



13 mai 2026

---

# Révision du code civil (propriété par étages)

## Synthèse des résultats de la procédure de consultation

---



# Rapport sur les résultats de la consultation : révision du code civil (propriété par étages)

## Table des matières

<b>1</b>	<b>En général</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Liste des participants</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Remarques sur l'avant-projet</b> .....	<b>3</b>
3.1	Remarques générales .....	3
3.2	Remarques par articles.....	4
3.2.1	Précisions et inversion de la présomption (art. 712 <i>b</i> , al. 1, 3 et 4, AP-CC) .....	4
3.2.2	Droits d'usage particulier (art. 712 <i>b</i> <sup>bis</sup> AP-CC).....	4
3.2.3	Formule de calcul (art. 712 <i>e</i> ).....	5
3.2.4	Plan de répartition (art. 712 <i>e</i> <sup>bis</sup> ).....	5
3.2.5	Inscription au registre foncier avant la construction du bâtiment (art. 712 <i>e</i> <sup>ter</sup> ).....	6
3.2.6	Procédure d'office Art. 712 <i>e</i> <sup>quater</sup> ) .....	7
3.2.7	Conformité aux exigences légales (art 712 <i>e</i> <sup>quinquies</sup> ).....	7
3.2.8	Droit de superficie (art. 712 <i>f</i> <sup>bis</sup> ) .....	8
3.2.9	Fonds de rénovation (art. 712 <i>h</i> <sup>bis</sup> ) .....	9
3.2.10	Hypothèque légale et droit de rétention (art. 712 <i>i</i> s) .....	9
3.2.11	Droits de garantie en raison des défauts (art. 712 <i>j</i> <sup>bis</sup> ) .....	9
3.2.12	Assemblée des copropriétaires (art. 712 <i>n</i> ss).....	10
3.2.13	Exclusion (art. 712 <i>u</i> ) .....	11
3.2.14	Procédure sommaire (art. 249 AP-CPP).....	11
<b>4</b>	<b>Consultation des pièces</b> .....	<b>11</b>
	<b>Anhang / Annexe / Allegato</b> .....	<b>12</b>

## Rapport sur les résultats de la consultation : révision du code civil (propriété par étages)

### Résumé

Dans la procédure de consultation relative à la révision du droit de la propriété par étages, qui s'est déroulée du 20 septembre 2024 au 20 décembre 2024, un total de 57 prises de position ont été soumises. La grande majorité des participants approuvent expressément le projet de révision, au moins dans ses grandes lignes. Quatre participants rejettent le projet dans son ensemble. Diverses propositions de modifications ont été formulées. Elles portent notamment sur le plan de répartition, la constitution de la propriété par étages avant l'achèvement du bâtiment, et le fonds de rénovation.

## 1 En général

La procédure de consultation relative au projet de modification du code civil (Propriété par étages) a eu lieu du 20 septembre 2024 au 20 décembre 2024. Les cantons, les partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale, les associations faitières des communes, des villes, des régions de montagne et de l'économie qui œuvrent au niveau national, ainsi que d'autres organisations intéressées ont été invitées à se prononcer.

Tous les cantons, 5 partis politiques et 25 organisations (sans compter les différentes sections de SVIT Suisse) et une personne ont répondu. Au total, le présent rapport porte sur 57 prises de position. 4 organisations (ACS, CCDJP, Université de Genève, UPS) ont renoncé expressément à formuler un avis.

La présente synthèse résume les avis des participants à la consultation. On se reportera aux avis originaux pour le détail des opinions et des motifs avancés. Les avis sont disponibles sur la plateforme de publication du droit fédéral<sup>1</sup>.

## 2 Liste des participants

La liste des cantons, partis, organisations et personnes ayant répondu figure en annexe.

## 3 Remarques sur l'avant-projet

### 3.1 Remarques générales

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 (AG, AI, BE, BL, BS, FR, GL, GR, JU, LU, NE, NW, SG, SH, SO, TG, TI, UR, VD, VS, ZG, Centre, plr, ps, VERTS, AFG, AGG, ANB, ANG, CATEF, CGI, CP, cvam, FSN, HabitatDurable, IGS, ASB, SGéo, SVIT, SVBK, usam, USPI, ZNK). La plupart des participants adhèrent à l'avant-projet sur le principe, mais souligne la nécessité de procéder à des adaptations. La plupart des demandes d'adaptations concernent les nouvelles dispositions relatives au plan de répartition, à la constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment et au fonds de rénovation (cf. les commentaires relatifs aux différentes dispositions). Ces adaptations découlent en général des conséquences administratives et organisationnelles pour les offices du registre foncier générées par les dispositions proposées (cf. les commentaires en général de AG, AI, BE, BS, FR, GL, VD, ZH, AFGRF).

Quatre participants rejettent l'avant-projet dans son ensemble (AR, SZ, UDC, HEV).

<sup>1</sup> [www.fedlex.admin.ch](http://www.fedlex.admin.ch) > Procédures de consultation > Procédures de consultation terminées > 2024 > DFJP > Procédure de consultation 2023/64

## **Rapport sur les résultats de la consultation : révision du code civil (propriété par étages)**

Quelques remarques d'ordre général portent sur la non-rétroactivité (BE), l'écriture inclusive (GR, SH, ZNK) et le niveau normatif de certaines dispositions (ZH, ASM). Un participant préconise de mettre en place une commission spécialisée pour le projet législatif (ZG).

Enfin, certains participants indiquent qu'il serait nécessaire d'aller plus loin en envisageant des mesures législatives supplémentaires non évoquées dans l'avant-projet. Les thèmes abordés sont notamment la sous-communauté (ZG), les majorités simplifiées en cas de rénovation énergétique (FRI, SVIT), la possibilité d'organiser des réunions virtuelles (FSN, ANB, Meyer), la révision de l'art. 712p CC (FSN, ANB, SVIT), la simplification de la réalisation forcée (SVIT), l'instauration d'une obligation de règlement (SVIT), la réglementation de la rénovation d'un immeuble (SVIT) et la possibilité d'une décision par voie de circulaire de la communauté des copropriétaires (Meyer).

### **3.2 Remarques par articles**

#### **3.2.1 Précisions et inversion de la présomption (art. 712b, al. 1, 3 et 4, AP-CC)**

Les précisions apportées à l'al. 1 de cet article sont expressément approuvées par une partie des participants à la consultation (GE), tandis que d'autres les jugent superflues (AI, NE). La notion choisie de « partie du bâtiment » fait l'objet de quelques critiques (ZG, ZNK) ; d'autres précisions sont parfois demandées quant à l'unité économique d'un droit exclusif ou à la possibilité de verrouiller les locaux annexes (ANG, FSN, ANB). De rares participants suggèrent de supprimer la deuxième phrase de l'al. 1 (AR, CSRF), de la préciser en mentionnant expressément les autres moments auxquels il est possible de déclarer des parties comme étant l'objet du droit exclusif (GE, HabitatDurable), ou de la déplacer dans un alinéa distinct intégrant la conversion en parties communes de parties qui étaient auparavant l'objet du droit exclusif (ZG).

En raison de la modification de l'al. 1 et de l'ajout de l'al. 4, deux participants demandent de supprimer l'al. 3, redondant (ZG, ZNK).

L'inversion de la présomption à l'al. 4 est expressément approuvée par 22 participants (AI, BL, BS, GE, LU, SO, TI, VD, VS, ANG, CATEF, CP, CVAM, FRI, CGI, IGS, FSN, SVBK, SVIT, USPI, VNB, ZNK), quatre d'entre eux suggérant de formuler sur ce point une disposition transitoire (ANG, FSN, VNB, ZNK). Six participants refusent cette modification qui, selon eux, peut être source d'insécurité juridique (AR, NW, SZ, Centre, UDC, HEV).

#### **3.2.2 Droits d'usage particulier (art. 712b<sup>bis</sup> AP-CC)**

La codification du droit d'usage particulier est expressément approuvée par 24 participants (AG, BE, BL, BS, GL, LU, NW, SZ, TI, VD, PLR, AFCRF, ANG, CATEF, CGI, CP, CVAM, FRI, IGS, SVBK, SVIT, FSN, USPI, ANB) et expressément rejetée par deux autres (AI, ZNK). Des participants souhaitent des précisions de plusieurs sortes (sur la nature juridique et le contenu [LU, CSRF, ZNK, Meyer], les exigences formelles [ZH, AFCRF], la délimitation et le rapport avec les servitudes [VS, AFCRF, IGS], la description dans le registre foncier [FRI], la transférabilité et le rapport avec l'art. 712g, al. 3, CC [ZNK]). Par ailleurs, il est demandé que le droit d'usage particulier puisse être attribué uniquement par le règlement ou l'acte constitutif (AI, NW, SZ, HEV), uniquement par le règlement ou par décision de la communauté (VD), ou uniquement par le règlement (AR). D'autre part, quelques participants critiquent les exigences de majorité et d'approbation formulées (BE, AFCRF, ANG, CATEF, FSN, SVIT, ANB, ZNK), ainsi que l'absence de possibilité d'octroyer et de céder un droit d'usage particulier *ad personam* (AI, TI, ZG, SVIT).

## Rapport sur les résultats de la consultation : révision du code civil (propriété par étages)

### 3.2.3 Formule de calcul (art. 712e)

Treize participants se déclarent favorables à l'intégration de la formule de calcul dans l'acte constitutif (BL, BS, SO TG, TI, CATEF, CGI, CP, CVAM, FRI, IGS, SVIT, USPI), tandis que sept y sont opposés (AI, AR, BE, SZ, ZH, HEV, ZNK). Quelques participants se demandent si cela crée une obligation supplémentaire de vérification pour les services du registre foncier (BS, TI, ZH, AFCRF, CSRF, ZNK), ou s'interrogent sur ce qui se passe en cas d'erreur de calcul (ZNK). Certains proposent que, pour des raisons liées à la numérisation, seuls les numérateurs et les dénominateurs entiers soient autorisés (TG, UR), que l'acte constitutif renvoie au plan de répartition (GE), ou que la formulation soit modifiée (en remplaçant « formule utilisée par la calculer » [Berechnungsformel] par « base de calcul » [Berechnungsgrundlage] [ZG], en indiquant « formule de calcul des quotes-parts » [HabitatDurable], en supprimant la description des parties de bâtiment [ZNK]), ou signalent que cette nouvelle réglementation aurait plutôt sa place (le cas échéant) dans l'ordonnance (ZH).

### 3.2.4 Plan de répartition (art. 712e<sup>bis</sup>)

La majorité des participants soutient expressément la réglementation proposée à l'art. 712e<sup>bis</sup> AP-CC sur le principe (AG, AI, BE, BL, BS, GE, GL, GR, JU, LU, NE, NW, OW, SH, SO, TG, TI, VD, VS, PLR, AFG, AGG, ANB, ANG, CATEF, CGI, CP, CSRF, CVAM, FRI, FSN, HabitatDurable, IGS, Sgé, SVIT, USAM, USPI, ZNK). Des participants (BL, GR, LU, NW, SH, SO, TI, ANB, ANG, CP, CVAM, FSN, USAM, USPI) affirment que la réglementation proposée à l'art. 712e<sup>bis</sup> AP-CC représente une mise à jour conforme à la pratique existante. Seule une nette minorité des participants conclut expressément au refus de l'art. 712e<sup>bis</sup> AP-CC (AR, SZ, ZH, HEV). L'argument soulevé est qu'une telle réglementation est inutile car, dans la pratique, il n'y a pas eu de problèmes notables à cet égard (SZ, HEV). Par ailleurs, deux cantons (BS, également AG dans le cadre de l'al. 3 spécifiquement) estiment que la charge de travail des offices du registre foncier va augmenter.

Peu de participants (ZH, FRI, AGG, IGS) affirment qu'une clarification est nécessaire quant à la forme que doit revêtir le plan de répartition. Les avis divergent sur la forme à donner au plan de répartition. Alors que certains participants (AI, AR, CSRF, HEV, SVIT) soutiennent qu'aucune forme spéciale ne doit être prévue, d'autres soutiennent que l'établissement du plan de répartition devrait être confié au service compétent de la mensuration officielle (AFG, AGG, IGS, Sgé) ou à un ingénieur géomètre breveté (GE, AGG, IGS). D'autres encore estiment que le plan de répartition, en tant que partie intégrante de l'acte constitutif, doit être établi en la forme authentique (SH, ZG, ANB, ANG, FSN, ZNK). Deux participants (AG, IGS) regrettent qu'un plan en trois dimensions ne soit pas exigé. D'autres (VD, ZH, CSRF) affirment expressément que les plans actuellement produits en deux dimensions sont satisfaisants. Finalement, deux cantons (GE, NE) sont d'avis que le droit fédéral devrait à tout le moins laisser aux cantons la possibilité de légiférer sur la forme du plan de répartition.

Selon certains participants (AI, AR, GR, ZG, ZH, SVIT, ZNK), le texte de la disposition « die geometrische Darstellung der räumlichen Ausgestaltung der einzelnen Gebäudeteile » entraîne des incertitudes et devrait être précisée. Des participants relèvent qu'il pourrait être judicieux que les droits d'usage particulier figurent dans le plan de répartition (CATEF, CSRF, FRI, HabitatDurable, SVIT). Finalement, quelques participants soutiennent qu'un tableau détaillant la composition de chaque unité d'étage (AFG, Sgé) ou une attestation officielle au sens de l'art. 712e<sup>quinquies</sup> AP-CC en complément au plan de répartition sont essentiels.

Concernant la rectification, certains participants soutiennent qu'il doit être précisé dans la loi qui est légitimé à déposer le plan de répartition actualisé (FRI, SVIT), sous quelle forme (AI,

## **Rapport sur les résultats de la consultation : révision du code civil (propriété par étages)**

AR, LU, ZH, AFGRF, SVIT, ZNK) et à quelles conditions (AG, SH, TG, SVIT, ZNK). Enfin, des réserves sont émises quant à la formulation « berichtigt » (OW) et à la charge de travail supplémentaire que cela impliquerait pour les offices du registre foncier (AG).

Au sujet de l'action judiciaire envisagée, selon certains participants, une incertitude subsiste pour le co-proprétaire quant à l'autorité à laquelle il doit s'adresser pour une demande de rectification (BE, JU), sur le fait que l'action soit forcément subsidiaire, c'est-à-dire qu'elle ne puisse intervenir qu'après un refus de l'assemblée des copropriétaires (FRI, SVIT) ou encore sur les modifications de la délimitation des différentes parties du bâtiment qui doivent intervenir pour qu'une rectification des plans de répartition soit nécessaire (HabitatDurable). Un canton (LU) est d'avis que l'application élargie de l'art. 712e<sup>bis</sup>, al. 4, AP-CC dans le contexte de l'art. 712e<sup>quater</sup> AP-CC n'est ni nécessaire ni appropriée.

### **3.2.5 Inscription au registre foncier avant la construction du bâtiment (art. 712e<sup>ter</sup>)**

En ce qui concerne toutes les dispositions relatives à l'inscription avant la construction du bâtiment (art. 712e<sup>ter</sup> à 712e<sup>quinquies</sup> AP-CC), dix participants saluent au moins l'orientation générale de la solution proposée (AG, BL, BS, NE, NW, SH, SO, VD, VS, ZG, AFGRF, FRI, catéf, CVAM, IGS, SVIT), tandis que six participants (SZ, ZG, ANB, ANG, FSN, HEV) sont expressément opposés à l'introduction de l'ensemble de ces dispositions. Trois cantons (SG, TG, ZG) soulignent que les transformations importantes peuvent poser les mêmes problèmes que la construction du bâtiment.

S'agissant de l'exigence de joindre à la réquisition une autorisation de construire entrée en force, bon nombre de participants y sont favorables (AG, NE, NW, SH, SO, VD, AFGRF, AGG, CATEF, CP, CVAM, FRI, IGS, SVIT, USAM, USPI). D'autres y sont défavorables (AI, AR, BS, GR, LU, SZ, TI, ZG, ZH, ANB, ANG, CSRF, FSN, HEV, ZNK). Une potentielle charge de travail supplémentaire découlant de cette exigence est dénoncée par certains cantons (NW, SG, TI, VD, AFGRF, CSRF, SVIT, ZNK). À cet égard, la compétence des offices du registre foncier est remise en cause ; deux participants proposent par exemple que celle-ci incombe aux notaires (NW, VD). Les avis divergent quant à la nécessité de joindre un permis de construire. Dès lors se pose la question de l'éventuelle possibilité de demander confirmation à l'autorité chargée de délivrer ledit permis (NW). Quelques participants suggèrent de joindre des plans de construction à la place du permis de construire (SH, CGI).

Par rapport à la version allemande, plusieurs participants (BE, SO, OW, ZG, ZH, CSRF, SVIT) relèvent que la terminologie doit être modifiée afin d'indiquer clairement qu'il s'agit d'une mention.

Quant à l'al. 2, selon plusieurs participants (GE, AGG, IGS), la notion « d'achèvement du bâtiment » mérite d'être éclaircie, quand d'autres (LU, NE, SO) saluent expressément ledit alinéa. Concernant la constatation que l'exécution des travaux est en conformité avec le plan de répartition initial, certains participants sont d'avis que la forme (AI, AR, BE, VS, ZH, CSRF), le quorum (CSRF, FRI) ou la compétence (NE) ne sont pas compréhensibles.

Une série de participants (JU, LU, NE, SO, CATEF, SVIT) approuvent expressément l'al. 3. Quant au délai de quatre mois, quelques participants (JU, OW, VS, AFGRF) relèvent qu'il sied de l'harmoniser avec le délai de trois mois prévu par l'ordonnance sur le registre foncier. Deux organisations (AFG, Sgé) préconisent une harmonisation du délai avec celui de l'art. 23 de l'ordonnance sur la mensuration officielle. Un canton (GE) soutient que le délai de-

## **Rapport sur les résultats de la consultation : révision du code civil (propriété par étages)**

vrait être fixé en cohérence avec le délai légal fixé pour procéder à la réalisation de la cadastration d'un bâtiment. Selon deux autres organisations (AGG, IGS), un délai de quatre mois est trop court. Des participants (AI, AR, BE, TI, ZH, CATEF, CSRF) sont d'avis que le jour à partir duquel commence à courir le délai de quatre mois devrait être précisé dans la loi. Un canton (BE) est d'avis qu'il faudrait fixer des critères concrets pour l'achèvement du bâtiment ou utiliser la même terminologie que celle utilisée jusqu'à présent dans l'ordonnance sur le registre foncier. Un autre canton (GL) affirme que la communication devrait avoir lieu dès que le bâtiment construit est approuvé par les autorités et que des modifications ultérieures sont superflues. D'autres encore (TI, CATEF) affirment qu'il sied de se référer au moment où le bâtiment devient habitable (CATEF : « data del rilascio dell'abitabilità »).

### **3.2.6 Procédure d'office Art. 712<sup>e</sup>*quater*)**

Des participants rejettent expressément et intégralement l'art. 712<sup>e</sup>*quater* AP-CC (AI, AR, GR, LU, SH, SO, SZ, TI, UR, ZH, ANB, ANG, CSRF, FSN, HEV, ZNK). Nombre de participants sont d'avis que cette disposition entraîne une augmentation de la charge de travail des offices du registre foncier avec des coûts additionnels (AG, JU, OW, TI, VD, VS, ZG, ZH, ANB, ANG, FRI, FSN), quand d'autres estiment cela ne relève pas de la compétence des offices du registre foncier (AI, AR, BS, GL, GR, JU, LU, NE, SH, TI, UR, ZG, ZH, AFCRF, AFG, CSRF, HEV, ZNK). Une organisation (SVIT) affirme qu'il est certain que cette disposition ne doit pas avoir pour conséquence d'imposer aux offices du registre foncier une obligation de contrôle supplémentaire. En revanche, d'autres participants (CATEF, CGI, CP, CVAM, FRI, USPI) soutiennent explicitement la disposition.

L'al. 1 suscite des doutes quant à l'identification d'indices existants. Des participants (BE, BS, GE, OW, UR, ZG, AFCRF, SVIT) affirment que l'office du registre foncier ne sera pas en mesure d'identifier de tels indices. S'agissant de l'obligation de communication au registre foncier au sujet de l'achèvement du bâtiment, il n'y a pas de clarté quant à la responsabilité de ladite communication (BE, NE, VS, ZH, FRI) ou au délai (BE, NE, GE, ZH).

Quant à l'al. 2, la proposition d'un mandat au service compétent de la mensuration officielle pour pallier l'inexécution des copropriétaires est explicitement soutenue par quatre organisations (AFG, AGG, FRI, IGS) et expressément rejetée par d'autres participants (GE, GL, NE, OW, SH, SO, TI, VD, CSRF, ZNK).

D'après certains participants (AG, GL, OW, TI, UR, ZH, AFCRF, CSRF, SVIT, ZNK), la prise en charge des frais découlant du mandat en faveur du service compétent de la mensuration officielle par les copropriétaires pose des problèmes qui nécessitent d'être réglés. En outre, des questions sont soulevées concernant les coûts (OW), la transmission (BE, AFCRF, SVIT), la contestation (BE) ou la forme (TG, CSRF, SVIT, ZNK) du plan rectifié. Finalement, une organisation (Sgéo) rejette expressément et intégralement cet alinéa.

L'al. 3 suscite des remarques quant à une entorse au principe selon lequel l'office du registre foncier n'intervient que sur réquisition (ZH, SVIT). En outre, une organisation (SVIT) demande si et comment les copropriétaires en seront informés. Par ailleurs, d'après un canton (BE), la loi devrait prévoir une action en rectification du registre foncier, car la radiation de la mention peut être effectuée à tort.

### **3.2.7 Conformité aux exigences légales (art 712<sup>e</sup>*quinquies*)**

Certains participants soutiennent explicitement la disposition (NE, SO, CGI, CP, CVAM, USAM, USPI). Des participants (AG, JU, TI, VD, FRI, SVIT, ZNK) saluent expressément la

## **Rapport sur les résultats de la consultation : révision du code civil (propriété par étages)**

possibilité prévue à l'al. 2 pour les offices du registre foncier de renvoyer l'affaire au juge. Quelques participants rejettent au contraire expressément la disposition (AI, AR, SH, SZ, TI, ANB, ANG, FSN, HEV). Des participants (GL, VS, ZG, AFCRF, ANB, ANG, FSN) soutiennent que la procédure proposée est très difficile à mettre en œuvre et engendrera une surcharge de travail significative pour les offices du registre foncier. Selon plusieurs participants (BE, GR, JU, LU, SH, TI, VD, ZH, CSRF FRI, SVIT), l'examen des exigences légales prévu à l'al. 1 n'est pas du ressort de l'office du registre foncier ou du moins remettent cela en question. Des organisations (CGI, CP, CVAM, USAM, USPI) soutiennent, en revanche, qu'il apparaît logique que l'office du registre foncier effectue une telle vérification. Finalement, deux participants (ZG, CSRF) soutiennent que l'alinéa ne correspond pas à la définition de l'art. 712b, al. 1, CC.

S'agissant de la production d'une attestation officielle, il se pose la question du moment (AG) et de la compétence pour délivrer un tel document (HabitatDurable, SVIT) ; pour certains, il s'agit d'un ingénieur géomètre officiel (GE), pour d'autres un ingénieur géomètre breveté inscrit au registre fédéral des ingénieurs géomètres (AGG, IGS).

Quant à la transmission de l'affaire au juge prévue à l'al. 2, un canton (BS) relève que les points clés suivants doivent encore être déterminés : la durée du délai, les voies de recours contre la décision de l'office du registre foncier et la forme de la transmission au tribunal. S'agissant du délai imparti par l'office du registre foncier, il devrait en effet, selon certains participants (BE, BS, JU), être fixé plus précisément. Par ailleurs, deux participants (ZG, HabitatDurable) affirment qu'il n'est pas approprié que l'accent soit mis en premier lieu sur la suppression judiciaire de la propriété par étages sans prévoir un ordre en cascade.

### **3.2.8 Droit de superficie (art. 712<sup>bis</sup>)**

La nouvelle possibilité de prolongation du droit de superficie sur lequel se fonde la propriété par étages est expressément approuvée sur le principe par 19 participants (AG, AI, AR, BL, NE, PLR, UDC, ANG, CGI, CP, CVAM, FRI, IGS, HEV, CSRF, FSN, SVBK, SVIT, USPI, ANB, ZNK). Six autres s'y opposent (GR, LU, TI, VD, ZG, CATEF).

Certains demandent qu'une minorité puisse aussi décider la prolongation (ZG), que la loi définit un créneau temporel pour la décision de prolongation (ANG, FSN, SVBK, ANB) et que le déroulement de la procédure (en particulier le transfert des droits, l'inscription au registre et la prolongation) soit clarifié dans ses différentes étapes (AFCRF, ANG, FSN, ANB).

De rares participants jugent l'al. 2 peu convaincant, dans la mesure où la prolongation ne met pas fin à la propriété par étages et ne fait que réorganiser les rapports de propriété. Un participant propose que les copropriétaires qui ne veulent pas prolonger le droit de superficie ne sortent pas forcément de la communauté, mais aient simplement le droit de céder leur part (ZG).

Pour l'al. 3, plusieurs participants à la consultation demandent que le montant de l'indemnité appropriée soit précisé, notamment par rapport à la valeur marchande et à l'indemnité de retour (AI, AR, SH, TI, ZG, ANG, CSRF, FSN, SVBK, SVIT, ANB), que les gages immobiliers sur les parts, ainsi que leurs créanciers, soient impérativement pris en compte (AFCRF, ANG, ASB, FSN, ANB), et que les propriétaires sortants répondent de leurs gages immobiliers (ASB).

## **Rapport sur les résultats de la consultation : révision du code civil (propriété par étages)**

En ce qui concerne l'al. 4, des participants suggèrent que le délai soit de quatre mois (CA-TEF, SVIT) et que la formulation reprenne plus fidèlement les termes de l'art. 779d CC (SVIT). Par ailleurs, un participant à la consultation (ZG) demande que la loi prévoie non pas une hypothèque légale, mais une responsabilité solidaire des copropriétaires.

### **3.2.9 Fonds de rénovation (art. 712h<sup>bis</sup>)**

La possibilité d'agir en justice pour demander la création d'un fonds de rénovation est expressément approuvée par 12 participants à la consultation (BL, BS, NW, SG, SO, TI, VD, CA-TEF, IGS, FRI, CGI, SVIT) ; cinq autres la rejettent (AR, SZ, PLR, UDC, HEV). Parmi les participants défendant cette possibilité, onze demandent que la création d'un fonds de rénovation soit inscrite dans la loi sous forme d'obligation (GR, NW, SG, VD, VERTS, ANG, HabitatDurable, FSN, SVBK, ANB, ZNK) ou demandent de supprimer le minimum de deux copropriétaires pour intenter l'action (ZG, CATEF, FRI, SVIT). Cinq participants estiment à l'inverse que ce minimum de deux copropriétaires est trop bas (CGI, CP, CVAM, Meyer, USPI). Plusieurs voix proposent par ailleurs de régler dans la loi les conditions d'utilisation du fonds (ZG), d'étendre la possibilité d'action en justice à la réalisation de travaux utiles à l'immeuble (CATEF), ou encore d'adapter le montant des contributions annuelles à la capacité financière des différents copropriétaires (Meyer).

### **3.2.10 Hypothèque légale et droit de rétention (art. 712i s)**

Les modifications apportées à l'hypothèque légale de la communauté des propriétaires sont expressément approuvées par dix participants à la consultation (BL, NE, NW, TI, PLR, IGS, CATEF, HEV, CSRF ; l'UDC ne se déclare favorable qu'à l'al. 2<sup>bis</sup>). Plusieurs participants suggèrent de clarifier les questions en suspens dans le texte de loi (concernant la priorité [AG], la référence aux art. 779i et 779k CC [BE], le calcul [LU] et l'échéance des créances [LU, CGI, CP, CVAM, SVIT, USPI]). La nouvelle règle est refusée par différents participants à la consultation, aux motifs que l'institution de la propriété par étages n'a de sens que si les contributions annuelles sont fixées à l'avance (AI, AR, SG, CATEF), que l'absence de montant maximal prévu pour l'hypothèque ouvre la porte à l'arbitraire (ZG, HabitatDurable, FRI, ZNK), et que l'hypothèque pourrait être problématique en raison de son influence sur l'octroi de crédits par les banques (ANG, FSN, ANB). Les modifications sont parfois refusées aussi pour des considérations théoriques et liées à l'opportunité (SO, ANG, FSN, ANB).

La suppression du droit de rétention prévu par l'art. 712k CC est refusée par onze participants à la consultation (AR, NW, TI, UDC, CATEF, CGI, CP, CVAM, FRI, HEV, USPI), tandis que sept autres l'approuvent expressément (IGS, ANG, FSN, SVBK, ANB, ZNK). L'association SVIT considère que cette suppression n'est acceptable qu'à la condition que les propositions d'amélioration de l'art. 712i AP-CC soient intégralement reprises conformément à l'avant-projet.

### **3.2.11 Droits de garantie en raison des défauts (art. 712l<sup>bis</sup>)**

La nouvelle règle concernant les droits de garantie en raison des défauts est accueillie favorablement (au moins en partie) par neuf participants à la consultation (BL, GR, PLR, ANG, FRI, HEV, IGS, FSN, ANB). Un seul participant (UDC) rejette l'esprit général de la disposition, qui ne lui paraît pas approprié. De nombreux participants jugent l'exigence d'unanimité trop contraignante et demandent qu'une majorité lui soit substituée (AR, SH, UDC, CATEF, CGI, CP, CVAM, HEV, USPI), ou privilégieraient une unanimité excluant les membres de la communauté pouvant avoir une opinion préconçue, comme l'entrepreneur ou ses proches (TI, ANG, FSN, ANB, ZNK). La disposition est parfois jugée trop compliquée (GR, FRI, CSRF, SVIT) ou formulée de manière peu claire (VD, ZG). Quelques participants notent que

## Rapport sur les résultats de la consultation : révision du code civil (propriété par étages)

sur le plan systématique, elle relèverait du CO (ZG, ANG, FRI, FSN, ANB, ZNK) et ne devrait s'appliquer qu'aux contrats d'entreprise conclus pour la construction de l'immeuble (FRI, CSRF, SVIT). De plus, d'aucuns avancent qu'un seul copropriétaire ne peut pas déterminer si les conditions prévues à l'al. 3 sont remplies (CSRF, ZNK, SVIT), et qu'on ne sait pas clairement ce qui se passe pour les parties communes pour lesquelles il existe un droit d'usage particulier (ANG, FSN, ANB, ZNK). Quelques participants indiquent que le délai d'une année pour prendre la décision est trop long (TI, CATEF) et que le droit individuel à réduction pour chacun des membres de la communauté n'est pas optimal et risque d'occasionner de longues procédures (CATEF). Enfin, de rares participants demandent que l'administration soit obligée de faire valoir ces droits (HEV) ou en soit au moins informée (AR), ou même que l'on soit obligé, pour faire valoir ces droits, de passer par une cession légale par la communauté (ZG, SVIT).

### 3.2.12 Assemblée des copropriétaires (art. 712n ss)

L'obligation nouvelle de dresser un procès-verbal pour les décisions de l'assemblée (art. 712n, al. 2, AP-CC) est approuvée, en partie expressément, par sept participants à la consultation (TI, CATEF, CGI, IGS, SVIT, SVN, ANB). Plusieurs participants demandent de préciser qui doit signer le procès-verbal (TI), comment calculer les délais de contestation (CATEF, HEV), et ce qu'il en est de la signature et de la transmission électroniques des documents (CP, CVAM, FRI, SVIT, USPI). Certains requièrent l'inscription d'un cas de nullité dans la loi à titre de règle spéciale (*lex specialis*) par rapport à l'art. 75 CC (CATEF) ou la possibilité de mentionner les décisions au registre foncier, de manière analogue à l'art. 649a, al. 2 CC (SVN, ANB, ZNK). Par ailleurs, les fédérations de notaires critiquent la difficulté d'établir la validité (en allemand : *Gültigkeit*, et non *Rechtsgültigkeit*) à partir de la date et de la signature (ANB, SVN, ANB, ZNK). Quelques prises de position défavorables à cette modification indiquent en outre qu'il faut maintenir l'obligation d'archivage par l'administration / la présidence (AR, HEV), que la nouvelle règle n'est pas appropriée ni efficace (ZG), qu'elle confère trop de pouvoir aux administrations qui rédigent les procès-verbaux (ZG, CATEF) et qu'elle est une source inutile de bureaucratie et d'insécurité juridique, y compris en matière de protection des données (SVBK).

L'art. 712o AP-CC est expressément soutenu par dix participants à la consultation (BL, TI, VD, CATEF, CGI, CP, CVAM, IGS, SVBK, USPI) et les al. 1 et 2 ne suscitent que quelques remarques (remplacement du terme « étage » par « part d'étage » [AI, AR, CSRF] et prise en compte des titulaires de droits d'habitation [SH]). Concernant l'al. 3, en revanche, plusieurs participants à la consultation signalent un manque de clarté, en particulier au regard des modalités de calcul de la double majorité (AI, AR, FRI, CSRF, SVIT) et de l'unanimité (HEV). Pour certains, l'unanimité est quasiment impossible à obtenir (AI, AR, BE). Le calcul selon le droit des associations s'étant imposé dans la pratique, la nécessité des nouvelles règles est mise en doute (CSRF), ou bien on demande de les intégrer à l'art. 712g, al. 1, CC (ANG, FSN, ANB). Enfin, un participant à la consultation craint que la non-prise en compte des absences conduise à des décisions moins représentatives, et demande donc l'instauration d'un quorum pour les décisions de l'assemblée (CATEF).

Le nouvel art. 712o<sup>bis</sup> AP-CC est expressément approuvé par sept participants (BL, TI, VD, VS, IGS, CGI, SVIT), tandis que cinq autres demandent que la privation du droit de vote ne soit prévue qu'en cas de manquement aux obligations financières (ANG, FSN, SVBK, ANB, ZNK) ; un participant demande que son application soit limitée aux cas de contestations abusives et répétées des décisions (ZG). Huit participants rejettent cette règle dans son en-

## Rapport sur les résultats de la consultation : révision du code civil (propriété par étages)

semble (SZ, PLR, Centre, CP, CVAM, FRI, HEV, USPI), trois d'entre eux demandant cependant qu'un manquement répété aux obligations financières puisse conduire à une exclusion au sens de l'art. 712u CC (SZ, Centre, UDC, HEV ; voir aussi Meyer). Diverses précisions sont demandées au sujet de l'exigence de majorité formulée par « tous les autres » (BE, CATEF IGS, SVIT; FRI pour les communautés de deux copropriétaires), au sujet des termes « répété » et « systématique » (VS, FRI, CGI, Meyer), du calcul de la majorité après une exclusion (ANG, FSN, ANB), de la possibilité d'attaquer les décisions (VS, casafair) et de l'effet (suspensif) d'une telle action (FRI, SVIT). Sept participants à la consultation indiquent qu'une durée de privation du droit de vote de six mois ne suffit pas, puisque les assemblées ordinaires ont lieu une fois par an (SG, TI, CATEF, FRI, CSRF, HEV, SVIT).

Enfin, un participant (Meyer) demande que la personne présidant l'assemblée des copropriétaires ait la possibilité d'infliger des amendes.

### 3.2.13 Exclusion (art. 712u)

La nouvelle règle concernant l'exclusion d'un copropriétaire de la communauté est expressément approuvée par 14 participants à la consultation (TI, VD, UDC, ANG, CATEF, CGI, CP, CVAM, FRI, HEV, IGS, FSN, USPI, ANB), dont certains demandent qu'elle puisse être appliquée aussi en cas de manquements financiers (SZ, Centre, UDC, HEV ; voir aussi Meyer). Quelques avis relèvent la lourdeur de la mesure (VS), qui pourrait représenter une atteinte à la garantie de la propriété prévue par l'art. 26 Cst. (SVBK). D'aucuns requièrent que l'exclusion soit réglée dans le droit de la copropriété (ZG, SVIT), et que les motifs d'exclusion (UDC) ou la procédure à suivre par la communauté (SVBK) soient aussi codifiés. Enfin, un participant mentionne que l'interdiction d'usage, telle qu'elle est formulée à l'al. 2, serait uniquement applicable aux copropriétaires déjà exclus, ce qui fait que cette interdiction ne peut être utilisée à titre de mesure provisionnelle. Il convient donc de changer la formulation, en distinguant éventuellement entre la situation avant et après le jugement (SVIT).

### 3.2.14 Procédure sommaire (art. 249 AP-CPP)

Deux participants à la consultation se déclarent expressément favorables aux ajouts prévus (CATEF, IGS), un autre demande que soit de surcroît intégrée la possibilité d'attaquer la privation du droit de vote au sens de l'art. 712o<sup>bis</sup> AP-CC (casafair). Par ailleurs, il est demandé de supprimer l'art. 712<sup>bis</sup> AP-CC (TI) et l'art. 712e<sup>bis</sup>, al. 2, CC (TI, SVIT). Un participant ayant refusé les articles correspondants dans le code civil s'oppose à l'ensemble de ces ajouts (HEV).

## 4 Consultation des pièces

Conformément à l'art. 9 de la loi fédérale du 18 mars 2005 sur la procédure de consultation<sup>2</sup>, sont accessibles au public le dossier soumis à consultation, les avis exprimés par les participants à la consultation (après expiration du délai de consultation), et le rapport rendant compte des résultats de la consultation (après que le Conseil fédéral en a pris connaissance). Ces documents sont publiés sous forme électronique sur la plateforme de publication du droit fédéral<sup>3</sup> (art. 16 de l'ordonnance du 17 août 2005 sur la consultation<sup>4</sup>).

---

<sup>2</sup> RS 172.061

<sup>3</sup> [www.fedlex.admin.ch](http://www.fedlex.admin.ch) > Procédures de consultation > Procédures de consultation terminées > 2024 > DFJP > Procédure de consultation 2023/64

<sup>4</sup> RS 172.061.1

**Verzeichnis der Eingaben**  
**Liste des organismes ayant répondu**  
**Elenco dei partecipanti**

**Kantone / Cantons / Cantoni**

<b>AG</b>	Aargau / Argovie / Argovia
<b>AI</b>	Appenzell Innerrhoden / Appenzell Rh.-Int. / Appenzello Interno
<b>AR</b>	Appenzell Ausserrhoden / Appenzell Rh.-Ext. / Appenzello Esterno
<b>BE</b>	Bern / Berne / Berna
<b>BL</b>	Basel-Landschaft / Bâle-Campagne / Basilea-Campagna
<b>BS</b>	Basel-Stadt / Bâle-Ville / Basilea-Città
<b>FR</b>	Freiburg / Fribourg / Friburgo
<b>GE</b>	Genf / Genève / Ginevra
<b>GL</b>	Glarus / Glaris / Glarona
<b>GR</b>	Graubünden / Grisons / Grigioni
<b>JU</b>	Jura / Giura
<b>LU</b>	Luzern / Lucerne / Lucerna
<b>NE</b>	Neuenburg / Neuchâtel
<b>NW</b>	Nidwalden / Nidwald / Nidvaldo
<b>OW</b>	Obwalden / Obwald / Obvaldo
<b>SG</b>	St. Gallen / Saint-Gall / San Gallo
<b>SH</b>	Schaffhausen / Schaffhouse / Sciaffusa
<b>SO</b>	Solothurn / Soleure / Soletta
<b>SZ</b>	Schwyz / Svitto
<b>TG</b>	Thurgau / Thurgovie / Turgovia
<b>TI</b>	Tessin / Ticino
<b>UR</b>	Uri
<b>VD</b>	Waadt / Vaud
<b>VS</b>	Wallis / Valais / Vallese
<b>ZG</b>	Zug / Zoug / Zugo
<b>ZH</b>	Zürich / Zurich / Zurigo

**Parteien / Partis politiques / Partiti politici**

<b>PLR</b>	FDP. Die Liberalen PLR. Les Libéraux-Radicaux PLR. I Liberali Radicali PLD. Ils Liberals
<b>VERTS</b>	Grüne. Grüne Schweiz VERTS. Les VERTS-E-S Suisses I VERDI. VERDI svizzeri

## Rapport sur les résultats de la consultation : révision du code civil (propriété par étages)

<b>Centre</b>	Die Mitte Le Centre Alleanza del Centro Allianza dal Center
<b>PS</b>	Sozialdemokratische Partei der Schweiz SP Parti socialiste suisse PS Partito socialista svizzero PS
<b>UDC</b>	Schweizerische Volkspartei SVP Union démocratique du centre UDC Unione democratica di centro UDC

## Interessierte Organisationen und Privatpersonen / Organisations intéressées et particuliers / Organizzazioni interessate e privati

<b>AFCRF</b>	Association fribourgeoise des conservatrices et des conservateurs du registre foncier
<b>AFG</b>	Association fribourgeoise des géomètres
<b>AGG</b>	Association genevoise des ingénieurs géomètres brevetés
<b>ANG</b>	Aargauische Notariatsgesellschaft
<b>ASB</b>	Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg), Swiss Banking Association suisse des banquiers (ASB), Swiss Banking Associazione svizzera dei banchieri (ASB), Swiss Banking
<b>ASM</b>	Schweizerische Vereinigung der Richterinnen und Richter (SVR) Association suisse des Magistrats de l'ordre judiciaire (ASM) Associazione svizzera dei magistrati (ASM) Associazion svizra dals derschaders (ASD)
<b>CGI</b>	Chambre genevoise immobilière
<b>CATEF</b>	Camera ticinese dell'economia fondiaria
<b>CP</b>	Centre patronal
<b>CSRF</b>	Die Konferenz der Schweizerischen Grundbuchführung (KSG) Conférence Suisse du Registre Foncier (CSRF) La Conferenza Svizzera del Registro Fondiario (CSRF)
<b>CVAM</b>	Chambre vaudoise des arts et métiers (CVAM)
<b>FRI</b>	Fédération romande immobilière
<b>FSN</b>	Schweizer Notarenverband (SNV) Fédération Suisse des Notaires (FSN) Federazione svizzera dei Notai (FSN)
<b>HabitatDurable</b>	Casafair Schweiz HabitatDurable
<b>HEV</b>	Hauseigentümerverband Schweiz
<b>IGS</b>	Ingenieur-Geometer Schweiz IGS Ingénieurs-Géomètres Suisses IGS Ingegneri-Geometri Svizzeri IGS
<b>Sgéó</b>	Amt für Geoinformation (GeoA) Service de la géoinformation de l'Etat de Fribourg (Sgéó)

## Rapport sur les résultats de la consultation : révision du code civil (propriété par étages)

<b>USAM</b>	Schweizerischer Gewerbeverband (SGV) Union suisse des arts et métiers (USAM) Unione svizzera delle arti e mestieri (USAM)
<b>USPI</b>	Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse)
<b>SVBK</b>	Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen (SVBK) Fédération suisse des bourgeoisies et corporations Federazione svizzera die patriziati Federaziun svizra da las vischnancas burgaisas e corporaziuns
<b>SVIT</b>	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Schweiz
<b>ANB</b>	Verband bernischer Notare (VbN) Association des notaires bernois (ANB)
<b>ZNK</b>	Zürcherisches Notaren-Kollegium
<b>Meyer</b>	Meyer Jan

### Verzicht auf Stellungnahme / Renonciation à une prise de position / Rinuncia a un parere

- Schweizerische Gemeindeverband (SGV)  
Association des Communes Suisses (ACS)  
Associazione dei Comuni Svizzeri (ACS)  
Associazziun da las Vischnancas Svizras
  
- Konferenz der kantonalen Justiz- und Polizeidirektorinnen und -direktoren (KKJPD)  
Conférence des directrices et directeurs des départements cantonaux de justice et police (CCDJP)  
Conferenza delle direttrici e dei direttori dei dipartimenti cantonali di giustizia et polizia (CDDGP)
  
- Schweizerischer Arbeitgeberverband (SAV)  
Union patronale suisse (UPS)  
Unione svizzera degli imprenditori (USI)
  
- Université de Genève