que la communauté refuse d'augmenter les contributions.

4.1.7 Instruments légaux pour garantir les contributions

Actuellement, la communauté dispose de deux instruments pour garantir le paiement régulier des contributions aux frais et charges communs : d'une part, une hypothèque légale sur la part de propriété de chaque copropriétaire actuel ; d'autre part, un droit de rétention sur les biens mobiliers qui se trouvent dans les locaux du copropriétaire concerné et qui servent à leur aménagement ou à leur usage (art. 712i et art. 712k CC).

Il est apparu que ces deux moyens de garantie prévus par la loi n'étaient pas suffisamment adaptés à la pratique.

Le projet (art. 712i P-CC) propose dès lors de renforcer l'hypothèque légale en prenant pour modèle les dispositions relatives à l'hypothèque du propriétaire dans ses rapports avec le superficiaire en garantie de la rente du droit de superficie (art. 779i et 779k CC). En parallèle, il est proposé de supprimer le droit de rétention.

Le projet prévoit également de renforcer les sanctions à l'encontre du copropriétaire qui viole de manière répétée ses obligations financières, en autorisant la communauté à le priver provisoirement de son droit de vote (art. 712o^{bis} P-CC, cf. ch. 5.1).

4.1.8 Droits de garantie en raison des défauts affectant les parties communes de la propriété par étages

Lors de l'acquisition d'un immeuble en propriété par étages, les copropriétaires ont passé avec le vendeur ou l'entrepreneur un contrat qui porte aussi bien sur les parties du bâtiment sur lesquelles ils sont titulaires d'un droit exclusif d'utilisation et d'aménagement que sur ses parties communes. En cas de défauts de construction qui affectent les parties communes, lesdits copropriétaires sont individuellement titulaires des droits de garantie en raison de ces défauts, car ces droits découlent du contrat passé par chaque acquéreur avec son cocontractant²⁶. L'exercice du droit à la réparation sans frais des parties communes défectueuses, en particulier, peut s'avérer problématique. En effet, le droit à la réparation sans frais nécessite d'intervenir sur des parties du bâtiment qui appartiennent en copropriété à tous les copropriétaires de la propriété par étages, alors que le droit à la réparation est par nature indivisible.

²⁶ ATF 111 II 458

En 2019, le Tribunal fédéral a, certes, modifié sa précédente jurisprudence relative aux droits de garantie en raison des défauts affectant les parties communes dans la propriété par étages et abandonné le principe selon lequel le droit à la réparation sans frais du copropriétaire était limité à sa quote-part²⁷. Ce droit appartient désormais indivisiblement et pleinement à chaque copropriétaire et chaque copropriétaire peut individuellement ouvrir action en exécution de ce droit pour toutes les parties communes affectées de défauts. Cette nouvelle jurisprudence a ainsi éliminé le plus gros obstacle auquel sont confrontés les acquéreurs d'immeubles en propriété par étages, lorsque les parties communes du bâtiment sont affectées de défauts. Elle ne résout cependant pas toutes les questions en rapport avec ces défauts et une coordination entre copropriétaires peut se révéler nécessaire selon les circonstances²⁸. Les nouvelles règles prévues aux art. 712^{bis} et 712^{ter} P-CC visent à faciliter cette coordination.

4.1.9 Renvoi au droit des associations

Conformément à l'art. 712*m*, al. 2, CC, sauf dispositions spéciales du droit de la propriété par étages, les règles applicables aux organes de l'association et à la contestation de ses décisions s'appliquent à l'assemblée des copropriétaires.

L'application à titre subsidiaire du droit des associations a dans l'ensemble donné satisfaction, notamment parce que ses règles sont aisément compréhensibles par des non-spécialistes et offrent suffisamment de latitude pour tenir compte des circonstances concrètes. C'est en définitive la communauté qui doit prévaloir dans une propriété par étages et non l'investissement en capital : le droit des associations, qui revêt un caractère non lucratif, est approprié à cet égard. Le renvoi à ses règles est maintenu.

Le nouvel art. 712*o* P-CC vise à éliminer les incertitudes relatives à l'interaction entre le droit de la copropriété et le droit des associations, qui existent actuellement s'agissant de la majorité requise pour les travaux de construction. L'art. 712*o*, al. 3, P-CC indique clairement, pour les décisions de la communauté, que le calcul de la majorité tient compte uniquement des voix valablement exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Ce vote majoritaire²⁹ n'est cependant pas applicable lorsque la loi ou le règlement demandent l'unanimité ou que la moitié des parts doivent être représentées (critère supplémentaire en cas de majorité qualifiée).

4.1.10 Procès-verbal des décisions de l'assemblée des copropriétaires

Le droit en vigueur ne dit pas si le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires a un effet constitutif pour ce qui est des décisions. Le Tribunal fédéral répond par l'affirmative³⁰. Selon lui, seule une décision figurant au procès-verbal peut déployer des

²⁷ ATF 145 III 8, consid. 3.5. Cet arrêt a été rendu après la remise de l'expertise et n'a donc pas pu être pris en compte dans celle-ci.

²⁸ Cf. à ce sujet l'arrêt du TF 4A_152/2021 du 20 décembre 2022.

²⁹ « *Abstimmungsmehr* » en allemand, cf. Hürlimann-Kaup/Schmid, N 1274c.

³⁰ Arrêt du TF 5C.254/2006 du 8 novembre 2007, consid. 3.1, lequel renvoie à l'ATF 127 III 506 ; arrêt du TF 5A_198/2014 du 19 novembre 2014, consid. 7.3.

effets juridiques, pour des raisons liées aux intérêts prépondérants de la publicité et de la sécurité du droit et pour éviter des difficultés liées au calcul du délai pour contester les décisions. La doctrine considère quant à elle que le législateur n'entendait pas conférer un effet constitutif au procès-verbal³¹. L'art. 712n CC n'est pas commenté dans le message de 1962 et n'a pas été évoqué lors des débats parlementaires de l'année 1963.

Il semble donc approprié de régler la question dans la loi dans le cadre de la présente révision. Puisque, conformément à l'art. 649a, al. 1, CC, les décisions de l'assemblée des copropriétaires sont opposables à l'ayant cause d'un copropriétaire et à l'acquéreur d'un droit réel sur une part de copropriété, il paraît important que les personnes qui acquièrent des parts de propriété par étages puissent se référer aux procès-verbaux de l'assemblée. C'est pourquoi le nouvel art. 712n, al. 2, P-CC prévoit expressément l'effet constitutif du procès-verbal. Il demande que celui-ci soit daté et signé, et transmis à chaque copropriétaire pour information.

4.1.11 Privation temporaire du droit de vote

Les conflits de voisinage sont légion³². Les communautés de copropriétaires ne sont pas épargnées. Il y a régulièrement des cas en pratique dans lesquels le comportement de certains propriétaires complique voire menace la gestion efficace de la propriété par étages. *De lege lata*, les autres membres n'ont pour seule possibilité que d'exclure le propriétaire récalcitrant de la communauté. Or les conditions d'une exclusion sont très strictes. Un instrument pouvant être employé rapidement en cas de blocage fait défaut tant en droit de la propriété par étages qu'en droit de la copropriété.

Il convient donc de créer une base légale permettant à la communauté de priver temporairement un membre de son droit de vote, à titre de sanction, lorsque celui-ci refuse de manière systématique d'approuver les décisions de la communauté ou viole de manière répétée son obligation de s'acquitter d'obligations financières substantielles (art. 712o^{bis} P-CC).

4.1.12 Exclusion de la communauté

L'exclusion de la communauté constitue une mesure ultime à l'encontre des propriétaires qui menacent ou empêchent le maintien de la propriété par étages du fait de violations répétées de leurs obligations ou d'un comportement quérulent. Si l'art. 649b CC constitue une réglementation appropriée, des précisions n'en sont pas moins nécessaires dans la loi.

Le nouvel art. 712u P-CC, en renvoyant aux règles de la copropriété, impose le respect des conditions matérielles et formelles de l'art. 649b, al. 1, CC en matière d'exclusion de la communauté, du fait des conséquences étendues qu'elle déploie. Il dispose en

³¹ Wermelinger, ZK, ad art. 712n CC, N 151 s., et les références citées

³² Cf. les nombreux arrêts relatifs à l'art. 684 CC

outre que le juge peut interdire au copropriétaire fautif d'utiliser l'immeuble à l'avenir.

4.2 Adéquation des moyens requis

Les modifications proposées n'ont pas de conséquences financières directes pour la Confédération et les cantons.

4.3 Mise en œuvre

Les modifications proposées pourraient nécessiter des adaptations mineures à l'échelon de l'ordonnance. Les règles applicables à la constitution d'une propriété par étages avant la construction du bâtiment devront, en particulier, être mises en œuvre dans l'ORF. Il ne devrait pas se poser d'autres questions de mise en œuvre en droit fédéral. Les adaptations proposées dans le code de procédure civile pourront nécessiter des changements dans le droit cantonal, notamment dans les lois relatives à la procédure judiciaire et à l'organisation des tribunaux (cf. ch. 6.2).

5 Commentaire des dispositions

5.1 Code civil

Remplacement d'expressions

Une formulation non sexiste est adoptée dans la version allemande du titre dix-neuvième, chapitre III. Ces modifications n'ont pas de conséquences matérielles et ne modifient en rien les droits et les devoirs des destinataires de la loi.

Art. 712a, al. 1

Dans le texte allemand, le terme « Miteigentümer » est remplacé par l'expression « Miteigentümerin oder Miteigentümer ».

Art. 712b, al. 1, 1^{bis}, 3 et 4

L'expression « les étages ou parties d'étages » pouvant être l'objet du droit exclusif utilisée à l'*al. 1* est remplacée par l'expression plus exacte « les parties du bâtiment ». La délimitation des différentes parties est en outre abordée dès le nouvel *al. 1^{bis}*. Les parties du bâtiment étant l'objet du droit exclusif doivent être déclarées comme telles dans l'acte constitutif. Les copropriétaires ont cependant la possibilité de modifier la délimitation par convention ultérieure passée en la forme authentique (modification de l'acte constitutif).

La présomption figurant à l'*al.* 3 du texte en vigueur n'est pas satisfaisante³³. L'*al.* 4 dispose de ce fait désormais que les parties du bâtiment qui n'ont pas été déclarées comme étant l'objet du droit exclusif sont présumées être communes. Cette présomption est réfragable, comme dans le droit en vigueur. Une disposition transitoire est nécessaire (art. 20^{quinquies} tit. fin. P-CC) afin qu'il soit possible de savoir sans aucun doute si un état de fait doit à l'avenir être évalué à l'aune de la présomption de l'ancien ou du nouveau droit et en particulier afin qu'une propriété par étages constituée selon l'ancien droit ne doive pas être adaptée.

Art. 712b^{bis}

Ce nouvel article règle les droits d'usage particulier (également appelés « droits d'usage privatif ») sur les parties communes. Le droit de la propriété par étages ne règle que les droits d'usage particulier fondés par l'acte constitutif, le règlement ou une décision de la communauté. Ces droits règlent les rapports internes au sein de la communauté et présentent des parallèles avec les servitudes. Le rattachement à une part permet de clarifier le fait que seuls les membres de la communauté des copropriétaires peuvent détenir des droits d'usage particulier et que leur cession à des tiers est exclue. La sécurité juridique s'en trouvera renforcée et on évitera ainsi des conflits. Il demeurera néanmoins possible de convenir de droits d'usage avec des tiers sous forme de servitudes, également sur le bien-fonds, ou de leur transférer de tels droits par contrat. Les droits d'usage particulier régis par un contrat ne doivent pas être réglés aux art. 712a à 712t CC. Comme précédemment, ils pourront être cédés.

Les parties qui conviennent d'un droit d'usage particulier détermineront dans l'acte constitutif, dans le règlement ou par décision si ce droit autorise son détenteur à réaliser des travaux de construction sur les parties considérées. Il n'appartient pas au législateur de régler la question. C'est le seul moyen de garantir la flexibilité du droit d'usage particulier et de le placer à égalité de fait avec le droit exclusif, pour satisfaire le mieux possible aux besoins pratiques des communautés de copropriétaires et au principe de la liberté contractuelle. En l'absence de réglementation expresse concernant les travaux de construction, il faut partir du principe que la communauté déclare implicitement applicables les règles de la copropriété et que les possibilités dont disposent les titulaires du droit se réduisent à un minimum. Les parties régleront également la répartition des frais occasionnés par les travaux de construction dans les parties communes qui sont l'objet d'un droit d'usage particulier. Si elles s'abstiennent, les règles usuelles de répartition des frais figurant à l'art. 712h, al. 3, CC s'appliqueront.

Comme l'art. 712g, al. 4, CC, l'art. 712b^{bis}, al. 2, P-CC dispose qu'un droit d'usage particulier prévu par le règlement ou par une décision ne peut être créé, modifié, transféré ou supprimé qu'à la double majorité et avec l'approbation des titulaires du droit, et toujours en la forme authentique.

Les droits d'usage particulier tels que consacrés dans la nouvelle version des dispositions, de par leur rattachement impératif aux droits exclusifs, ne pourront plus constituer des droits personnels, lesquels ne peuvent, selon la jurisprudence du Tribunal

³³ Cf. ch. 4.1.1

fédéral, être cédés qu'en vertu des règles établies aux art. 164 à 174 CO³⁴. Il y aura un lien indivisible entre le titulaire du droit et son statut de propriétaire. De ce fait, l'objet de la propriété ne pourra pas être cédé sans le droit d'usage particulier et, inversement, contrairement au point de vue du Tribunal fédéral, le droit d'usage exclusif ne pourra pas être cédé indépendamment de l'objet de la propriété³⁵. Le « transfert » d'un droit d'usage particulier entre copropriétaires nécessitera la suppression du droit et la création d'un nouveau droit en faveur d'une autre personne, ce qui justifie l'approbation par la communauté à la double majorité.

La communauté pourra cependant convenir à l'unanimité d'autres exigences de majorité dans l'acte constitutif, dans le règlement ou par décision, et pourra également décider de renoncer à l'approbation. Elle pourra par exemple simplifier l'échange de droits d'usage identiques, concernant notamment des places de parc, en usant de la possibilité, que le législateur n'a pas, de tenir compte des circonstances du cas d'espèce. Il est toutefois exclu de renoncer à demander l'accord des titulaires de ces droits. Il est à noter enfin que toute adaptation de droits d'usage particulier dans l'acte constitutif (nécessitant la forme authentique) et toute adaptation de droits d'usage particulier entraînant un changement dans la destination de la chose (art. 648, al. 2, CC) requièrent l'unanimité.

Art. 712c, al. 1 et 2

À l'*al. 1*, dans les textes allemand et italien, les expressions « jedem Dritten, der einen Anteil erwirbt » respectivement « qualunque terzo che acquisti una quota » sont remplacées par « Dritte, die einen Anteil erwerben » respectivement « terzi che acquistano una quota » et, à l'*al. 2*, dans toutes les langues, la notion d'« étage » est remplacée par celle de « partie du bâtiment déclarée comme étant l'objet du droit exclusif ». Dans le texte allemand également, « die Vermietung » est remplacé par « dessen Vermietung ». Ces adaptations n'ont pas de conséquences matérielles et ne modifient en rien les droits et les devoirs des destinataires de la loi.

Art. 712d, titre marginal et al. 2, ch. 2

Dans le texte allemand, les expressions « des Eigentümers » et « des Inhabers » sont remplacées par « der Eigentümerin oder des Eigentümers » et par « der Inhaberin oder des Inhabers ». Le terme « selbstständig » est écrit selon la nouvelle orthographe allemande.

Art. 712e

L'art. 712e P-CC porte sur la description des parties du bâtiment et les quotes-parts. L'*al. 1* traite des indications que doit contenir l'acte constitutif. La seule nouveauté matérielle est que l'acte constitutif doit indiquer la base utilisée pour calculer les quotes-parts. Cette base ne doit pas satisfaire à des exigences très élevées. Il suffira,

³⁴ ATF 125 III 145

³⁵ Rey, p. 469 s.

pour qu'elle remplisse son but, que les copropriétaires comprennent comment les quotes-parts ont été établies. Elle ne doit par conséquent pas forcément contenir de formules mathématiques. Il faut toutefois que les quotes-parts aient été établies suffisamment précisément pour que celles qui ont été fixées inexactement au sens de l'*al.* 2 puissent être rectifiées à la demande des copropriétaires. Toute divergence entre la base de calcul et les quotes-parts effectives doit être éliminée à l'appui des règles d'interprétation des contrats. Les offices du registre foncier n'auront pas à vérifier si la base de calcul est exacte ou si son application mène effectivement aux quotes-parts indiquées. Il appartient aux copropriétaires d'y veiller. Lors de l'inscription, les offices devront simplement vérifier si une base de calcul figure dans l'acte constitutif.

L'*al.* 2 comporte actuellement en français la notion de « part », contrairement aux versions en allemand (« Wertquoten ») et en italien (« quote »). Il ressort du contenu de cet alinéa qu'il s'agit en réalité de la quote-part. Une modification de la version en français se justifie donc.

Art. 712^{bis}

L'*art.* 712^{bis} P-CC règle les exigences relatives au plan de répartition, au sujet duquel le code civil ne contient actuellement aucune disposition³⁶. L'*al.* 1 prévoit une nouvelle exigence quant à la constitution de la propriété par étages. Un plan de répartition doit impérativement être joint à l'acte constitutif. Le plan de répartition doit être établi par le propriétaire, le titulaire d'un droit de superficie distinct et permanent ou les copropriétaires constituant la propriété par étages.

Le plan de répartition fait état de la délimitation des différentes parties du bâtiment qui sont l'objet du droit exclusif ainsi que des parties communes. Les effets et la nature juridique du plan de répartition restent inchangés. Le plan de répartition constitue donc toujours un moyen complémentaire qui peut aider à l'interprétation de l'acte constitutif et ne participe pas à la foi publique du registre foncier. Il en va différemment lorsque l'acte constitutif déclare le plan de répartition comme l'une de ses parties intégrantes. Conformément à l'autonomie privée, les copropriétaires ont libre choix de la forme qu'ils souhaitent donner au plan (par ex. un plan d'architecte ou un plan établi par le service compétent de la mensuration officielle). Il a été volontairement renoncé à fixer des exigences de forme strictes pour éviter que les copropriétaires soient confrontés à une charge administrative inutile. Certains cantons prévoient cependant déjà des exigences plus strictes en ce qui concerne le plan de répartition, pour satisfaire le cas échéant au besoin de précision des personnes désireuses de constituer une propriété par étages. Pour clarifier cet aspect, l'*al.* 1 mentionne que les cantons peuvent prévoir des exigences supplémentaires. L'exigence minimale figurant dans le CC est que les parties du bâtiment qui sont l'objet du droit exclusif doivent pouvoir être indubitablement distinguées des parties communes, mais aussi entre elles. Le plan de répartition doit indiquer clairement, en considération du cadre légal, par exemple de l'énumération figurant à l'*art.* 712*b*, al. 2, CC ou de la présomption figurant à l'*art.*

³⁶ Cf. ch. 4.1.3

712*b*, al. 4, P-CC, qui est le propriétaire des parties de bâtiment qui y sont représentées.

L'*al.* 2 prévoit l'obligation de rectifier le plan de répartition lorsque la délimitation des différentes parties du bâtiment est modifiée. Une telle rectification n'est pas nécessaire lorsque seul l'aménagement intérieur des parties de bâtiment change. La rectification du plan de répartition constitue un acte d'administration important au sens de l'art. 647*b* CC, si bien que la décision doit être prise à la majorité qualifiée. L'action prévue à l'*al.* 3 revêt à la fois une finalité corrective et un but de protection des minorités. Il se justifie dès lors de ne pas demander l'unanimité, contrairement à ce qui est requis pour la constitution du plan de répartition initial ; là aussi, il convient de noter que la modification d'un plan de répartition déclaré comme faisant partie intégrante de l'acte constitutif doit être passée en la forme authentique. Le plan de répartition rectifié doit être déposé auprès de l'office du registre foncier. Il s'agit là d'un acte d'administration courante au sens de l'art. 647*a* CC. Du fait du nouvel art. 20^{sexies} tit. fin. P-CC, l'*al.* 2 concerne uniquement les propriétés par étages constituées après l'entrée en vigueur de la présente révision.

En vertu de l'*al.* 3, chaque copropriétaire a la possibilité d'exiger en justice la rectification du plan de répartition déposé au registre foncier si celui-ci est inexact sur des points essentiels. Il importe peu que le plan de répartition ait été fixé inexactement d'emblée ou qu'il soit devenu inexact par suite de modifications de la délimitation des différentes parties du bâtiment. Dans la mesure où il n'y a pas d'exigences de forme strictes pour le plan de répartition (notamment en regard à son exactitude), l'inexactitude du plan doit revêtir une certaine portée pour qu'un copropriétaire puisse exiger la rectification. En conséquence, les « points essentiels » mentionnés dans cette disposition portent sur la délimitation des droits exclusifs entre eux et par rapport aux parties communes, de même que sur l'attribution des droits exclusifs aux copropriétaires concernés. Si ces points ne sont pas clairs ou mal représentés sur le plan, le juge pourra donner suite à une action en rectification. La nouvelle disposition est inspirée de l'art. 712*e*, al. 2, CC, à la différence près que chaque copropriétaire n'a pas la légitimation passive. Celle-ci appartient à la communauté qui a établi le plan inexact et qui n'a pas voulu le rectifier sur demande. La procédure ordinaire s'applique (art. 220 à 242 du code de procédure civile [CPC]³⁷) lorsque la valeur litigieuse (art. 91 à 94 CPC) dépasse 30 000 francs (art. 219 et 243, al. 1, CPC *a contrario*), la procédure simplifiée si la valeur litigieuse est inférieure ou égale à 30 000 francs (art. 243, al. 1, CPC). Si l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé et que la situation juridique est claire, le demandeur peut faire valoir un cas clair (art. 257 CPC) soumis à la procédure sommaire (art. 248 à 270 CPC). L'action est imprescriptible. Sous réserve d'un abus de droit, chaque copropriétaire peut l'intenter tant que les conditions d'application sont réunies. Le jugement a un effet constitutif. L'inscription au registre foncier a un effet purement déclaratif.

37 RS 272

Art. 712^e^{ter}

Les art. 712^e^{ter} et 712^e^{quater} P-CC règlent la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment, au sujet de laquelle le code civil ne compte actuellement aucune disposition (cf. ch. 4.1.4). Les art. 712a et 712b CC ne permettent pas, à eux seuls, la constitution d'une propriété par étages avant la construction du bâtiment. Selon leur lettre, le droit exclusif d'usage et d'aménagement intérieur du copropriétaire suppose l'existence d'un local physique disposant d'un accès propre. Or, dans le cas particulier de la propriété par étages constituée avant la construction du bâtiment, les copropriétaires ne disposent d'aucun support matériel sur lequel ils peuvent exercer leurs droits exclusifs conformément aux art. 712a et 712b CC³⁸. Les mêmes règles s'appliquent lorsque le bâtiment est déjà construit, mais qu'une transformation s'impose en vue de la délimitation des parties qui sont l'objet du droit exclusif et des parties communes. S'agissant de la systématique légale, l'art. 712^e^{bis} P-CC énonce les règles générales applicables au plan de répartition, alors que les art. 712^e^{ter} et 712^e^{quater} P-CC prévoient des règles spéciales (*lex specialis*).

L'al. 1 ne fixe aucune durée limite pour la « phase transitoire » de la propriété par étages avant la construction ou la transformation du bâtiment. Il est envisageable que le bâtiment qui est l'objet de la propriété par étages ne soit pas encore achevé plusieurs années après la constitution de celle-ci³⁹. La mention inscrite au registre foncier assure que ce dernier est conforme à la réalité et vise à éviter des abus en fournissant des informations exactes aux tiers qui le consultent. L'inscription de la mention est effectuée d'office par l'office du registre foncier⁴⁰.

L'al. 2 porte sur le constat de l'achèvement du bâtiment. La propriété par étages étant constituée avant la construction du bâtiment, il est essentiel que le bâtiment qui en constitue l'objet soit effectivement construit. L'achèvement du bâtiment doit être compris comme le moment à partir duquel chaque partie qui est l'objet du droit exclusif forme un tout indépendant, dispose d'un accès propre (art. 712b, al. 1, CC) et est suffisamment aménagée pour pouvoir être utilisée d'une manière conforme à sa destination⁴¹. Il doit être examiné au vu du cas concret. Ainsi, le bâtiment peut être considéré comme achevé bien que les travaux de construction du balcon ne soient pas terminés ou que les finitions de la cuisine soient encore en cours. Il n'y a pas de prescription de forme pour la constatation des copropriétaires (convention, acte, décision, etc.). L'important est que l'unanimité soit notoire. L'achèvement du bâtiment ne signifie pas nécessairement que la réalisation de ce dernier est conforme au plan de répartition initial. Il est en effet fréquent que des modifications de la délimitation des différentes parties du bâtiment qui sont l'objet du droit exclusif ou des parties communes aient lieu lors de la construction. Dans ce cas, les copropriétaires doivent établir un plan de répartition rectifié correspondant aux exigences de l'art. 712^e^{bis}, al. 1, P-CC et le cas échéant aux prescriptions cantonales plus strictes. Cette exigence correspond aux règles applicables au plan de répartition initial, qui doit lui aussi être établi

³⁸ Dans ce sens : Schmid Meyer, p. 53, N 57 s. ; Sutter-Somm, N 354 ; Wermelinger, Commentaire, ad art. 712d CC, N 124b

³⁹ Par ex. ATF 143 III 537, consid. 4.3.1

⁴⁰ Bianchi, p. 216 ; Fasel, ad art. 69 ORF, N 8 ; Schmid Meyer, p. 51, N 53

⁴¹ Dans ce sens : Wermelinger, Commentaire, ad art. 712b CC, N 31 ss

et signé par tous les copropriétaires. Chaque copropriétaire doit pouvoir participer à la constatation de la conformité du bâtiment une fois construit avec la loi et les plans. Finalement, le cas échéant, l'acte constitutif rectifié dans la forme prescrite par la loi doit également être éposé auprès de l'office du registre foncier⁴².

L'*al.* 3 règle la communication de l'achèvement du bâtiment à l'office du registre foncier. L'enjeu est que la mention « Constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment » puisse être radiée. À défaut, le contenu du registre foncier n'est pas conforme à la réalité, alors même que son contenu jouit d'une force probante accrue et est présumé exact (art. 9 et 937 CC). Dans la pratique actuelle, cette communication est rare. L'obligation d'information est uniquement ancrée à l'art. 69, al. 3, ORF. L'*al.* 2 exigeant que le plan soit approuvé par tous les copropriétaires, la compétence pour sa communication à l'office du registre foncier n'a pas à être précisée dans la loi. La communication de l'achèvement du bâtiment au registre foncier, en application analogique de l'art. 48 ORF, doit revêtir la forme écrite.

L'achèvement du bâtiment et, le cas échéant, le plan de répartition rectifié doivent être communiqués à l'office du registre foncier dans un délai de quatre mois. Ce délai semble suffisant et approprié ; il court dès l'achèvement du bâtiment. Un délai plus long serait inopportun au vu du fait que le contenu du registre foncier être mis en conformité avec la réalité dans les meilleurs délais. L'office du registre foncier radie alors d'office la mention que la propriété par étages a été constituée avant la construction du bâtiment. La constatation des copropriétaires est une annexe à la communication adressée au registre foncier. Celui-ci joint le cas échéant les plans rectifiés aux pièces justificatives et traite l'acte constitutif modifié en tant qu'avenant à l'acte constitutif initial.

Art. 712^equater

Cet article règle la procédure à suivre par l'office du registre foncier lorsque l'achèvement du bâtiment n'a pas été communiqué dans le délai de quatre mois prescrit à l'art. 712^e*er*, al. 3, P-CC, qu'un plan de répartition rectifié ne lui a pas été fourni alors que cela aurait dû être le cas ou que les parties du bâtiment qui sont l'objet du droit exclusif ne correspondent pas aux exigences légales. En vertu de l'*al.* 1, lorsque des indices existent que les copropriétaires ne se sont pas conformés aux prescriptions légales, l'office du registre foncier fixe un délai approprié pour la communication de l'achèvement du bâtiment au sens de l'art. 712^e*er*, al. 3, P-CC (*ch.* 1), pour le dépôt d'un plan de répartition rectifié conformément à l'art 712^e*er*, al. 2, P-CC (*ch.* 2) ou pour la réalisation de travaux de construction suivie de la rectification de l'acte constitutif et du plan de répartition pour garantir que les parties du bâtiment qui sont l'objet du droit exclusif répondent aux exigences de l'art. 712*b*, al. 1, CC (*ch.* 3). Il est à noter que cette procédure ne s'applique qu'en cas de constitution d'une propriété par étages avant la construction ou la transformation du bâtiment.

Les indices au sens de cet article peuvent notamment être la déclaration d'un copropriétaire ou d'un tiers (par ex. un éventuel acquéreur ou un créancier) que le bâtiment est achevé, que le plan doit être rectifié ou que le bâtiment ne correspond pas aux

⁴² ATF 118 II 291, consid. 3a

prescriptions légales. Il n'est pas nécessaire que les offices du registre foncier recherchent ces indices de leur propre chef.

Les copropriétaires pourront communiquer à l'office du registre foncier dans le délai imparti que le bâtiment n'est pas encore achevé, que le plan déposé est correct ou que le bâtiment correspond aux prescriptions légales. Il convient de rappeler qu'une modification du plan de répartition n'est pas impérativement nécessaire si seul l'aménagement intérieur des parties du bâtiment est modifié. Les adaptations mineures de l'aménagement du bâtiment (par ex. l'installation d'une porte de garage plus large) sans incidences directes sur les droits et devoirs des copropriétaires ne doivent pas nécessairement être signalées. Les copropriétaires doivent chercher à obtenir ces adaptations du plan de répartition eux-mêmes par le biais de l'action en rectification au sens de l'art. 712^e^{bis}, al. 3, P-CC ; ces changements ne relèvent pas des devoirs des offices du registre foncier en matière d'épuration.

L'office du registre foncier peut notamment constater l'inachèvement du bâtiment si l'ensemble des copropriétaires font une déclaration dans ce sens. L'inachèvement du bâtiment (cf. explications relatives à l'art. 712^e^{ter}, al. 2, P-CC) peut être total ou partiel suivant si aucune ou seulement certaines parties du bâtiment qui sont l'objet du droit exclusif sont inachevées⁴³. La cause de l'inachèvement du bâtiment peut être, en particulier : la faillite du promoteur, l'impossibilité matérielle (par ex. glissement de terrain) ou l'impossibilité juridique. L'exactitude du plan initial et la conformité à la loi du bâtiment achevé pourraient quant à elles devoir être prouvées au moyen d'attestations officielles ou de plans géométriques.

Si les parties qui sont l'objet du droit exclusif ne sont pas conformes aux exigences de l'art. 712^b, al. 1, CC, les copropriétaires doivent se mettre d'accord sur la reprise des travaux et la mise en conformité de la propriété par étages ou envisager de faire usage des possibilités de dissolution de la propriété par étages figurant à l'art. 712^f CC.

Si les copropriétaires ne s'exécutent pas dans le délai qui leur est imparti, l'office du registre foncier transmet l'affaire au juge conformément à l'al. 2. Celui-ci prend les mesures nécessaires et peut notamment ordonner la conversion de la propriété par étages en une copropriété ordinaire. Cette possibilité figure actuellement à l'art. 69, al. 4, ORF. Sans la possibilité d'une conversion forcée de la propriété par étages, le risque que la propriété par étages reste dans un état non conforme à la loi et au registre foncier est relativement grand. Le bien-fondé de la mesure prévue à l'art. 69, al. 4, ORF est toutefois remis en question⁴⁴. L'art. 712^e^{quater}, al. 2, P-CC y remédie en instituant une telle mesure dans le code civil. Il ressort de la pratique qu'il est plus adéquat de donner la compétence au juge plutôt qu'à l'office du registre foncier⁴⁵. Le juge ordonnera donc les mesures nécessaires, telles que l'établissement d'un plan de répartition rectifié ou la modification de l'acte constitutif. La conversion forcée est une mesure de dernier recours étant donné qu'elle représente une atteinte aux droits

⁴³ Pour un cas concret : arrêt du TF 5A_726/2021 du 15 juin 2022

⁴⁴ Expertise, p. 28

⁴⁵ Dans ce sens : Expertise, p. 28 s.

subjectifs des copropriétaires, d'autant plus lorsqu'une partie du bâtiment qui est l'objet de la propriété par étages est construite et fonctionnelle⁴⁶.

Le juge (art. 29, al. 4, CPC) statue en procédure sommaire au sens de l'art. 249 CPC. L'office du registre foncier n'a pas la qualité de partie dans la procédure.

Art. 712f, al. 2

La notion d'« étages » est remplacée par celle de « parts ».

Art. 712^fbis

L'art. 712^fbis P-CC règle le cas spécifique de l'extinction du droit de superficie pour cause de l'expiration de sa durée (max. 100 ans selon l'art. 779l, al. 1, CC ; cf. ch. 4.1.5). Cette disposition légale n'a pas lieu d'être appliquée si les copropriétaires sont unanimement d'accord sur la prolongation. Par ailleurs, le propriétaire du fonds doit y consentir.

L'*al. 1* pose l'exigence de la prise d'une décision de l'assemblée des copropriétaires à la majorité de tous les copropriétaires en vue de la prolongation du droit de superficie (art. 779l, al. 2, CC). Elle devrait comporter en tout cas les éléments suivants : la nouvelle durée du droit de superficie acceptée ; l'autorisation ou le mandat donné à l'administrateur (ou à un tiers) pour faire exécuter la décision ; la désignation du notaire chargé d'instrumenter l'acte ; le consentement au dépôt de l'acte au registre foncier⁴⁷.

Une majorité des copropriétaires et le propriétaire du fonds peuvent conclure un contrat modificateur du droit de superficie en vue de prolonger sa durée initiale. La terminologie « durée initiale » est appréhendée en opposition à la nouvelle durée du droit en conséquence de la prolongation. La convention obéit aux mêmes prescriptions de forme que celles qui s'appliquent au contrat constitutif⁴⁸. Seule la durée et les parties nécessaires à la prolongation sont modifiées, le contrat concernant toujours les mêmes parts d'étages. Il n'est par contre pas nécessaire que ce soient les copropriétaires qui ont consenti à la prolongation qui la concluent. Ils peuvent changer d'avis entre la décision de prolonger et la prolongation effective, ne serait-ce que parce qu'au moment de la décision, les conditions ne sont pas encore connues. Il est seulement exigé qu'une majorité des copropriétaires approuve la prolongation effective, pour garantir que la communauté subsiste dans sa majorité et pour que les membres sortants puissent partir du principe qu'ils seront indemnisés comme il se doit.

Le consentement des titulaires de droits postérieurs à la prolongation du droit n'est pas nécessaire et le rang du droit est maintenu. Toutefois, la réquisition d'inscription de la prolongation du droit doit être portée au journal du registre foncier avant l'expiration du droit, faute de quoi un nouveau droit de superficie avec un nouveau rang serait constitué⁴⁹.

⁴⁶ Nef, p. 8

⁴⁷ Grand-Pierre, N 123 ; Wermelinger, Die Verlängerung, p. 668

⁴⁸ Art. 779l, al. 2, CC

⁴⁹ Steinauer, Fin, N 30 ; également au sujet de la nécessité de l'inscription : arrêt du TF 5A_1007/2020 du 02.07.2021, consid. 2.1.1 et 2.1.2

La décision de la communauté, associée à la convention de prolongation conclue entre une majorité de copropriétaires et le propriétaire du fonds, sert de justificatif relatif au titre pour l'inscription au registre foncier. Elle peut être prise à tout moment avant l'expiration de la durée du droit de superficie. Les copropriétaires devraient toutefois prévoir suffisamment de temps pour parvenir à une décision puis négocier le contrat avec le propriétaire du fonds.

L'*al.* 2 prévoit qu'à l'échéance de la durée initiale du droit de superficie, les parts des copropriétaires qui ne sont pas parties à la convention de prolongation passent de plein droit en copropriété ordinaire des autres propriétaires proportionnellement à la valeur de leur part, sauf convention contraire⁵⁰. Le copropriétaire qui ne souhaite pas prolonger le droit de superficie et, par effet de ricochet, la propriété par étages renonce *ipso iure* à sa part et sort de la communauté. Une convention contraire au sens de cet alinéa pourrait être que les parties du bâtiment qui sont l'objet du droit exclusif des copropriétaires sortants passent à la communauté en tant que parties communes ou soient attribuées à un autre copropriétaire. Cette convention doit être passée en la forme authentique, car elle a pour objet la cession d'un immeuble. Une clause correspondante dans l'acte constitutif serait également envisageable.

L'*al.* 3 confère le droit au versement d'une indemnité équitable au copropriétaire dont la part a été acquise par les autres propriétaires en vertu de l'*al.* 2. Le montant de l'indemnité correspond à l'indemnité équitable au sens de l'art. 779d, al. 1, CC. Le montant est ainsi identique à celui que le copropriétaire aurait reçu si le droit de superficie s'était éteint (indemnité en cas de retour des constructions correspondant à la quote-part). Si les parties ne s'entendent pas, le tribunal fixera le montant de l'indemnité. Si la valeur vénale de l'unité de propriété par étage est nettement plus élevée que l'indemnité versée en cas de retour des constructions, la personne concernée pourra tout de même consentir à la prolongation et vendre son unité après que la communauté aura convenu de prolonger le droit de superficie. Les copropriétaires ne seront pas plus mal lotis qu'en cas d'extinction du droit de superficie, puisque l'indemnité au sens de cet article se fonde sur l'indemnité versée en cas de retour des constructions.

L'*al.* 4 est une base légale pour l'inscription d'une hypothèque sur la part en garantie de l'indemnité due. Si l'indemnité n'est ni versée ni garantie, l'inscription de l'hypothèque peut être exigée de tout propriétaire actuel, même s'il n'est pas le débiteur de l'indemnité. Ce peut être le cas si un copropriétaire vend sa part après la prolongation du droit de superficie et qu'il est demandé à l'acquéreur d'inscrire une hypothèque sur la part qu'il a achetée bien qu'il ne lui appartienne pas de verser l'indemnité. L'inscription d'une hypothèque peut en particulier être requise lorsque les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le montant de l'indemnité. L'inscription doit se faire au plus tard trois mois après l'expiration de la durée initiale du droit de superficie. Ce délai de péremption vise à faire apparaître au plus vite l'hypothèque légale au registre foncier. Il est approprié, dans la mesure où le début du délai n'est en principe pas contesté, contrairement à ce qui est le cas pour l'hypothèque des artisans et des entrepreneurs. Ainsi, le nouvel acquéreur de la part en a connaissance et il sera vraisemblablement tenu compte du montant de l'indemnité dans le prix de vente afin que la créance en indemnité du propriétaire qui a refusé la prolongation du droit de super-

⁵⁰ Dans le même sens : ATF 129 III 216, consid. 3.2.3

ficie puisse être éteinte. Le délai de trois mois est réputé sauvegardé par l'inscription provisoire de l'hypothèque destinée à garantir les droits de celui qui allègue un droit réel (art. 961, al. 1, ch. 1, CC). L'inscription provisoire de l'hypothèque intervient lorsque le montant de l'indemnité est contesté ou lors de la contestation du montant de la créance garantie par gage.

La relation entre ce nouveau droit de gage immobilier et ceux qui grèvent déjà l'unité de propriété par étages se présente comme suit : si une unité de propriété par étages change de propriétaire conformément à l'*al. 2*, les gages des créanciers en faveur desquels cette unité est hypothéquée sont maintenus, contrairement à ce qui se passe pour les créanciers en faveur desquels le droit de superficie était grevé de gage (art. 779d, al. 1, CC). Ils n'ont dès lors pas besoin d'un traitement privilégié, contrairement à la situation du retour des constructions. Les droits de gage existants ne perdront pas de valeur puisque celui au sens de l'*al. 4* sera inscrit ultérieurement et que son rang sera inférieur. Il n'y a aucun changement à l'obligation du débiteur et à la garantie lorsqu'une unité grevée d'un gage passe aux autres copropriétaires en copropriété ordinaire ; l'art. 832, al. 1, CC s'applique par analogie. Il sera possible de désintéresser les créanciers du gage par le biais de la réalisation de la part si l'indemnité touchée par le débiteur en vertu de l'*al. 3* ne suffit pas ou n'est plus à disposition.

Art. 712g, al. 4

L'alinéa est biffé, dans la mesure où son contenu est couvert entièrement par l'art. 712b^{bis}, al. 2, P-CC.

Art. 712h, al. 2, ch. 4

Dans la version allemande, la notion de « Pfandgläubiger » est remplacée par celle de « Pfandgläubigerinnen und Pfandgläubiger », avec les adaptations grammaticales requises.

Art. 712h^{bis}

L'art. 712h^{bis} P-CC traite du droit, pour les copropriétaires, de requérir du juge la création ou la modification d'un fonds de rénovation dans l'hypothèse où elle serait refusée par la communauté. Cette disposition est de nature impérative. Tandis que le juge détermine l'aménagement du fonds de rénovation, la communauté décide dans le cas concret si et pour quels travaux le montant du fonds est affecté.

La nature juridique du fonds de rénovation reste inchangée. Le fonds est une provision alimentée, année après année, par les contributions des copropriétaires pour financer des travaux de construction futurs portant sur les parties communes de l'immeuble⁵¹. Le fonds de rénovation peut, en principe, être utilisé pour des travaux de construction nécessaires ou utiles, sauf disposition contraire⁵². Néanmoins, l'action tendant à la création ou la modification d'un fonds de rénovation a pour conséquence une intervention du juge dans l'autonomie privée des copropriétaires. Afin de limiter autant

⁵¹ Wermelinger, Fonds, N 7

⁵² Wermelinger, Fonds, N 39

que faire se peut cette ingérence, le juge est amené à se prononcer uniquement sur l'affectation d'un tel fonds aux travaux indispensables au maintien de la valeur ou à l'utilité de l'immeuble. Conformément à l'*al. 1*, la portée de l'action se limite donc à la création d'un fonds de rénovation destiné au financement des travaux de construction sur des parties communes qui sont nécessaires au sens de l'art. 647c CC ou à la modification d'un fonds de rénovation existant pour garantir le financement des travaux de construction nécessaires.

Les demandeurs devront motiver la requête (en particulier le montant des contributions annuelles, la durée pour laquelle ce fonds doit être créé, la périodicité, la quotité et le mode de calcul des contributions, le plafond maximal du fonds). Étant donné que la maxime des débats s'applique⁵³ (sous réserve du devoir d'interpellation par le tribunal⁵⁴), le juge doit rejeter la requête en l'absence de faits essentiels. Si la propriété par étages est dépourvue d'un fonds de rénovation, l'intérêt des demandeurs à la création du fonds est en règle générale évident. En revanche, si la propriété par étages dispose déjà d'un fonds de rénovation, les copropriétaires qui entendent le modifier doivent démontrer en quoi le fonds existant est inadéquat. L'inadéquation peut résulter soit de faits nouveaux (par ex.: le bâtiment en PPE a été agrandi, ce qui nécessite de prévoir un montant des contributions plus élevé en vue de son entretien), soit d'une large sous-dotation du fonds ou encore de contributions beaucoup trop élevées. Les cas bagatelles ne peuvent pas faire l'objet d'une action. Une modification du fonds de rénovation peut ainsi être requise s'il apparaît, par exemple, que le montant des contributions dues par les copropriétaires est largement insuffisant ou que la périodicité ou encore la méthode de calcul sont inadéquates par rapport aux besoins de la propriété par étages. Le juge pourra ordonner, à la requête des copropriétaires, les corrections adéquates (al. 3).

Conformément à l'*al. 2*, pour pouvoir agir, les copropriétaires doivent avoir essayé en vain de faire adopter la création ou la modification du fonds lors d'une assemblée des copropriétaires. L'action est donc dirigée contre la communauté. En outre, l'action doit être intentée par au moins deux copropriétaires. Cette exigence a pour but d'éviter des actions dont le motif est chicanier. Néanmoins, si la communauté ne comprend que deux ou trois copropriétaires, chacun d'eux peut intenter action, conformément à l'art. 649b, al. 2, CC. Cela permet également d'assurer, dans les petites communautés, la protection des minorités souhaitée, car dans ces constellations, deux copropriétaires représentent déjà la majorité.

Conformément à l'*al. 3*, le juge décide selon son appréciation de l'aménagement du fonds de rénovation sur la base des éléments précités de la requête (en particulier le montant des contributions et la durée, mais aussi par ex. la fréquence de versement ou le montant maximal). L'aménagement du fonds de rénovation dépend de plusieurs facteurs dont le nombre de copropriétaires concernés, la dimension, l'âge et l'état du bâtiment, son affectation, son équipement ainsi que de la stratégie de financement des travaux. S'agissant en particulier de la fixation du montant annuel des contributions et d'un éventuel montant maximal, les tribunaux peuvent notamment se référer aux

⁵³ Art. 55, al. 1, CPC

⁵⁴ Art. 56 CPC

recommandations et aux règles de calcul des associations de défense des intérêts concernés.

Les recommandations de ces associations quant au montant des contributions annuelles se situent entre 0,2 % et 1,2 % de la valeur d'assurance du bâtiment⁵⁵, avec un plafond qui ne dépasse pas 2 à 10 % de cette valeur⁵⁶. Ces recommandations concernent la création d'un fonds de rénovation décidée par les copropriétaires, destiné à être utilisé pour financer des travaux non seulement nécessaires, mais également utiles. Étant donné que le fonds de rénovation ordonné par le juge est prévu pour le financement de travaux nécessaires uniquement, il y a plutôt lieu de s'en tenir à la partie basse de cette fourchette. Un montant annuel de 0,4 % de la valeur de l'assurance du bâtiment aussi longtemps que le montant du fonds de rénovation est inférieur à 6 % de cette valeur⁵⁷ pourrait constituer une bonne valeur indicative. Les circonstances du cas d'espèce sont déterminantes et il conviendra ainsi, par exemple, de tenir compte de l'âge du bâtiment. Le but du fonds de rénovation est la constitution de moyens financiers à moyen et long terme pour des travaux d'entretien et de rénovation importants. Dès lors, il n'est pas adéquat de compenser, par des taux de contribution très élevés, l'insuffisance de financement d'un fonds ordonné peu de temps avant la survenance desdits travaux.

Selon l'*al.* 4, le fonds de rénovation décidé par le juge peut être modifié ou supprimé uniquement par une décision prise à l'unanimité par les copropriétaires. Ceux-ci peuvent également faire modifier un fonds de rénovation ordonné par le juge au moyen de l'action prévue à cet article.

La requête ne devrait pas entraîner de risques ni de coûts liés à une procédure complexe, et ne pas impliquer de longues expertises. C'est la raison pour laquelle le projet prévoit que la procédure est soumise à la procédure sommaire (art. 249, let. d, ch. 3^{ter}, P-CPC)⁵⁸.

Art. 712i, titre marginal et al. 1 à 2^{bis}

Sous sa forme actuelle, l'hypothèque légale à disposition de la communauté pour garantir son droit aux contributions sur la part de chaque copropriétaire est perçue comme peu efficace⁵⁹. Sa constitution est coûteuse, car elle nécessite, le plus souvent, d'ouvrir une procédure en vue de l'établissement du montant garanti ainsi que de son

⁵⁵ Par ex. Hauseigentümergebiet Winterthur : 1 % par an de la valeur d'assurance du bâtiment, cf. www.hev-winterthur.ch > Ratgeber > Stockwerkeigentum > Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum (état le 20.3.2026) ; Hauseigentümergebiet Schweiz : 0,9 à 1,2 % de la valeur d'assurance du bâtiment, cf. SOMMER, p. 321 ; Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI : www.uspi-vaud.ch > Actualités > Bons conseils > Le fonds de rénovation dans le cadre d'une PPE (état le 20.3.2026) : 0,2 % de la valeur d'assurance du bâtiment

⁵⁶ Cf. les déclarations de Hans Bättig in : Infomaison, « les avantages d'un fonds de rénovation », www.uspi-vaud.ch > Actualités > Bons conseils > Le fonds de rénovation dans le cadre d'une PPE (état le 20.3.2026)

⁵⁷ Un tel taux est par ex. proposé par le règlement type du Stockwerkeigentümergebiet, SSTV, cf. www.uspi-vaud.ch > Actualités > Bons conseils > Le fonds de rénovation dans le cadre d'une PPE (état le 20.3.2026) ; également MANZ, N 602.

⁵⁸ Cf. ch. 5.2

⁵⁹ Cf. ch. 4.1.7

inscription au registre foncier avant de pouvoir, le cas échéant, engager une poursuite en réalisation de gage. Comme elle ne bénéficie d'aucun privilège ni de priorité de rang, il n'est pas garanti que les contributions soient couvertes par une réalisation forcée de la part dans le cas concret. En outre, une fois cette part réalisée dans la vente aux enchères forcées, le droit de gage est radié indépendamment du fait que le produit de la vente ait couvert entièrement ou non le montant des contributions. De même, le droit à la constitution de l'hypothèque s'éteint si la part est réalisée dans la procédure d'exécution forcée avant que l'hypothèque ait pu être inscrite ; dans ce cas, il ne peut plus être invoqué contre l'adjudicataire de la part. Enfin, l'hypothèque garantit à chaque fois une certaine contribution. Si la dette est remboursée, le copropriétaire peut demander à la communauté de la radier (art. 826 CC). Si, par la suite, il est débiteur d'une autre contribution, la communauté doit obtenir l'inscription d'une nouvelle hypothèque, qui recevra un nouveau rang.

Pour ces raisons, il est proposé d'adapter les règles régissant cette hypothèque en les calquant sur les règles prévues aux art. 779i et 779k CC garantissant au propriétaire la rente due par le superficiaire pour son droit de superficie.

Conformément à l'*al. 1*, le droit à l'inscription d'une telle hypothèque n'est plus lié à l'existence d'une créance de cotisations échue et impayée se rapportant aux trois dernières années. La communauté peut exiger de chaque copropriétaire actuel l'inscription d'une hypothèque pour garantir des contributions non encore échues et cela en tout temps, par exemple déjà au moment de la constitution de la propriété par étages. L'établissement du montant de la créance garantie s'en trouve facilité car il est déjà fixé avant l'échéance de celle-ci, sans qu'il soit nécessaire de le faire fixer judiciairement. Il appartient à la communauté des copropriétaires de déterminer le montant de ces contributions. Le montant garanti ne peut toutefois pas dépasser le montant dû pour trois années. Si le copropriétaire ne reconnaît pas le montant de la créance garantie par gage comme prévu à l'art. 76 ORF, il appartient au juge de constater ce montant. Celui-ci ne pourra dès lors pas être excessif. Comme l'hypothèque pourra prendre un rang avant d'autres droits de gage, la communauté aura davantage de chances d'obtenir la couverture complète de sa créance.

L'inscription d'une telle hypothèque n'est soumise à aucun délai. Cela permet également de garantir des créances futures. L'hypothèque prend rang, conformément à l'art. 972 CC, au moment de son inscription. Au registre foncier, il est inscrit un montant maximal pour lequel la part offre une garantie pour toutes les contributions passées, actuelles ou futures.

Le contenu de l'*al. 2* en vigueur est réparti sur deux chiffres pour une meilleure lisibilité.

Conformément à l'*al. 2^{bis}*, si la part fait l'objet d'une réalisation forcée, l'hypothèque demeure. De cette manière, en cas de réalisation forcée, il n'est pas nécessaire de demander à nouveau la constitution d'une hypothèque et l'hypothèque déjà existante ne perd pas son rang.

Art. 712k

Le droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux d'un copropriétaire est resté lettre morte dans la pratique⁶⁰. D'une part, il n'offrait pas de garantie suffisante : la communauté ne peut en effet pas partir sans autre de l'idée que les objets soumis au droit de rétention ont une valeur qui justifie à elle seule le coût de l'établissement d'un inventaire. D'autre part, il est de nature à rendre l'assainissement plus difficile, constitue un privilège choquant par rapport aux autres créanciers et n'est pas d'une grande utilité en tant qu'instrument de garantie primaire. Dans ce contexte, il apparaît approprié de le supprimer.

Art. 712^{bis}

En vertu des règles sur le contrat d'entreprise, le maître d'ouvrage dispose de différents droits de garantie si l'ouvrage est affecté de défauts : il s'agit, en fonction de la situation, du droit de refuser l'ouvrage (résolution du contrat ; art. 368, al. 1, CO), de celui de réduire le prix en proportion de la moins-value (réduction du prix ; art. 368, al. 2, CO), de celui d'obliger l'entrepreneur à réparer l'ouvrage à ses frais (réparation sans frais ; art. 368, al. 2 et 2^{bis}, CO) et de celui de demander des dommages-intérêts en cas de faute de l'entrepreneur (art. 368, al. 1 et 2, CO). Un acheteur qui acquiert un immeuble dans le cadre d'un contrat unique portant sur l'achat du terrain et la construction ou l'achèvement du bâtiment dispose également de ces droits de garantie, y compris pour les parties qui sont déjà construites au moment de la conclusion du contrat⁶¹. Si l'acquisition porte sur un immeuble avec un bâtiment construit, l'acquéreur ne dispose que des droits de garantie prévus par les règles sur le contrat de vente (art. 205 et 219a, al. 2, CO). L'acheteur ne peut demander la réparation sans frais que si le bâtiment a été érigé à neuf moins de deux ans avant la vente (cf. art. 219a, al. 2, CO). L'art. 712^{bis} est applicable aux cas dans lesquels un copropriétaire acquiert une unité restant à achever ou à peine achevée et qu'il a des prétentions en garantie en raison des défauts apparus lors des travaux de construction (défauts initiaux). Il porte en revanche pas sur les droits de garantie en raison de défauts survenus du fait de travaux de transformation sur un immeuble déjà achevé. Ces travaux de construction ultérieurs sur les parties communes doivent être décidés et commandés par la communauté, si bien qu'il n'est pas utile de coordonner les droits de garantie.

Comme il a déjà été exposé ci-dessus⁶², l'exercice des droits de garantie peut être problématique si les défauts affectent une partie commune d'un bâtiment en propriété par étages. Il se peut en effet que, compte tenu du fait que chaque copropriétaire a contracté avec l'entrepreneur un contrat séparé, qui couvre également les parties communes d'un bâtiment, les copropriétaires veuillent exercer individuellement leur droit de garantie de manière différente. Tel est le cas lorsque l'un demande une réduction du prix pour un défaut sur une partie commune tandis qu'un autre veut obtenir la réparation sans frais, c'est-à-dire aux frais de l'entrepreneur, de cette partie commune pour le même défaut. Il peut également arriver que les qualités convenues entre chaque

⁶⁰ Cf. ch. 4.1.7

⁶¹ ATF 118 II 142

⁶² Cf. ch. 4.1.8

copropriétaire et un entrepreneur concernant la même partie commune diffèrent. Enfin, il peut y avoir des conflits si les défauts surviennent sur des parties communes qui sont l'objet de droits d'usage particulier. La présente disposition oblige donc les copropriétaires à une coordination de l'exercice des divers droits de garantie dont ils sont titulaires pour les défauts affectant les parties communes.

Conformément à l'*al. 1*, le copropriétaire concerné est tenu d'informer la communauté au plus tard lorsqu'il signale des défauts à l'entreprise de construction, afin que puisse être convoquée une assemblée visant à coordonner les droits de garantie. Cette information est adressée à l'administrateur ou, à défaut, directement à l'ensemble des copropriétaires. Elle porte sur le contenu de l'avis des défauts, de manière à renseigner la communauté sur leur étendue exacte. L'assemblée de coordination ne peut pas avoir lieu si la communauté n'a pas été informée et le copropriétaire concerné ne peut dès lors pas exercer ses droits de garantie. Il a donc un intérêt à se conformer à son obligation d'informer.

Conformément à l'*al. 2*, la communauté ou, le cas échéant, l'administrateur est tenu de convoquer une assemblée dans les trois mois, au cours de laquelle les copropriétaires pourront coordonner leurs prétentions et décider lequel d'entre eux exercera son droit à la réparation sans frais. Dans l'idéal, ils décideront aussi à cette occasion du type de travaux de construction à effectuer par l'entreprise (art. 647c à 647e CC), en considération des droits d'usage particulier. La manière dont ces droits sont aménagés peut varier fortement en pratique, si bien que la communauté devra tenir compte au cas par cas de leur impact si elle venait à autoriser le copropriétaire concerné à exercer son droit à la réparation sans frais. Sauf convention contraire, une telle autorisation est requise même s'il s'agit de parties communes assorties de droits d'usage. La convocation de l'assemblée de coordination est soumise aux mêmes règles que la convocation de toute autre assemblée des copropriétaires (art. 712m à 712p CC). À défaut d'administrateur, chaque copropriétaire peut la convoquer et le juge peut l'ordonner à la demande de l'un des copropriétaires⁶³. Il est possible d'en appeler au juge si l'organe compétent ne se conforme pas à son obligation de convoquer l'assemblée⁶⁴.

L'*al. 3* dispose que tous les copropriétaires portent les points correspondants de leurs contrats à la connaissance des autres en vue de l'assemblée, afin que la communauté dispose d'une base de décision suffisante.

Art. 712^{ter}

L'*al. 1* prévoit que le copropriétaire qui veut exercer son droit à la réparation sans frais des défauts affectant une partie commune doit obtenir une autorisation de l'assemblée des copropriétaires. Si plusieurs copropriétaires ont des prétentions en réparation pour les mêmes défauts, la communauté doit décider quelle prétention elle veut faire valoir. Il serait disproportionné au regard de l'art. 368, al. 2, CO, voire abusif, d'autoriser ultérieurement un autre copropriétaire à exercer sa prétention pour les

⁶³ Cf. Gäumann/Bösch in BSK, ad art. 712n CC, N 2

⁶⁴ Par analogie avec la procédure prévue à l'art. 64 CC pour le droit des associations, cf. Scherrer/Brägger in BSK, ad art. 64, N 23

mêmes défauts. La décision d'autorisation doit être prise à la double majorité pour permettre l'obtention d'un consensus aussi large que possible autour du droit à la réparation concernant ce défaut, même si le contenu des contrats passés entre chacun des copropriétaires et l'entrepreneur diffère. On évite également ainsi que l'entreprise de construction ou des personnes qui sont proches d'elles, qui, à ce stade, sont souvent les propriétaires d'unités encore invendues et font de ce fait partie de la communauté, puissent empêcher une décision.

Pour empêcher qu'un copropriétaire compromette cette coordination, aucun copropriétaire ne peut, en vertu de l'*al. 2*, faire valoir son droit à la réduction du prix qu'après que l'assemblée de coordination a eu lieu ou qu'aucune autorisation d'exercer le droit à réparation n'ait été donnée dans ce cadre. Dans la mesure où le droit à la résolution du contrat ne menace pas la coordination des prétentions des copropriétaires, ce droit peut s'exercer en tout temps, pour autant que les conditions de l'art. 368, al. 1, CO soient remplies.

L'*al. 3* règle la situation dans laquelle des règles particulières concernant l'exercice des droits de garantie pour les défauts affectant une partie commune ont été prévues entre les copropriétaires et l'entrepreneur. Certains contrats⁶⁵ prévoient, en particulier, que le maître d'ouvrage ne dispose que d'un droit à la réparation sans frais des défauts de l'ouvrage ; le droit à la réduction du prix et à la résolution du contrat ne peuvent être invoqués que si l'entrepreneur ne supprime pas le défaut dans un certain délai. Toutefois, si une telle clause ne liait que certains copropriétaires et non les autres ou si elle ne prévoyait pas les mêmes restrictions ou exclusions pour tous les copropriétaires, la coordination de leurs droits de garantie s'en trouverait considérablement compliquée. Si l'assemblée de coordination refusait l'exercice du droit à réparation au copropriétaire concerné, celui-ci perdrait tous ses droits de garantie. La situation est tout aussi problématique si les droits des copropriétaires à la réparation sans frais des parties communes ne sont pas identiques sur le plan du contenu parce que le contrat d'entreprise ou le contrat de vente que chaque copropriétaire a conclu ne prévoit pas les mêmes qualités concernant les parties communes, ce qui arrive souvent en pratique pour les projets de construction de longue haleine. L'*al. 3* a pour but d'y remédier et prévoit qu'une clause contractuelle prévoyant une limitation ou une exclusion du droit à la résiliation du contrat ou à la réduction du prix ne peut être opposée par l'entrepreneur à un copropriétaire si la même clause n'a pas été convenue de manière égale avec tous les copropriétaires ou si les qualités des parties communes convenues par contrat avec chacun d'entre eux ne sont pas les mêmes. Il en résulte qu'un copropriétaire pourra faire valoir son droit à la réduction du prix même si la communauté des copropriétaires décide dans le cadre de l'assemblée de coordination d'une qualité d'exécution des travaux sur les parties communes inférieure à ce qu'il avait lui-même initialement convenu par contrat avec l'entrepreneur (par ex. la communauté décide qu'il n'y aura pas d'ascenseur, alors que le contrat d'entreprise conclu avec le copropriétaire en question en prévoyait un). Cette disposition permet aussi de parvenir à ce que les entreprises de construction concluent des contrats au contenu identique avec tous les acquéreurs ou maîtres d'ouvrage s'agissant des parties communes.

⁶⁵ Par ex. ceux qui se réfèrent à la norme SIA 118, art. 169

Le fait que l'entrepreneur ne puisse limiter ou exclure l'exercice des droits de garantie que de manière restreinte constitue une atteinte à la liberté économique des entreprises de construction inscrite à l'art. 27 de la Constitution (Cst.)⁶⁶. Cette atteinte reste toutefois relativement mineure. Elle sert les intérêts privés des acquéreurs dans l'exercice de leurs droits de garantie, ainsi que l'intérêt public à un exercice de ces droits coordonné et si possible exempt de conflits, tels que ces droits sont prévus dans les dispositions relatives au contrat de vente et au contrat d'entreprise. L'exercice coordonné et exempt de conflits des droits de garantie est également en faveur des entreprises de construction elles-mêmes. La restriction de la limitation ou de l'exclusion des droits à la réduction du prix et à la résolution du contrat est de nature à garantir la protection des acquéreurs et s'avère également nécessaire au vu de la complexité des interactions entre droits réels et droit contractuel. Étant donné que l'intérêt public à la protection des acquéreurs et des maîtres d'ouvrage l'emporte clairement sur les intérêts des entreprises de construction, l'atteinte à la liberté contractuelle de ces dernières est proportionnée et donc justifiée.

Les règles de coordination des droits de garantie ne doivent pas conduire à une exclusion du droit de chaque copropriétaire de demander au juge les mesures indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose, ainsi que du droit de prendre les mesures urgentes pour éviter un dommage imminent ou s'aggravant. Ces droits résultent des règles générales de la copropriété prévues à l'art. 647, al. 2, CC et doivent être ici expressément réservés, ce que prévoit l'al. 4.

Art. 712m, al. 1, phrase introductive et ch. 3 et 4

Dans le texte allemand, les termes « einen Abgeordneten », « dem Verwalter » et « den Eigentümern » sont remplacés par les expressions « eine Abgeordnete oder einen Abgeordneten », « der Verwalterin oder dem Verwalter » et « den Eigentümerinnen und Eigentümern ».

Art. 712n, titre marginal et al. 2

Le texte de loi mentionne expressément que les décisions de l'assemblée doivent être consignées au procès-verbal pour être valables. Le procès-verbal doit en outre être daté et signé. Ces prescriptions de forme supplémentaires sont importantes dans la mesure où elles garantissent la traçabilité des décisions, ce qui revêt une importance particulière pour les futurs copropriétaires, auxquels les décisions de la communauté sont aussi opposables (art. 649a, al. 1, CC). Les décisions peuvent en outre être mentionnées au registre foncier (art. 649a, al. 2, CC)⁶⁷. Enfin, la date du procès-verbal est déterminante pour calculer le délai prévu par l'art. 75 CC pour attaquer la décision en justice.

Le projet attribue au procès-verbal un effet constitutif et les décisions s'appliqueront telles qu'elles sont formulées dans le procès-verbal, même si une autre formulation avait été décidée pendant l'assemblée. Dans ce cas, les copropriétaires qui n'obtien-

⁶⁶ RS 101

⁶⁷ Cf. FF 2007 5015, p. 5035

ment pas de manière extrajudiciaire une rectification du procès-verbal devront la contester en justice en application de l'art. 712*m*, al. 2, en relation avec l'art. 75 CC. Le projet prévoit également la communication du procès-verbal à tous les copropriétaires pour information, ce qui leur permet d'exercer un contrôle effectif sur ce qui y a été inscrit. S'ils n'attaquent pas en justice une décision inscrite au procès-verbal au cours du mois qui leur est imparti en vertu de l'art. 75 CC à compter de la prise de connaissance de cette décision, celle-ci est considérée comme approuvée et déploie ses effets. Il s'agit d'une sécurité supplémentaire pour l'administrateur, qui n'aura pas à craindre que la décision soit encore attaquée plusieurs mois après l'assemblée.

L'obligation de consigner les décisions au procès-verbal s'applique tant aux assemblées ordinaires qu'aux assemblées universelles, reconnues par la pratique. L'*al.* 2 prévoit, en outre, une règle relative à l'obligation de conserver le procès-verbal de manière appropriée. Il s'agira à cet égard de suivre les recommandations de la doctrine et de la jurisprudence, lesquelles ne sont pas sujettes à contestation⁶⁸.

Art. 712o

Dans le texte allemand, les termes « einen Vertreter » et « der Eigentümer und der Nutzniesser » sont remplacés par les expressions « eine Vertreterin oder einen Vertreter » et « die Eigentümerin oder der Eigentümer und die Nutzniesserin oder der Nutzniesser ». En français, « sinon » est remplacé par « à défaut ». Dans toutes les langues, la notion d'« étagé » est remplacée par celle de « part », plus correcte.

L'*al.* 3 vise à mettre fin à l'insécurité juridique actuelle en relation avec la prise en compte des abstentions et des voix nulles lors du calcul de la majorité pour les décisions prises par l'assemblée des copropriétaires, lorsqu'aucune disposition n'est spécifiquement prévue dans le règlement d'administration et d'utilisation⁶⁹. Selon cette nouvelle règle, à défaut de règle expresse prévue dans le règlement, le calcul de la majorité ne tient compte que des voix exprimées. Cette règle correspond à celle qui est prévue à l'art. 704*a* CO : les abstentions et les votes nuls ne sont pas pris en compte pour le calcul de la majorité⁷⁰. Ainsi, ils n'ont pas les mêmes effets qu'un vote négatif. Toutefois, lorsque l'unanimité est exigée, il s'agit de l'unanimité de tous les copropriétaires. Elle peut être atteinte uniquement si tous les copropriétaires sont présents ou représentés à l'assemblée des copropriétaires. Il faut également noter qu'en cas de majorité qualifiée, la majorité des copropriétaires doit en outre représenter plus de la moitié de la valeur des parts. Il ne suffit pas que les quotes-parts des copropriétaires qui approuvent une décision représentent plus de la moitié des quotes-parts des copropriétaires présents ou représentés.

⁶⁸ Par ex. Wermelinger in ZK, ad art. 712*n* CC, N 164 ss

⁶⁹ Cf. ch. 4.1.9

⁷⁰ Message du Conseil fédéral du 13 décembre 2013 concernant la mise en œuvre des recommandations du Groupe d'action financière (GAFI), révisées en 2012, FF 2014 585, p. 643 s.

Art. 712o^{bis}

Le droit de vote permet au copropriétaire d'exprimer sa volonté lors de la prise de décision de l'assemblée des copropriétaires et de participer à la formation de la volonté de la communauté. Intrinsèquement lié à la qualité de membre de la communauté des copropriétaires, il est inaliénable et incessible⁷¹. Cependant, l'exercice de ce droit peut actuellement déjà être restreint temporairement dans certaines circonstances. Ainsi, par exemple, lorsque la communauté décide d'autoriser l'ouverture d'une procédure d'exclusion contre un copropriétaire (cf. art. 649b, al. 2, CC) ou lorsque le copropriétaire se trouve dans un conflit d'intérêts en lien avec une décision de l'assemblée⁷². La doctrine admet également qu'un copropriétaire puisse, par une mesure disciplinaire, être exclu de l'assemblée et, de ce fait, également privé temporairement de son droit de vote lorsqu'il a un comportement perturbant gravement le déroulement de la séance ou encore lorsqu'il se soustrait de manière délibérée et fautive à certaines de ses obligations financières⁷³. Lorsqu'elle n'est pas directement prévue dans le règlement, une telle sanction est néanmoins rarement décidée et sa légalité est incertaine. Or, comme il a déjà été rappelé ci-dessus, certains comportements compliquent voire mettent parfois en péril la gestion efficace de la propriété par étages.

L'*al. 1* crée donc une base légale donnant à la communauté un instrument destiné à sanctionner un copropriétaire en suspendant son droit de vote dans deux cas.

Il s'agit, d'une part, du cas dans lequel un copropriétaire refuse de manière systématique d'approuver les décisions de la communauté. Cette disposition ne vise pas à faire taire les voix discordantes de copropriétaires opposés à certains travaux pour des raisons fondées, par exemple parce qu'ils ne sont pas en mesure de les financer. Il s'agit au contraire de priver du droit de vote les copropriétaires qui bloquent, par leur opposition systématique et sans motifs compréhensibles, dans l'intention de nuire, le fonctionnement de la propriété par étages. La sanction ne pourra donc être valablement décidée que si le copropriétaire, par son comportement, empêche une administration appropriée de la propriété par étages.

Il s'agit, d'autre part, du cas dans lequel le copropriétaire viole de manière répétée ses obligations financières. La doctrine exclut pour l'heure que le non-paiement par le copropriétaire des contributions aux charges et frais communs puisse constituer, à lui seul, un motif suffisant d'exclusion de la communauté⁷⁴. Les décisions relatives aux contributions aux charges et frais communs, de même qu'au financement des travaux, constituent une attribution de la communauté prise en assemblée. Lorsque le copropriétaire se soustrait au versement de ses contributions et que ces manquements atteignent des montants substantiels, la communauté peut manquer des liquidités indispensables à son fonctionnement. Il est alors justifié que la communauté puisse empêcher le copropriétaire concerné de participer temporairement aux décisions. La

⁷¹ Meier-Hayoz/Rey in BK, ad art. 712m CC, N 61 ; Wermelinger in ZK, ad art. 712m CC, N 154

⁷² ATF 134 III 481

⁷³ Par ex. Handschin/Wytenbach, p. 45 ss

⁷⁴ Meier-Hayoz/Rey in BK, ad art. 712i CC, N 6 ; Steinauer, Droits réels I, N 1623, ainsi que sa note de bas de page 14, un non-paiement systématique et intentionnel de ses contributions par le copropriétaire pouvant éventuellement constituer un motif d'exclusion : Wermelinger in ZK, ad art. 712i CC, N 11

communauté dispose certes de divers moyens pour obtenir le paiement, mais ceux-ci peuvent s'avérer longs à mettre en œuvre. Cette sanction devrait amener le copropriétaire à remplir ses obligations financières, tout en étant probablement moins grave que la mise en œuvre de ces moyens.

Afin d'éviter cependant que cet instrument soit utilisé par un certain nombre de copropriétaires pour prendre des décisions au détriment d'un ou de plusieurs copropriétaires minoritaires, la décision de priver un copropriétaire de son droit de vote doit être prise à l'unanimité. En effet, si la personne concernée trouve des alliés dans l'assemblée, ce sera le signe que ses positions peuvent avoir un fondement. Comme dans le cas de la demande d'exclusion de la communauté visée à l'art. 649*b*, al. 2, CC, le copropriétaire concerné n'est cependant pas autorisé à prendre part au vote sur cette décision. En d'autres termes, tous les autres copropriétaires doivent approuver la privation du droit de vote directement ou par l'intermédiaire de leur représentant. La décision relative à la privation du droit de vote peut être contestée en justice en vertu de l'art. 75 CC, applicable par le renvoi de l'art. 712*m*, al. 2, CC.

Afin que cette disposition ne reste pas lettre morte dans les grandes communautés de copropriétaires (30 copropriétaires ou plus), l'*al.* 2 prévoit que la privation du droit de vote peut être décidée par une majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés. À compter de cette taille, il serait très difficile en pratique de rallier tous les membres à cette décision. Dans la mesure où l'art. 712*p*, al. 3, CC prévoit qu'une assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés, et pour éviter qu'un petit groupe (peut-être de 10 personnes seulement) puisse quand même se prononcer sur la privation du droit de vote, l'*al.* 2 exige que la décision soit prise par 20 copropriétaires au moins.

L'*al.* 3 limite l'effet de la privation du droit de vote à la prochaine assemblée. Le copropriétaire exclu du vote ne pourra exercer son droit ni en personne ni par l'intermédiaire d'un représentant. Sa voix ne pourra être prise en compte ni dans le calcul, ni dans le résultat du vote. Cette disposition ne s'applique pas aux décisions par voie de circulaire. Celles-ci nécessitent l'approbation de tous les copropriétaires, c'est-à-dire également de ceux à qui le droit de vote a été retiré pour la prochaine assemblée.

L'exclusion temporaire du droit de vote a la fonction d'un coup de semonce et vise à augmenter la pression sur le copropriétaire concerné pour qu'il coopère. Cette mesure ne doit toutefois pas pouvoir être prise un nombre illimité de fois, notamment au regard du potentiel d'abus qui ne peut pas être totalement exclu dans le cas de petites communautés. Si la privation temporaire du droit de vote a été décidée à trois reprises et que la situation ne s'améliore pas, on peut attendre des autres copropriétaires qu'ils engagent une procédure d'exclusion contre le copropriétaire non coopératif. Les copropriétaires tiennent en général une assemblée ordinaire une fois par an, si bien que la privation du droit de vote vaudra au maximum pour trois ans.

Art. 712q, al. 2

Dans le texte allemand, tout l'alinéa est reformulé de manière non sexiste. Cette modification ne produit pas d'effets juridiques.

Art. 712t, al. 2

Dans le texte allemand, l'expression « vom Gegner » est remplacée par « von der Gegnerin oder vom Gegner ».

Art. 712u

Le droit en vigueur permet l'exclusion de la communauté en vertu de l'art. 649b, al. 1, en relation avec l'art. 712g, al. 1, CC⁷⁵. Étant donné la portée d'une exclusion, il est approprié d'imposer le respect des conditions formelles et matérielles strictes de l'art. 649b, al. 1, CC⁷⁶.

La mention à l'*al. 1* des règles de la copropriété permet de clarifier ce point. Au vu de la structure du droit de la copropriété, le nouvel article consacré à l'exclusion de la communauté figure à la fin du chapitre (art. 712u P-CC). On peut cependant renoncer à répéter les conditions de l'exclusion.

Les règles de la copropriété disposent à l'art. 649b, al. 1, CC qu'un copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté. La majorité requise (art. 649b, al. 2, CC) et la décision d'exclusion ainsi que ses effets (art. 649b, al. 3, CC) sont également régies par les règles de la copropriété. Il faut donc que le copropriétaire ait violé ses obligations vis-à-vis d'autres copropriétaires en lien avec la propriété par étages et que cette violation ait une certaine gravité. Il faut en outre une décision préalable, prise à la majorité simple, sans la personne défenderesse, pour autoriser le dépôt de la requête⁷⁷.

S'agissant des membres de la communauté des copropriétaires qui font défaut financièrement, l'application des règles de de l'art. 712i P-CC relatives à l'hypothèque légale en garantie des contributions et aux instruments de la poursuite pour dettes et de la faillite continue de sembler plus appropriée et plus proportionnée que l'exclusion de la communauté⁷⁸. L'exclusion ne doit pas constituer un moyen de garantir les créances de la communauté.

L'*al. 2* est une *lex specialis* par rapport aux règles de la copropriété. Il dispose que le juge peut interdire l'usage de l'immeuble au copropriétaire dont l'exclusion est souhaitée. Une telle interdiction pourra le cas échéant déjà entrer en force avant l'aliénation de l'unité de propriété par étages⁷⁹. Elle permet d'éviter qu'une personne exclue ne contourne l'exclusion en continuant d'utiliser sa part après l'avoir vendue à une personne proche. Cette mesure restreint en partie le droit à la propriété de l'acquéreur au sens de l'art. 26 Cst., mais cette atteinte mineure est justifiée par l'intérêt supérieur de la communauté à ce que la personne exclue ait l'interdiction d'utiliser l'immeuble. Cette restriction sert avant tout l'intérêt privé des autres copropriétaires à une cohabi-

⁷⁵ ATF 113 II 15, consid. 3

⁷⁶ Wermelinger in ZK, ad art. 712a CC, N 206 ss

⁷⁷ Wermelinger in ZK, ad art. 712a CC, N 203 ss

⁷⁸ Meier-Hayoz in BK, ad art. 649b et 649c CC, N 10

⁷⁹ A titre de mesure provisionnelle au sens des art. 261 à 269 CPC

tation pacifique, mais aussi l'intérêt public à remédier aux situations problématiques qui se font jour en matière de propriété. L'interdiction d'usage est appropriée et nécessaire, car aucune mesure moins restrictive ne garantit que les personnes qui manquent gravement à leurs obligations puissent effectivement être exclues de la copropriété. L'atteinte est en outre acceptable au regard de l'intérêt supérieur de la communauté à ce que la personne exclue ne puisse plus user du bien.

Art. 20^{quinquies} tit. fin. CC

L'art. 712*b*, al. 4, P-CC transforme une présomption légale vieille de plus de 60 ans en son contraire. Depuis des décennies, les copropriétaires ont basé leur situation juridique sur la présomption selon laquelle les parties du bâtiment qui n'ont pas expressément été déclarées communes sont l'objet du droit exclusif. Dans la mesure où il pourrait s'avérer difficile au cas par cas d'apporter une preuve infirmant la nouvelle présomption, le projet comporte une disposition transitoire selon laquelle la présomption en faveur du droit exclusif continue de s'appliquer pour les propriétés par étages constituées avant l'entrée en vigueur de l'art. 712*b*, al. 4, P-CC. On évite de la sorte une certaine insécurité juridique sans que les copropriétaires doivent adapter ce qu'ils avaient convenu après l'entrée en vigueur de la révision.

Art. 20^{sexies} tit. fin. CC

La présente révision n'a pas pour but d'obliger les membres d'une propriété par étages existante à rectifier un plan de répartition qu'ils ont établi dans le cadre de leur autonomie privée, si tant est qu'ils en ont établi un. L'art. 712*e*^{bis}, al. 2, P-CC ne s'appliquera de ce fait qu'aux propriétés par étages constituées après l'entrée en vigueur de la révision, pour lesquelles un plan de répartition a été établi en application de l'art. 712*e*^{bis}, al. 1, P-CC.

5.2 Code de procédure civile

Art. 249, let. d, ch. 3^{bis}, 3^{ter} et 5

L'art. 249 CPC établit une liste d'affaires relevant du code civil soumises à la procédure sommaire.

Au *ch. 3^{bis}*, les mesures en cas de non-conformité aux exigences légales de la propriété par étages (art. 712*e*^{quater}, al. 2, P-CC) sont soumises à la procédure sommaire. Cette procédure s'impose en raison de l'importance d'une procédure rapide en vue de conformer la propriété par étages en question à la loi et de garantir l'exactitude du contenu du registre foncier.

Au *ch. 3^{ter}*, la création, la modification et la dissolution du fonds de rénovation de la propriété par étages par le juge est soumise à la procédure sommaire (art. 712*h*^{bis} P-CC). Une procédure simple permet aux copropriétaires de demander une adaptation aux circonstances : ainsi, si le fonds apparaît mal doté ou que les contributions apparaissent trop faibles, le juge peut les adapter en conséquence rapidement.

Le *ch. 5* est complété de la nouvelle hypothèque légale prévue pour garantir l'indemnité due au copropriétaire sortant en cas de prolongation du droit de superficie (art. 712^{bis}, al. 4, CC).

6 Conséquences

6.1 Conséquences pour la Confédération

Le projet n'a pas de conséquences pour la Confédération, ni en termes de finances ni en termes de personnel.

6.2 Conséquences pour les cantons et les communes ainsi que pour les centres urbains, les agglomérations et les régions de montagne

Les modifications proposées pourraient donner lieu à une augmentation non chiffrable des cas à traiter par les autorités judiciaires. Sont concernées, en premier lieu, les procédures judiciaires en relation avec le fonds de rénovation, les procédures relatives à l'indemnisation dans le contexte de la prolongation d'un droit de superficie distinct et permanent ainsi que les procédures en relation avec la non-conformité des parties du bâtiment qui fait l'objet de la propriété par étages aux exigences légales. Cette augmentation devrait cependant être limitée, notamment en raison du fait que de nombreuses propriétés par étages disposent déjà d'un fonds de rénovation. Il n'existe pas de donnée précise pour l'ensemble de la Suisse. À titre d'exemple, il peut être indiqué que, selon une étude de 2010 dans l'agglomération de Lucerne, 84 % des propriétés par étages disposaient d'un tel fonds, trois quarts des propriétés par étages considéraient le montant des contributions à ce fonds comme étant correct, alors qu'en réalité seuls un quart à une moitié de ces fonds de rénovation étaient en mesure de couvrir les coûts de rénovation prévisibles⁸⁰.

Les offices du registre foncier devront vérifier davantage de documents en lien avec la constitution de la propriété par étages, mais ce contrôle entre dans leurs attributions ordinaires. À l'heure actuelle, il arrive déjà que des communautés de copropriétaires déposent leurs plans de répartition auprès des offices du registre foncier sans même y être obligées. Si une propriété par étages est constituée avant l'achèvement du bâtiment, le projet prévoit une procédure dans laquelle les offices du registre foncier doivent dans certaines circonstances exiger des documents ou des mesures supplémentaires de la part de la communauté. Les offices ne devront agir qu'en présence d'indices concrets de problèmes concernant la propriété par étages, sous la forme

⁸⁰ Cf. « Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum. Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern », Hochschule Luzern, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie, octobre 2010, p. 33, disponible à l'adresse www.bwo.admin.ch > Das BWO > Publikationen > Forschungspublikationen > Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum. Eine empirische Analyse über das Stockwerkeigentum in der Agglomeration Luzern (état le 20.3.2026)

d'une dénonciation des personnes concernées ou de tiers, si bien que leurs tâches ne devraient augmenter que dans une mesure limitée. Pour le surplus, le projet n'a pas de conséquences particulières pour les cantons, les communes ainsi que pour les centres urbains, les agglomérations et les régions de montagne.

6.3 Conséquences économiques

Il s'agit d'un projet technique ayant pour objet une actualisation ponctuelle du droit de la propriété par étages. Les modifications proposées n'ont pas de conséquences économiques significatives. Certes, l'obligation d'établir un plan de répartition lors de la constitution d'une propriété par étages va, en principe, augmenter la charge administrative pour les copropriétaires. Cette charge supplémentaire est toutefois maintenue à un bas niveau dès lors que l'on renonce à poser des exigences particulières de forme pour le plan de répartition. En outre, des plans sont, en règle générale, déjà établis par des architectes et sont souvent déjà déposés auprès des offices du registre foncier.

6.4 Conséquences sociales

En 2023, 12,3 % des logements étaient occupés par des copropriétaires en propriété par étages, le nombre de logements en propriété par étages s'établissant à 589 170⁸¹. Les modifications proposées auront donc un impact pour une partie non négligeable de la population. Les modifications proposées améliorent la sécurité du droit, clarifient et simplifient le fonctionnement ainsi que l'acquisition de même que l'exercice de la propriété par étages.

La possibilité d'obtenir en justice la création d'un fonds de rénovation permet de lutter contre le délabrement des bâtiments en propriété par étages. Cela nécessite certes des moyens financiers supplémentaires, qui peuvent parfois être difficiles à fournir pour les copropriétaires aux faibles moyens. Toutefois, en fin de compte, il est aussi dans leur intérêt de pouvoir s'acquitter continuellement de petites contributions plutôt que d'être soudainement confrontés à une créance plus importante. Dans l'ensemble, en améliorant le fonctionnement de la propriété par étages, le projet favorise son attractivité et contribue ainsi à une plus large diffusion de la propriété en Suisse.

6.5 Conséquences environnementales

La révision n'entraîne pas de conséquences environnementales.

⁸¹ Office fédéral de la statistique, disponible à l'adresse www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home.html
> Statistiques > Construction et logement > Logements > Conditions d'habitation > Locataires / propriétaires (état le 20.3.2026)

7 Aspects juridiques

7.1 Constitutionnalité

Le projet se fonde sur l'art. 122, al. 1, de la Constitution, qui attribue à la Confédération la compétence de légiférer en matière de droit civil et de procédure civile.

Certaines dispositions du projet entraînent des atteintes aux droits fondamentaux, notamment à la liberté économique des entreprises de construction (art. 712^{ter}, al. 3, P-CC) et à la garantie de la propriété des acquéreurs (art. 712^u, al. 2, P-CC). Celles-ci sont toutefois de faible intensité et justifiées par l'intérêt public prépondérant à un droit de la propriété par étages praticable et favorable à la protection des copropriétaires ; elles sont par ailleurs proportionnées (cf. ch. 5.1). Partant, les conditions de l'art. 36 Cst. sont respectées.

7.2 Compatibilité avec les obligations internationales de la Suisse

La Suisse n'est actuellement soumise à aucune obligation internationale dans le domaine de la propriété par étages.

7.3 Forme de l'acte à adopter

Le projet contient des dispositions importantes qui fixent des règles de droit, qui doivent être édictées sous la forme d'une loi fédérale en vertu de l'art. 164, al. 1, Cst. Le texte est soumis au référendum facultatif.

7.4 Frein aux dépenses

Le projet ne contient pas de nouvelles dispositions relatives aux subventions ni ne prévoit de nouveaux crédits d'engagement ou plafonds de dépenses. Il n'est donc pas soumis au frein aux dépenses (art. 159, al. 3, let. b, Cst.).

7.5 Conformité aux principes de subsidiarité et d'équivalence fiscale

Le projet n'affecte pas la répartition des tâches de la Confédération et des cantons.

7.6 Conformité à la loi sur les subventions

Le projet ne prévoit ni aides financières ni subventions.

7.7 Délégation de compétences législatives

Le projet ne prévoit pas de délégation de compétences législatives au Conseil fédéral.

7.8 Protection des données

La présente modification du code civil et du code de procédure civile n'aura pas de conséquences du point de vue du traitement de données personnelles.

Bibliographie

Bianchi François, Quelques questions relatives à la vente sur plans d'une part de propriété par étages avant construction, in : Association des Notaires Vaudois (édit.), Mélanges à l'occasion de son centenaire, Genève/Zurich/Bâle 2005, p. 211 ss

Fasel Urs, Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011 – Kommentar, 2° éd., Bâle 2013

Gäumann Stefan / Bösch René, in : Thomas Geiser / Stephan Wolf (édit.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7° édition, Bâle 2023 (cité : Gäumann/Bösch in BSK)

Grand-Pierre Vanessa, La modification des servitudes en PPE, in : Bohnet François et al. (édit.), PPE 2021, Neuchâtel 2021, p. 1 ss

Haase Stefan / Bruni Stefan / Mayer Amelie-Theres, Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum, in : Wermelinger Amédéo (édit.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2013, Berne 2013, p. 119 ss

Handschin Lukas / Wytenbach Michael, Der Beschluss der Stockwerkeigentümvversammlung und seine Anfechtung, in : Wermelinger Amédéo (édit.), Luzerner Tag der Stockwerkeigentums 2011, Berne 2011, p. 45 ss

Hürlimann-Kaup Bettina / Schmid Jörg, Einleitungsartikel des ZGB und Personenrecht, 3° éd., Zurich/Bâle/Genève 2016

Manz Lena Anna, Unterhalt und Ersatzneubau im Stockwerkeigentum – Elemente zur Bewältigung von Sanierungsblockaden, thèse Zurich, Zurich 2021

Meier-Hayoz Arthur, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, vol. IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, tome 1 : Systematischer Teil und Allgemeine Bestimmungen, Art. 641-654 ZGB, 5° éd., Berne 1981 (cité : Meier-Hayoz in BK)

Meier-Hayoz Arthur / Rey Heinz, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, vol. IV: Das Sachenrecht, 1. Abteilung: Das Eigentum, tome 5 : Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB, Berne 1988 (cité : Meier-Hayoz / Rey in BK)

Nef Urs Ch., Die nachträgliche Änderung des Aufteilungsplans bei Stockwerkeigentum, ZBGR 82/2001 p. 1 ss

Rey Heinz, Die privatrechtliche Rechtsprechung des Bundesgerichts im Jahre 1996 / Sachenrecht, RSJB 134/1998 p. 463 ss

Schmid Jörg / Hürlimann-Kaup Bettina, Gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Stockwerkeigentumsrecht (Art. 712a-t ZGB) – Gutachten vom 20. August 2018, verfasst im Auftrag der Schweizerischen Eidgenossenschaft, Lucerne/Fribourg 2018 (cité : Expertise)

Schmid Meyer Diel Tatjana, Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan – Ausgewählte Aspekte, thèse Lucerne, Lucerne 2015

Sommer Monika, HEV Schweiz, Stockwerkeigentum, 3° éd., Zurich 2016

Scherrer Urs / Brägger Rafael, in : Thomas Geiser / Stephan Wolf (édit.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 7° édition, Bâle 2022 (cité : Scherrer/Brägger in BSK)

Steinauer Paul-Henri, Les droits réels, Tome I, 6^e éd., Berne 2019 (cité : Droits réels I)

Steinauer Paul-Henri, Fin et prolongation du droit de superficie, in : Guillaume Florence / Pradervand-Kernen Maryse (édit.), Le droit de superficie – Questions pratiques et d’actualité, p. 122 ss (cité : Fin)

Sutter-Somm Thomas, Eigentum und Besitz, Schweizerisches Privatrecht V/1, 2^e éd., Bâle 2014

Wermelinger Amédéo, La propriété par étages – Commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, 4^e éd., Rothenburg 2021 (cité : Commentaire)

Wermelinger Amédéo, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht (Zürcher Kommentar), tome IV 1c : Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB, 2^e éd., Zurich/Bâle/Genève 2019 (cité : ZK)

Wermelinger Amédéo, Le fonds de rénovation dans la PPE : principes et pièges, in : François Bohnet / Blaise Carron (édit.), PPE 2015, Neuchâtel 2015 (cité : Fonds)

Wermelinger Amédéo, Die Verlängerung des Baurechts bei Stockwerkeigentum, in : Rumo-Jungo Alexandra et al. (édit.), Une emprunte sur le Code civil, Mélanges en l’honneur de Paul-Henri Steinauer, Berne 2013, p. 663 ss (cité : Die Verlängerung)