



Berne, le 20 septembre 2024

### Destinataires

Partis politiques  
Associations faîtières des communes,  
des villes et des régions de montagne  
Associations faîtières de l'économie  
Autres milieux intéressés

## **Modification du code civil (Propriété par étages) : ouverture de la procédure de consultation**

Madame, Monsieur,

Le 20 septembre 2024, le Conseil fédéral a chargé le DFJP de consulter les cantons, les partis politiques, les associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national, les associations faîtières de l'économie qui œuvrent au niveau national et les autres milieux intéressés sur un avant-projet de modification du code civil (Propriété par étages).

Le délai imparti pour la consultation court jusqu'au **20 décembre 2024**.

Depuis son institution en 1965, le droit de la propriété par étages a dans l'ensemble donné satisfaction. La présente révision met en œuvre la motion Caroni (19.3410) « 55 ans de propriété par étages. Une mise à jour s'impose » et constitue une actualisation ciblée du droit de la propriété par étages, dont la structure et le contenu essentiel sont maintenus. Elle consiste à adapter les règles qui se sont avérées peu adéquates à la pratique ou donnant lieu à une certaine insécurité juridique.

L'avant-projet prévoit principalement les changements ci-après.

Une réglementation détaillée viendra combler l'absence de disposition dans la loi relative au droit d'usage particulier sur les parties communes.

L'avant-projet comporte aussi des règles approfondies sur la constitution d'une propriété par étages avant la construction du bâtiment dans le but de mieux protéger les acheteurs d'une propriété par étages sur plan.

Pour faire ressortir clairement et correctement du registre foncier la délimitation des différentes parties du bâtiment, l'article 712<sup>e</sup><sup>bis</sup> AP-CC impose l'établissement d'un plan de répartition au registre foncier lors de la constitution de la propriété par étages et, en cas de changements apportés à la propriété par étages, la rectification des plans de répartition existants.

La prolongation par contrat d'un droit de superficie servant de base à la constitution de la propriété par étages requiert l'unanimité dans le droit en vigueur. Une nouvelle disposition permettra à une majorité de la communauté de procéder plus facilement à la prolongation contre indemnisation des autres propriétaires.



L'absence d'un fonds de rénovation ou son sous-financement peuvent poser problème en pratique. Au lieu d'imposer une obligation générale de constituer un fonds de rénovation, l'avant-projet instaure une action que les copropriétaires peuvent intenter à des conditions clairement définies pour obtenir du juge qu'il ordonne la création d'un fonds ou sa modification.

Il règle en outre l'exercice des droits de garantie en cas de travaux de construction ou de transformation touchant les parties communes. Cette modification assurera une meilleure protection des intérêts de la communauté et une plus grande sécurité juridique pour tous.

En réponse à la quérulence de certains propriétaires d'étages, notamment, l'avant-projet met en place une possibilité de privation temporaire du droit de vote, qui viendra sanctionner les comportements nuisant gravement à la communauté. Le juge pourra en outre interdire aux propriétaires exclus d'utiliser leurs parts de propriété par étages.

Enfin, l'avant-projet comporte des modifications ponctuelles relatives à la présomption légale de la qualification des parties de l'immeuble qui ne sont pas clairement attribuées, à l'inscription d'une hypothèque légale en garantie des contributions et au calcul de la majorité lors du vote sur les décisions.

Nous vous invitons à vous prononcer sur l'avant-projet et le rapport explicatif. Le dossier mis en consultation est disponible à l'adresse [Procédures de consultation en cours \(admin.ch\)](#).

Conformément à la loi sur l'égalité pour les handicapés (RS 151.3), nous nous efforçons de publier des documents accessibles à tous. Aussi nous vous saurions gré de nous faire parvenir dans la mesure du possible votre avis sous forme électronique (**prière de joindre une version Word en plus d'une version PDF**) à l'adresse suivante, dans la limite du délai imparti :

egba@bj.admin.ch

Nous vous prions par ailleurs d'indiquer le nom et les coordonnées de la personne à qui nous pourrions nous adresser en cas de question.

Mme Naïri Sevhonkian (tél. +41 58 462 47 97) et M. Dominic Wüthrich (tél. +41 58 462 47 97) se tiennent à votre disposition pour toute question ou information complémentaire.

En vous remerciant de votre précieuse participation, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Beat Jans  
Conseiller fédéral