



Code civil suisse

Avant-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 civil² 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, 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. Ces parties du bâtiment doivent être déclarées comme étant l'objet du droit exclusif dans l'acte constitutif de la propriété par étages ou dans une convention ultérieure soumise à la même forme.

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

¹ FF ...
² 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 attaché 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

¹ *Ne concerne que le texte allemand*

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 partie ainsi que la formule utilisée pour la calculer.

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. 712e^{bis}

¹ Les copropriétaires établissent un plan de répartition et le déposent avec l'acte constitutif auprès de l'office du registre foncier.

² Le plan de répartition contient la représentation géométrique de la délimitation des différentes parties du bâtiment qui sont l'objet du droit exclusif ainsi que des parties communes.

II^{bis}. Droits d'usage particulier

B. Constitution, modification et fin
I. Acte constitutif

II. Description des parties du bâtiment et quotes-parts

II^{bis}. Plan de répartition

³ Si la délimitation des différentes parties du bâtiment est modifiée, le plan de répartition doit être rectifié et déposé auprès de l'office du registre foncier.

⁴ Chaque copropriétaire peut demander une rectification du plan de répartition si celui-ci a été établi inexactement ou devient inexact par suite de modifications de la délimitation des différentes parties du bâtiment.

Art. 712^{ter}

II^{es}. Inscription avant la construction du bâtiment

1. Principe

¹ Lorsque la réquisition d'inscription au registre foncier est déposée avant la construction ou une transformation du bâtiment, une autorisation de construire entrée en force doit être jointe à la réquisition. 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 du bâtiment.

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

³ L'achèvement du bâtiment 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 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, lorsque des indices existent :

1. que les travaux sont terminés et que l'achèvement du bâtiment n'a pas été communiqué dans le délai légal, ou
2. que le plan initial n'a pas été rectifié après l'achèvement du bâtiment alors qu'il aurait dû l'être.

² Si les copropriétaires ne s'exécutent pas, l'office du registre foncier mandate à leurs frais le service compétent de la mensuration officielle selon la loi fédérale du 5 octobre 2007 sur la géoinformation³, afin qu'il vérifie si le bâtiment a été achevé et s'il l'a été conformément au plan de répartition initial. Si nécessaire, le service compétent de la mensuration officielle établit un plan de répartition rectifié. L'office du registre foncier transmet aux copropriétaires le plan de répartition rectifié.

³ A réception de la confirmation de l'achèvement du bâtiment et, le cas échéant, du plan de répartition rectifié, l'office du registre foncier radie d'office la mention que la propriété par étages a été constituée avant la construction du bâtiment.

³ RS 510.62

Art. 712e^{quinquies}

3. Conformité des parties du bâtiment aux exigences légales

¹ L'office du registre foncier vérifie que les parties du bâtiment qui sont l'objet du droit exclusif constituent des appartements ou des locaux commerciaux ou autres formant un tout et disposant d'un accès propre. Il peut demander aux copropriétaires de produire une attestation officielle à cet effet.

² Lorsqu'il constate que les exigences légales ne sont pas respectées, il somme les copropriétaires d'y remédier et leur impartit un délai. Si les copropriétaires ne s'exécutent pas dans le délai imparti, il 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. 712^{bis}

IV. Prolongation du droit de superficie

¹ Avant l'extinction du droit de superficie, la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts décident de convenir d'une prolongation du droit de superficie avec le propriétaire du fond.

² Au moment de l'expiration de la durée initiale du droit de superficie, la propriété par étages prend fin à l'égard des copropriétaires qui ne sont pas partie à la convention de prolongation. Leurs parts passent, sauf convention contraire, 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 équitable pour leurs parts.

⁴ Si l'indemnité n'est ni versée ni garantie, les copropriétaires sortants peuvent exiger qu'une hypothèque soit inscrite sur leurs anciennes parts 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

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 d'un fonds de rénovation destiné à couvrir les travaux nécessaires d'entretien et de réfection ou qu'il modifie un fonds de rénovation existant à cet effet.

² Une telle action peut être intentée uniquement si l'assemblée des copropriétaires a préalablement refusé une proposition dans ce sens et 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 tel fonds, 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 Le fonds de rénovation ordonné ou modifié par le juge peut être dissous ou modifié avant l'expiration de la durée fixée par une décision prise à l'unanimité ou par jugement.

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

2. Hypothèque légale en garantie des contributions

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

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

Art. 712k

Abrogé

Art. 712l^{bis}

IV. Droit de garantie en raison des défauts affectant une partie commune

¹ L'autorisation d'exercer le droit contractuel à la réparation sans frais des défauts affectant une partie commune nécessite une décision unanime de l'assemblée des copropriétaires. Au plus tard lorsqu'un copropriétaire procède à l'avis des défauts, il en informe les autres copropriétaires.

² Avant cette autorisation, mais au maximum pendant une année à compter du moment où les copropriétaires ont eu connaissance de l'avis des défauts, aucun copropriétaire ne peut faire valoir son droit à la réduction du prix pour les défauts affectant la partie commune.

³ L'autorisation n'est pas nécessaire si le droit des copropriétaires à la résiliation du contrat ou à la réduction du prix a été limité ou exclu par une convention. Une telle limitation ou exclusion relative à un défaut affectant une partie commune est cependant nulle dans les cas suivants :

1. elle n'est pas convenue de manière égale avec tous les copropriétaires pour le défaut en cause ; ou
2. les droits des copropriétaires à la réparation sans frais de ce défaut ne sont pas matériellement identiques.

⁴ Est réservé le droit de chaque copropriétaire de demander au juge d'ordonner des mesures indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose ou 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. Il doit être transmis 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'un étage, elles n'ont qu'une voix et l'expriment par un représentant.

² De même, le copropriétaire et l'usufruitier d'un étage 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 est exigée.

Art. 712o^{bis}

^{3bis}. 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 La privation du droit de vote peut durer jusqu'à six mois et être prononcée trois fois au plus.

Art. 712q, al. 2

² *Ne concerne que le texte allemand*

Art. 712t, al. 2

² *Ne concerne que le texte allemand*

Art. 712u

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

² Le juge peut interdire au copropriétaire exclu l'usage de l'immeuble.

II

Le code de procédure civile⁴ est modifié comme suit :

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

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