



Fédération
Romande
Immobilière

Rue du Midi 15
1003 Lausanne

Tél. 021 341 41 42
Fax 021 341 41 46
www.fri.ch
mail@fri.ch

Office fédéral de la justice
Bundesrain 20
3030 Berne

Lausanne, le 2 décembre 2024 OF/mj

Propriété par étages (PPE) : consultation relative à l'avant-projet de modification du code civil

Madame, Monsieur,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre. Nous vous en remercions. Nous vous prions de trouver ci-dessous notre appréciation relative à la révision proposée.

1. Entrée en matière

Le but de la révision consiste à introduire des dispositions nouvelles dans le code civil et à modifier certaines règles légales existantes afin de mieux tenir compte d'éléments dont l'importance s'est accrue au cours des dernières années dans le domaine de la PPE.

La FRI entre en matière sur l'avant-projet de révision.

Les déterminations détaillées qui suivent reposent sur la volonté d'assurer un juste équilibre entre les intérêts de la communauté et ceux de chacun des propriétaires d'étage.

2. Article 712b

Cette disposition concerne la distinction entre les parties communes et celles faisant l'objet d'un droit exclusif. Le projet prévoit que les parties qui n'ont pas été déclarées comme étant l'objet d'un droit exclusif sont présumées communes alors que le droit actuellement en vigueur prévoit l'inverse.

La FRI soutient cet article.

Le principe retenu dans la révision correspond à une affectation logique des parties du bâtiment qui n'ont pas été déclarées privées.

Relevons qu'une disposition semblable à celle qui est proposée dans la révision figure d'ores et déjà dans le règlement-type de propriété par étages élaboré par une commission composée de notaires, d'avocats, de juristes, de responsables du registre foncier et d'administrateurs de PPE diffusé pour le compte de la Chambre vaudoise immobilière par Propriétaires Services SA.

3. Article 712b bis

Cette nouvelle disposition vise à ancrer dans le code civil le droit d'usage particulier, lequel revêt une grande importance pratique, alors que pour l'heure seul l'article 712g alinéa 4 du code civil le prévoit, d'une manière très succincte. Elle comble ainsi une lacune en réglementant de manière plus détaillée les droits d'usage portant par exemple sur des jardins, balcons, terrasses sur le toit, places de parc extérieures, etc.

La FRI soutient cet article.

La disposition telle que prévue assure une sécurité juridique en prévoyant que l'assemblée des copropriétaires doit prendre une décision pour créer ou supprimer un droit d'usage particulier, mais aussi pour le transférer. Il laisse une autonomie à la communauté des copropriétaires en lui permettant d'adopter, à l'unanimité, d'autres règles de majorité que la double majorité prévue dans la loi. L'accord du titulaire du droit d'usage demeure toutefois toujours nécessaire ; cela correspond à l'actuel article 712g alinéa 4 et assure une pérennité du droit d'usage particulier, ce qui le rend proche d'une servitude tout en simplifiant son mode de création ou de modification.

Notons que la création de servitudes, foncières ou personnelles, ainsi que l'attribution de droits d'usage par le biais d'un contrat, de bail ou de prêt par exemple, restent à juste titre toujours possibles.

Sur le plan pratique, la FRI formule la proposition suivante :

La FRI considère qu'il faudrait prévoir la possibilité, dans la description des lots figurant dans l'acte constitutif puis dans son prolongement au registre foncier, de non seulement détailler le lot lui-même (comme cela est le cas actuellement) mais également le droit d'usage particulier qui y est lié, en le distinguant clairement.

Cela pourrait donner lieu, par exemple, à la description suivante :

Lot n° 5, constitué :

- *d'un droit exclusif sur appartement de quatre pièces au 2^{ème} étage et d'une cave au sous-sol, selon teinte en jaune sur le plan, ainsi que*
- *d'un droit d'usage particulier, à savoir la place de parc n° 5, selon teinte en jaune sur le plan.*

Une telle formulation devrait rassurer les établissements hypothécaires dans la mesure où ce droit d'usage particulier, par cet état descriptif étendu, est directement lié au lot, au même titre que le serait une servitude.

4. Article 712e

Cette disposition prévoit que l'acte constitutif doit comprendre la formule de calcul des quotes-parts.

Il est étonnant que le rapport explicatif soit muet sur l'ajout des mots à la fin de l'alinéa 1 « ainsi que la formule utilisée pour la calculer. » Cette rédaction est peu heureuse dès lors qu'on ne comprend pas clairement à quoi se rapporte le « la » de « la calculer ».

Sous réserve du manque de clarté rédactionnelle auquel il convient de remédier, la FRI soutient cet article.

Cet article apporte transparence et clarté à tout propriétaire d'étage, actuel ou potentiel acquéreur, et permet aussi de mettre, le cas échéant, en œuvre l'alinéa 2 de l'article 712e : il faut en effet connaître la formule initiale pour pouvoir procéder à des corrections ultérieures.

Il existe d'ailleurs des « Recommandations relatives au calcul des quotes-parts de propriétés par étages (PPE) dans le canton de Vaud », élaborées en 2008 par cinq associations actives dans le secteur de la PPE (Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI Vaud, Association des notaires vaudois ANV, Chambre vaudoise immobilière CVI, Ordre vaudois des géomètres OVG, Chambre suisse des experts en estimations immobilières CEI). Ce règlement-type recommande, par souci de transparence, de mettre la formule de calcul en annexe au règlement.

5. Article 712e bis

Cette disposition prévoit l'introduction dans le code civil de l'exigence de joindre un plan de répartition à l'acte constitutif, lors de la création de toute PPE, qu'elle soit constituée avant ou après construction.

Sous réserve des remarques qui suivent, la FRI soutient cet article.

La nouvelle exigence prévue renforcera la garantie de la propriété. Le plan de répartition est un moyen d'assistance permettant d'indiquer de manière graphique la délimitation entre les parties communes et les parties exclusives du bâtiment. Il permet ainsi de clarifier ce sur quoi porte le droit exclusif de chaque propriétaire d'étage, en sus de sa description dans l'acte constitutif.

La forme de ce plan mérite une clarification : s'agit-il d'un plan d'architecte ou d'un plan de géomètre conforme aux exigences de la mensuration officielle ?

Il serait judicieux que le plan contienne la parcelle de base ainsi que les droits d'usage particulier, vu l'importance de ces derniers (voir article 712b bis ci-dessus).

L'alinéa 3 devrait prévoir à quelle majorité se prend la décision de rectifier le plan de répartition. A notre sens, une décision unanime serait excessive et source de blocage. La double majorité serait plus adéquate ; le cas échéant, il appartiendrait au propriétaire qui conteste la modification, minorisé, d'ouvrir action en annulation (article 75 du code civil). Le but d'une telle prise de décision est d'éviter la procédure de l'alinéa 4.

L'alinéa 4 permet une rectification judiciaire du plan, action aujourd'hui impossible. Cette possibilité est à saluer afin de permettre la conformité du plan à la réalité. Il s'agit d'une norme de protection de la minorité. Il conviendrait de prévoir dans le texte que l'action n'est donnée qu'à titre subsidiaire, en cas de refus de l'assemblée de rectifier le plan.

6. Article 712e ter

Cette disposition prévoit l'obligation de joindre une autorisation de construire entrée en force à la réquisition d'inscription au registre foncier déposée avant la construction ou la transformation du bâtiment.

La FRI soutient cet article sous réserve de la remarque ci-après.

La très grande majorité des PPE sont aujourd'hui constituées avant la construction du bâtiment. Il s'agit d'assurer aux acheteurs que la construction sera possible, en tout cas d'éviter que le registre foncier contienne des PPE qui ne pourront jamais être construites sous la forme inscrite.

La FRI propose, comme pour l'article 712e bis alinéa 3 (voir ci-dessus), que l'exigence de majorité figure à l'alinéa 2. Une décision à la double majorité serait adéquate, d'autant plus au vu du délai de quatre mois prévu à l'alinéa 3.

7. Article 712e quater

7.1. Alinéa 1

La disposition prévoit que l'office du registre foncier fixe aux copropriétaires un délai approprié pour s'acquitter de leurs obligations lorsque des indices existent que les travaux sont terminés et que l'achèvement du bâtiment n'a pas été communiqué dans le délai légal ou que le plan initial n'a pas été rectifié après l'achèvement du bâtiment alors qu'il aurait dû l'être. Le but est d'éviter que des mentions « PPE avant construction » subsistent pendant des années voire des décennies, avec l'incertitude pour les acquéreurs de savoir si la PPE correspond à la construction. Il ne doit toutefois pas s'agir d'un contrôle d'office du registre foncier mais d'une intervention uniquement en cas d'indices qui sont, selon le rapport explicatif, une déclaration d'un copropriétaire ou d'un tiers ou l'affirmation de l'ensemble des copropriétaires.

La FRI soutient l'alinéa 1.

Cela étant, nous nous interrogeons sur l'ampleur et les coûts des tâches supplémentaires qu'induit cette disposition pour le registre foncier.

7.2. Alinéa 2

Cette disposition règle le cas où les copropriétaires ne s'exécutent pas.

La FRI soutient l'alinéa 2 sous réserve de la remarque ci-après.

La disposition devrait prévoir à quelle majorité se prend la décision des copropriétaires de « s'acquitter de leurs obligations » conformément à l'alinéa 1. A notre sens, il s'agit de la double majorité. Et si elle ne peut être atteinte, à ce stade, le plan doit être établi par le service compétent de la mensuration officielle. Un plan d'architecte ne serait donc pas suffisant.

7.3. Alinéa 3

Cette disposition est logique, elle n'appelle pas de commentaires particuliers.

La FRI soutient l'alinéa 3.

8. Article 712e quinquies

8.1. Alinéa 1

Cette disposition confie au registre foncier la tâche de vérifier que les différentes parties du bâtiment sont conformes aux exigences légales.

La FRI refuse l'alinéa 1.

Il n'appartient pas à l'office du registre foncier de procéder à une vérification d'office. Ce n'est pas son rôle. Il appartient aux instances en matière de police des constructions (communes, canton) de vérifier si la construction est conforme à la législation.

Par ailleurs, ce n'est qu'en cas de violation claire, flagrante ou manifeste de la loi qu'une intervention doit avoir lieu. La disposition pourrait reprendre la notion d'indices de l'article 712e quater ci-dessus.

8.2. Alinéa 2

Cette disposition prévoit que si les exigences légales ne sont pas respectées, les copropriétaires sont sommés d'y remédier. Si les copropriétaires ne s'exécutent pas, l'affaire est transmise au juge. Les travaux nécessaires sont à adopter par l'assemblée (article 647c du code civil), le cas échéant à exiger auprès du juge (article 647 alinéa 2 chiffre 1 du code civil). A défaut, la PPE pourra être convertie en une copropriété ordinaire.

La FRI soutient l'alinéa 2.

La FRI est en particulier très favorable à l'attribution de cette compétence au juge en lieu et place du registre foncier.

9. Article 712f bis

Le but de cette disposition est d'éviter qu'une PPE prenne fin en raison du refus ou du non-accord d'un seul propriétaire d'étage à la prolongation du droit de superficie (par exemple en cas de non-réponse ou en cas d'impossibilité de contacter les héritiers d'un propriétaire d'étage décédé).

La FRI soutient cet article.

Le maintien de la PPE est ainsi assuré par une décision prise à la double majorité. Il s'agit d'une solution équilibrée, qui permet au propriétaire d'étage qui ne souhaite pas le rester de sortir de la PPE tout en étant indemnisé, et aux autres de maintenir la PPE.

10. Article 712h bis

Cette disposition concerne le fonds de rénovation. Elle prévoit que les copropriétaires peuvent requérir du juge qu'il ordonne la création ou la modification d'un fonds de rénovation destiné à couvrir les travaux de construction nécessaires. Une telle action peut être intentée si l'assemblée des copropriétaires a préalablement refusé une proposition dans ce sens et par au moins deux copropriétaires.

La FRI soutient cet article à l'exception de l'alinéa 2 qu'elle refuse.

La disposition n'instaure pas une obligation générale de créer un fonds de rénovation, ce qui serait une ingérence exagérée du législateur dans l'autonomie des communautés de copropriétaires. Elle prévoit la possibilité d'en exiger un, limité à couvrir les travaux dits nécessaires au sens de l'article 647c du code civil, par une requête motivée auprès du juge.

La rédaction de l'alinéa 2 est peu claire : il n'est pas aisé de comprendre, sans lire le rapport explicatif, que « par au moins deux copropriétaires » se rapporte à l'ouverture d'action. En outre, pourquoi faut-il au moins deux copropriétaires ? L'argument d'éviter des actions « dont le motif est chicanier » ne convainc pas. Les autres normes de protection de la minorité déjà existantes (article 712g alinéa 3 du code civil pour le règlement de PPE et article 712q alinéa 1 pour l'administrateur) ou prévues par l'avant-projet de révision (article 712e bis alinéa 4 pour la rectification du plan de répartition) ne prévoient pas cette exigence et on ne voit pas en quoi il serait plus chicanier de demander la constitution d'un fonds de rénovation pour des travaux nécessaires que de demander un règlement de PPE ou la nomination d'un administrateur.

L'alinéa 3 n'appelle pas de commentaires et l'alinéa 4, qui donne une autonomie à la communauté des copropriétaires, est judicieux.

11. Article 712i

Cette disposition prévoit que l'inscription de l'hypothèque légale en garantie de contributions ne soit plus liée à l'existence d'une créance de contributions échue et impayée se rapportant aux trois dernières années. La communauté pourrait ainsi exiger de chaque copropriétaire en place l'inscription d'une hypothèque pour garantir ses contributions non encore échues et cela en tout temps, pour des créances passées, actuelles ou futures.

La FRI refuse cet article.

Cette proposition ouvre la porte à l'arbitraire : sur quelle base l'assemblée déciderait-elle d'inscrire une hypothèque légale sur la part d'étage de tel ou tel copropriétaire ?

L'hypothèque légale ne prendra rang qu'au moment de son inscription. Pour atteindre l'objectif mis en avant dans le rapport explicatif (éviter que les contributions ne soient pas payées lors de la réalisation forcée de la part, en raison de droits de gage antérieurs), elle devrait être inscrite au moment de la constitution de la PPE ; or, comment fixer son montant à ce moment-là et n'est-ce pas d'emblée péjorer le propriétaire par rapport au financement qu'il devra obtenir pour acquérir le bien ?

12. Article 712k

L'avant-projet vise à supprimer le droit de rétention de la communauté sur les meubles qui garnissent les locaux d'un copropriétaire.

La FRI refuse la suppression de l'article actuel.

Même si le droit de rétention est peu utilisé en pratique, il peut parfois être un outil efficace pour la communauté des copropriétaires.

13. Article 712I bis

Cette disposition prévoit que 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.

13.1. En général

On peut se poser la question de savoir si une telle réglementation, qui vise un cas de garantie des défauts de construction relevant du droit des contrats, a sa place dans le code civil.

Mais s'agissant d'une règle de coordination des droits des copropriétaires, elle participe à l'organisation de la communauté des copropriétaires et à la manière dont celle-ci prend ses décisions. Elle a donc sa place dans le code civil.

La FRI soutient cet article à l'exception des alinéas 2 et 3.

Cette proposition est opportune au vu des difficultés posées par les règles actuelles et la nécessité, relevée par la jurisprudence, d'une coordination de la mise en œuvre des divers droits de garantie dont les propriétaires d'étages sont titulaires pour les défauts affectant les parties communes.

La volonté du législateur de mettre en place un système coordonné et équilibré est dans l'intérêt de toutes les parties concernées, en particulier de la communauté et de chaque propriétaire d'étage.

Cela étant, la présente disposition doit se limiter à la garantie des défauts des parties communes de la construction initiale, où se posent en effet des questions de coordination des droits de garantie, qui peuvent être différents selon les contrats passés avec chacun des propriétaires d'étages. Les contrats d'entreprise conclus par la communauté des propriétaires par étages - notamment en cas de travaux de construction ultérieurs selon les articles 647c à e du code civil - ne sont pas concernés. Dans un tel cas, seule la communauté des propriétaires par étages a des droits découlant du contrat d'entreprise, à l'exclusion des propriétaires d'étages individuellement, et il n'y a donc aucun besoin de coordination.

13.2. Alinéa 1

L'exigence de l'unanimité est appropriée.

La FRI soutient l'alinéa 1.

13.3. Alinéas 2 et 3

Le droit à la réparation est en principe prioritaire (ce qui correspond à la norme SIA 118 en matière de contrat d'entreprise). La réparation est en général dans l'intérêt de la communauté et des propriétaires d'étages.

Cela étant, ces deux alinéas sont totalement confus. Leur formulation est très difficilement compréhensible, même pour des juristes versés dans le droit immobilier.

La FRI refuse les alinéas 2 et 3.

A ce stade de détails, insérer dans le droit de la PPE des règles du droit des contrats est délicat. Ainsi par exemple, il est très difficile de comprendre l'articulation entre le délai de l'article 712I bis alinéa 2 et l'exigence de l'avis des défauts immédiat de l'article 367 alinéa 1 du code des obligations ainsi que l'exercice du droit formateur de l'article 368 alinéa 2 du code des obligations.

13.4. Alinéa 4

Cette disposition réserve l'article déjà existant 647, alinéa 2, chiffre 2 du code civil. Cette reprise est logique.

La FRI soutient l'alinéa 4.

14. Article 712n

Il s'agit d'introduire dans la loi ce que la jurisprudence a déjà consacré : l'effet constitutif du procès-verbal.

La FRI soutient cet article sous réserve des questions ci-après.

Le procès-verbal daté et signé suppose-t-il obligatoirement un format papier ? Quid de la gestion électronique des documents ? Sous quelle forme le procès-verbal doit-il être transmis ?

15. Article 712o

A l'alinéa 3, cet article prévoit, sauf disposition contraire du règlement, que le calcul de la majorité ne tient compte que des voix exprimées sauf si l'unanimité est exigée.

La FRI soutient les alinéas 1 et 2.

La FRI refuse l'alinéa 3.

La nouvelle modalité de calcul proposée est non seulement inopportune mais elle est de surcroît susceptible de devenir une source de complications. Quid du calcul de la double majorité par exemple ?

16. Article 712o bis

Cette disposition prévoit la possibilité de priver de son droit de vote un copropriétaire querulent. Elle vise à donner un outil aux administrateurs de PPE qui se retrouvent face à des copropriétaires particulièrement pénibles et « empêcheurs de tourner en rond ». Elle a un sens de ce point de vue mais sa mise en œuvre pratique semble illusoire.

La FRI refuse cet article.

Du point de vue de la défense des propriétaires, cette proposition heurte du fait qu'elle laisse entendre qu'un propriétaire d'étage qui refuse de voter comme la majorité est un querelleur.

Dans le système des majorités actuellement prévu par le code civil en matière de copropriété, un propriétaire d'étage pénible sera de fait régulièrement minorisé, les décisions s'imposant alors à lui - sauf lorsque l'unanimité est requise - ce qui est déjà en soi une sanction (de son point de vue). Que va amener de plus la privation du droit de vote ? Si le copropriétaire doit quand même être convoqué à l'assemblée et participer aux débats, en vertu du droit d'être entendu, mais sans pouvoir voter, est-ce vraiment de nature à apaiser la situation ?

En outre, un tel propriétaire contestera probablement cette interdiction de voter, par le biais de l'action en annulation (article 75 du code civil). Or, les décisions de la communauté sont valables aussi longtemps qu'elles ne sont pas annulées. Si des décisions sont prises mais que le copropriétaire réussit à faire invalider la décision le privant de son droit de vote, toutes les décisions prises seront-elles nulles ? Cela apporte une insécurité juridique.

A cela s'ajoute que cette disposition ne règle en rien le cas des communautés de deux copropriétaires, là où les conflits sont source de blocage.

Par ailleurs, quand doit-on considérer qu'un refus systématique d'approuver les décisions relève d'une intention de nuire ? Qu'entend-on par des obligations financières substantielles ?

Enfin, la durée de privation du droit de vote devrait être supérieure à six mois sous peine de n'avoir aucun effet. En effet, les assemblées ordinaires ont lieu une fois par an, en général avec un intervalle de douze mois.

Au vu du nombre de questions et d'interprétations possibles que soulève cet article, il est à supprimer.

17. Article 712u

Cette disposition concerne l'exclusion de la propriété.

La FRI soutient cet article.

L'alinéa 1 n'appelle pas de commentaire particulier et l'alinéa 2 introduit une mesure concrète et opportune.

18. Remarques

La FRI regrette que la révision ne prévoie aucun changement de règles en matière de majorités, notamment concernant les travaux d'assainissement énergétique.

En ce qui concerne la tenue d'assemblées d'une manière autre que par une réunion physique, la FRI considère, à l'instar du Conseil fédéral, qu'une réglementation légale ne s'impose pas. Chaque PPE est libre de s'organiser, par le biais de dispositions réglementaires, qui peuvent parfaitement prévoir des assemblées sous la forme virtuelle ou hybride (voir les recommandations relatives à l'article 38 du règlement-type de PPE mentionné ci-dessus).

Tout en réitérant nos remerciements, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Secrétaire général :

Olivier Feller

Envoyé également par courriel en version pdf et en version word à :

egba@bj.admin.ch