



Code civil suisse

Projet

(Propriété par étages)

Modification du ...

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du ...¹,
arrête :*

I

Le code civil¹ est modifié comme suit :

Remplacement d'expressions

¹ et ² *Ne concerne que le texte allemand*

Art. 712a, al. 1

¹ *Ne concerne que le texte allemand*

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

¹ Peuvent être l'objet du droit exclusif les parties du bâtiment qui, constituées en appartements ou en locaux commerciaux ou autres, forment un tout disposant d'un accès propre, la possibilité d'englober des locaux annexes distincts étant réservée.

^{1bis} Ces parties du bâtiment doivent être déclarées comme étant l'objet du droit exclusif dans l'acte constitutif de la propriété par étages. Toute convention ultérieure entre les copropriétaires concernant la déclaration de parties du bâtiment comme étant l'objet du droit exclusif doit être passée en la forme authentique.

³ Les copropriétaires peuvent, dans l'acte constitutif de la propriété par étages ou dans une convention ultérieure passée en la forme authentique, déclarer communes d'autres parties du bâtiment.

¹ RS 210

4 Les parties qui n'ont pas été déclarées comme étant l'objet du droit exclusif sont présumées communes.

Art. 712b^{bis}

1 Un droit d'usage particulier sur certaines parties communes peut être rattaché à une part dans l'acte constitutif, dans le règlement d'administration et d'utilisation ou par décision de l'assemblée des copropriétaires.

2 La création, la modification, le transfert ou la suppression d'un droit d'usage particulier prévu par le règlement ou par une décision requiert l'accord de la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts. Les copropriétaires peuvent convenir à l'unanimité d'autres exigences de majorité. L'approbation des titulaires du droit d'usage particulier est dans tous les cas nécessaire.

Art. 712c, al. 1 et 2

1 Le copropriétaire n'a pas le droit de préemption légal contre les tiers acquéreurs d'une part, mais un droit de préemption peut être créé dans l'acte constitutif de la propriété par étages ou par convention ultérieure et annoté au registre foncier.

2 L'acte constitutif ou une convention ultérieure peut prévoir qu'une partie du bâtiment déclarée comme étant l'objet du droit exclusif ne sera valablement aliénée, grevée d'un usufruit ou d'un droit d'habitation ou louée que si les autres copropriétaires n'ont pas, en vertu d'une décision prise à la majorité, formé opposition dans les quatorze jours après avoir reçu communication de l'opération.

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

2 Ne concerne que le texte allemand

Art. 712e

1 L'acte constitutif doit décrire les parties du bâtiment qui sont l'objet du droit exclusif et indiquer, en quotes-parts ayant un dénominateur commun, la valeur du bien-fonds ou du droit de superficie que représente chaque part ainsi que la base utilisée pour calculer les quotes-parts.

2 Les quotes-parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; toutefois, chaque copropriétaire peut demander une rectification si sa quote-part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses entours.

*Art. 712^{bis}*II^{bis}. Plan de répartition

¹ Un plan de répartition contenant la représentation de la délimitation des différentes parties du bâtiment qui sont l'objet du droit exclusif ainsi que des parties communes est déposé auprès de l'office du registre foncier avec l'acte constitutif de la propriété par étages. Les cantons peuvent prévoir des exigences supplémentaires eu égard au plan de répartition.

² Si la délimitation des différentes parties du bâtiment est modifiée, un plan de répartition rectifié doit être déposé auprès de l'office du registre foncier.

³ Chaque copropriétaire peut en tout temps exiger que l'assemblée des copropriétaires rectifie le plan de répartition si celui-ci est inexact sur des points essentiels.

*Art. 712^{ter}*II^{ter}. Inscription avant l'achèvement des travaux

1. Principe

¹ Lorsque la réquisition d'inscription au registre foncier est déposée avant la construction ou une transformation du bâtiment, l'office du registre foncier porte aux feuillets du grand livre de l'immeuble de base et des parts la mention que la propriété par étages a été constituée avant la construction ou la transformation du bâtiment.

² À l'achèvement des travaux de construction ou de transformation du bâtiment, les copropriétaires constatent à l'unanimité l'exécution des travaux en conformité avec le plan de répartition initial ou établissent un plan de répartition rectifié.

³ L'achèvement des travaux doit être communiqué à l'office du registre foncier dans un délai de quatre mois avec, le cas échéant, le plan de répartition rectifié. L'office du registre foncier radie alors d'office la mention que la propriété par étages a été constituée avant la construction ou la transformation du bâtiment.

Art. 712^{quater}

2. Procédure d'office

¹ L'office du registre foncier fixe aux copropriétaires un délai approprié pour s'acquitter de leurs obligations légales ou rétablir une situation conforme au droit lorsque des indices existent :

1. que l'achèvement des travaux de construction ou de transformation du bâtiment n'a pas été communiqué dans le délai légal ;
2. que le plan de répartition initial n'a pas été rectifié après l'achèvement des travaux de construction ou de transformation du bâtiment alors qu'il aurait dû l'être, ou
3. que les parties du bâtiment qui sont l'objet du droit exclusif ne constituent pas des appartements ou des locaux commerciaux ou autres formant un tout et disposant d'un accès propre.

² Si les copropriétaires ne s'exécutent pas dans le délai imparti, l'office du registre foncier transmet l'affaire au juge. Le juge prend les mesures nécessaires et peut

notamment ordonner la conversion de la propriété par étages en une copropriété ordinaire.

Art. 712f, al. 2

² La radiation peut être demandée en vertu d'une convention mettant fin à la propriété par étages ou, à ce défaut, par tout copropriétaire qui réunit entre ses mains toutes les parts, sous réserve du consentement des personnes ayant sur des parts des droits réels qui ne peuvent être transférés sans inconvénient sur l'immeuble entier.

Art. 712f^{bis}

IV. Prolongation
du droit de
superficie

¹ Avant l'extinction du droit de superficie, la majorité des copropriétaires peut décider de convenir d'une prolongation de celui-ci avec le propriétaire du fonds. L'inscription de la prolongation au registre foncier peut être requise en vertu de la convention de prolongation conclue entre une majorité de copropriétaires et le propriétaire du fonds.

² Les copropriétaires qui ne sont pas partie à la convention de prolongation sortent de la communauté au moment de l'expiration de la durée initiale du droit de superficie. Sauf convention contraire, leurs parts passent de plein droit en copropriété ordinaire des autres copropriétaires proportionnellement à la valeur de leur part.

³ Les copropriétaires sortants ont droit au versement d'une indemnité pour leur part. Celle-ci correspond à l'indemnité qu'ils auraient touchée pour les constructions faisant retour au propriétaire du fonds si le droit de superficie n'avait pas été prolongé.

⁴ Si l'indemnité n'est ni versée ni garantie, les copropriétaires sortants peuvent exiger qu'une hypothèque soit inscrite sur leur ancienne part en garantie de l'indemnité due. L'inscription doit se faire au plus tard trois mois après l'expiration de la durée initiale du droit de superficie.

Art. 712g, al. 4

Abrogé

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

² *Ne concerne que le texte allemand*

Art. 712h^{bis}

¹^{bis}. Fonds de
rénovation

¹ Les copropriétaires peuvent requérir du juge qu'il ordonne la création ou la modification d'un fonds de rénovation destiné à couvrir les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose.

² Une telle action peut être intentée uniquement si l'assemblée des copropriétaires a préalablement refusé une proposition dans ce sens et doit être intentée par au moins deux copropriétaires. Si la communauté ne comprend que deux ou trois copropriétaires, chacun d'eux peut intenter action.

³ Si le juge ordonne la création ou la modification d'un fonds de rénovation, il fixe en particulier selon son appréciation :

1. le montant des contributions annuelles ;
2. la durée pour laquelle le fonds est créé ou modifié ; il peut prévoir une durée illimitée.

⁴ Un fonds de rénovation dont la création ou la modification a été ordonnée par le juge peut être dissous ou modifié avant l'expiration de la durée fixée par une décision de tous les copropriétaires prise à l'unanimité.

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

2. Hypothèque
légal en
garantie des
contributions

¹ Pour garantir son droit aux contributions, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part d'un copropriétaire pour un montant correspondant au maximum à trois contributions annuelles.

² L'inscription peut être requise :

1. par l'administrateur ou, à défaut d'administrateur, par chaque copropriétaire autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires ou par le juge, ou
2. par le créancier en faveur duquel la contribution est saisie.

^{2bis} En cas de réalisation forcée de la part, l'hypothèque n'est pas radiée.

Art. 712k

Abrogé

Art. 712l^{bis}

IV. Défauts
affectant une
partie commune
1. Assemblé de
coordination

¹ Lorsqu'un copropriétaire procède à l'avis de défauts affectant une partie commune, il informe l'administrateur ou, à défaut d'administrateur, la communauté du contenu de l'avis des défauts.

² L'administrateur ou la communauté convoque une assemblée dans les trois mois afin de coordonner l'exercice des droits de garantie des différents copropriétaires sur les parties communes.

³ Tous les copropriétaires mettent leurs contrats à disposition avant la tenue de l'assemblée, dans la mesure où ceux-ci concernent les droits de garantie et les qualités des parties communes convenues.

Art. 712^{1er}

2. Exercice des droits de garantie

¹ Un copropriétaire peut demander à l'entrepreneur de réparer à ses frais les défauts affectant une partie commune si la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts l'y autorise.

² Un copropriétaire peut faire valoir son droit à la réduction du prix pour les défauts affectant une partie commune aux conditions suivantes :

1. l'assemblée de coordination a eu lieu, et
2. aucune autorisation d'exercer son droit à la réparation sans frais ne lui a été accordée.

³ Si un copropriétaire fait valoir son droit à la résiliation du contrat ou à la réduction du prix, l'entrepreneur ne peut pas lui opposer une limitation ou une exclusion de ce droit par contrat dans les cas suivants :

1. la limitation ou l'exclusion n'est pas convenue de manière égale avec tous les copropriétaires pour le défaut signalé, ou
2. les qualités des parties communes convenues par contrat avec chacun des copropriétaires ne sont pas les mêmes.

⁴ Est réservé le droit de chaque copropriétaire :

1. de demander au juge d'ordonner les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose, ou
2. de prendre lui-même, aux frais des copropriétaires, les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant.

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

¹ Ne concerne que le texte allemand

Art. 712n, titre marginal et al. 2

2. Convocation, présidence et procès-verbal

² Pour être valables, les décisions de l'assemblée doivent faire l'objet d'un procès-verbal daté et signé. Celui-ci doit être communiqué à chaque copropriétaire pour information et conservé de manière appropriée par la communauté.

Art. 712o

3. Exercice du droit de vote

¹ Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'une part, elles n'ont qu'une voix et l'expriment par un représentant.

² De même, le propriétaire et l'usufruitier d'une part s'entendent sur l'exercice du droit de vote ; à défaut, l'usufruitier vote sur toutes les questions d'administration, exception faite des travaux de construction qui sont seulement utiles ou servent à l'embellissement ou à la commodité.

³ Sauf disposition contraire du règlement, le calcul de la majorité ne tient compte que des voix exprimées, sauf si l'unanimité de tous les copropriétaires est exigée.

*Art. 712o^{bis}*3^{bis}. Privation temporaire du droit de vote

¹ En cas de refus systématique d'approuver les décisions de la communauté ou de violation répétée d'obligations financières substantielles, un copropriétaire peut être privé de son droit de vote par une décision prise par tous les autres copropriétaires.

² Si la communauté compte trente membres ou plus, la privation du droit de vote peut être décidée par une majorité des trois quarts des copropriétaires présents ou représentés, mais au minimum par vingt copropriétaires.

³ La privation du droit de vote a effet pendant la prochaine assemblée des copropriétaires et peut être prononcée trois fois au plus à l'encontre d'un même copropriétaire.

Art. 712q, al. 2

² *Ne concerne que le texte allemand*

Art. 712t, al. 2

² *Ne concerne que le texte allemand*

Art. 712u

E. Exclusion de la communauté

¹ Les règles de la copropriété s'appliquent à l'exclusion de la communauté.

² Sur demande des autres copropriétaires, le juge peut interdire l'usage de l'immeuble à la partie défenderesse.

Titre final, art. 20^{quinquies}

d. Présomption légale

Les parties du bâtiment qui n'ont pas été déclarées communes dans l'acte constitutif de la propriété par étages ou par convention ultérieure entre les copropriétaires avant

l'entrée en vigueur de la modification du ... sont présumées être l'objet du droit exclusif.

Titre final, art. 20^{sexies}

e. Plan de répartition

Si la propriété par étages a été constituée avant l'entrée en vigueur de la modification du ..., il n'est pas nécessaire de déposer un plan de répartition rectifié auprès de l'office du registre foncier en cas de modification de la délimitation des différentes parties du bâtiment.

II

Le code de procédure civile² est modifié comme suit :

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

La procédure sommaire s'applique dans les affaires suivantes :

d. droits réels :

- 3^{bis}. mesures en cas de non-conformité de la propriété par étages aux exigences légales (art. 712^{quater}, al. 2, CC),
- 3^{ter}. création, modification et dissolution du fonds de rénovation de la propriété par étages (art. 712^{h^{bis}} CC),
5. inscription provisoire d'hypothèques légales (art. 712^{f^{bis}}, 712ⁱ, 779^d, 779^k et 837 à 839 CC),

III

¹ La présente loi est sujette au référendum.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.