



Berne, le 20 septembre 2024

## Destinataires

Gouvernements cantonaux

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

Madame la Présidente,  
Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

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><sub>bis</sub> 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.

