



Cinquante ans de propriété par étages: Un état des lieux

Rapport du Conseil fédéral
donnant suite au postulat 14.3832 Caroni
(Feller)

du 8 mars 2019

1 Contexte

1.1 Postulat 14.3832 CARONI (FELLER)¹ « Cinquantième anniversaire de la propriété par étages. Établissement d'une vue d'ensemble » du 25 septembre 2014

Le [postulat 14.3832](#) CARONI (FELLER) « Cinquantième anniversaire de la propriété par étages. Établissement d'une vue d'ensemble » du 25 septembre 2014 est formulé comme suit :

« Le Conseil fédéral est chargé d'examiner si des adaptations du droit de la propriété par étages (art. 712a ss du Code civil) s'imposent cinquante ans après l'entrée en vigueur de ce droit. Il établira un rapport sur la question. »

Le développement a la teneur suivante :

« Le régime de la propriété par étages a fait son entrée dans le Code civil le 1^{er} janvier 1965 (art. 712a ss). Il marque le quotidien d'innombrables personnes en Suisse et est désormais bien établi.

Il est temps aujourd'hui, cinquante ans après l'introduction de ce régime, de réexaminer la réglementation applicable et, le cas échéant, d'y apporter les modifications nécessaires. Au fil des décennies, de nombreuses questions ont pu être clarifiées par la jurisprudence, mais il existe encore, dans certains domaines, des problèmes et des risques qui n'ont pas été prévus il y a cinquante ans et qui appellent des mesures.

Le rapport portera notamment sur les questions suivantes :

1. Lorsque la propriété par étages est constituée à la demande du titulaire d'un droit de superficie (art. 712d al. 2 du Code civil), le droit de superficie ne peut, en règle générale, être reconduit qu'avec la signature de tous les copropriétaires. Un seul copropriétaire peut donc engendrer la dissolution de la communauté.

2. Il arrive fréquemment que l'assemblée des copropriétaires refuse un assainissement parce qu'il n'existe pas de fonds de rénovation ou parce que le fonds existant n'est pas doté d'un montant suffisant. Quant à la communauté, elle n'a pas la capacité de contracter un crédit à cette fin.

3. La constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment ne fait l'objet d'aucune réglementation. Cette situation soulève de nombreuses questions concernant le rapport entre les copropriétaires et l'entrepreneur/investisseur (Qui est le maître d'ouvrage ? Qui doit faire valoir les droits pertinents en cas de défauts de construction ? Qui peut décider de modifications sur le bâtiment ?).

De nombreux autres thèmes pourraient être abordés, tels que la flexibilisation des formes de propriété (subdivision du bâtiment), les mesures à la disposition des communautés ayant dans leurs rangs des personnes toujours mécontentes, les mesures permettant de garantir le paiement des contributions dues par les copropriétaires ou encore la simplification de la mise à jour des plans d'étage.

Le rapport analysera ces points et d'autres questions similaires et examinera s'il est nécessaire de légiférer. Dans ce dernier cas, il présentera les mesures qui pourraient être prises. »

¹ Le conseiller national Olivier Feller a repris le postulat à son compte le 13 novembre 2015.

Le Conseil national a adopté le postulat le 14 septembre 2016 alors que le Conseil fédéral avait proposé de le rejeter.

1.2 Autres interventions parlementaires portant sur la propriété par étages

La propriété par étages – et plus particulièrement la question de savoir s’il y a lieu de légiférer en la matière – a fait l’objet de plusieurs interventions parlementaires au cours des dernières années.

Voici un rapide tour d’horizon.

1.2.1 Interventions parlementaires adoptées

1.2.1.1 Initiative parlementaire 14.453 GÖSSI « Achat de nouveaux logements. Pour des règles contraignantes en matière de responsabilité » du 25 septembre 2014

L’auteur demande que l’art. 219, al. 4, du code des obligations (CO ; RS 220) soit modifié pour que l’acheteur d’un appartement en propriété construit à neuf (logement en propriété par étages) dispose d’un droit à la réparation qui ne puisse pas être limité contractuellement.

Le 12 novembre 2015, la Commission des affaires juridiques (CAJ) du Conseil national a donné suite à l’[initiative parlementaire](#)². La CAJ du Conseil des États s’est ralliée à cette décision le 2 février 2016. Le 15 décembre 2017, le Conseil national a étendu le délai de traitement de l’initiative jusqu’à la session d’hiver 2019.

L’objet de l’initiative parlementaire est traité par le projet « Droit du contrat de construction »³.

1.2.1.2 Motion 09.3392 FÄSSLER-OSTERWALDER « Renforcer les droits du maître d’ouvrage en matière de réparation des vices de construction » du 29 avril 2009

La motion charge le Conseil fédéral « *d’étudier de manière approfondie comment améliorer la protection des maîtres d’ouvrage en ce qui concerne la réparation de vices de construction liés aux prestations de l’architecte ou du constructeur et, sur la base des résultats de cette étude, de soumettre au Parlement une proposition de solution cohérente pour les problèmes décelés. L’étude portera notamment sur la création de contrats spécifiques pour l’architecture et la construction, de même que sur l’inclusion de toutes les prestations d’architecte dans la responsabilité causale. Les dispositions en vigueur concernant les délais de réclamation et de garantie et la responsabilité de l’entrepreneur pour les défauts cachés seront réexaminées. Outre le droit des contrats d’architecture et de construction, le droit des contrats d’ouvrage en général et les rapports avec le droit des mandats et celui de la vente seront pris en compte.* »

La motion porte avant tout sur le droit des contrats, mais fait également un lien avec le droit de la propriété par étages en abordant la question des prétentions à faire valoir en cas de défauts de construction.

La [motion](#) a été adoptée le 2 mars 2011 par le Conseil national et le 20 septembre 2011 par le Conseil des États, conformément à la proposition du Conseil fédéral.

Elle sera mise en œuvre dans le cadre du projet « Droit du contrat de construction »⁴.

² Voir le rapport de la CAJ du Conseil national du 20 octobre 2017 : www.parlement.ch > Travail parlementaire > Curia Vista > Recherche > 14.453.

³ Voir note 17.

⁴ Voir note 17.

1.2.2 Interventions parlementaires rejetées

1.2.2.1 Postulat 14.3316 CHEVALLEY « Quelles sont les entraves juridiques à l'assainissement énergétique des PPE ? » du 7 mai 2014

L'auteur demande au Conseil fédéral de rédiger un rapport afin d'identifier les entraves juridiques à l'assainissement énergétique des propriétés par étages et de proposer des pistes de réflexion pour les résoudre.

Le Conseil national a rejeté le [postulat](#) le 16 juin 2016, suivant ainsi la proposition du Conseil fédéral.

1.2.2.2 Motion 12.3168 LEUTENEGGER « Assouplir le principe de l'unanimité dans le droit de la propriété par étage en cas de démolition-reconstruction » du 14 mars 2012

L'auteur vise à assouplir le principe de l'unanimité inhérent au droit de la propriété par étages en cas de démolition-reconstruction.

La [motion](#) – que le Conseil fédéral a proposé de rejeter – a été adoptée par le Conseil national le 11 mars 2014, puis rejetée par le Conseil des États le 22 septembre 2014. La motion est donc réputée liquidée⁵.

1.2.3 Questions et interpellations traitées

1.2.3.1 Interpellation 13.3552 VOGLER « Difficultés liées à la rénovation d'immeubles détenus en propriété par étage » du 20 juin 2013

L'[interpellation](#) porte sur les règles de majorité pour les décisions concernant les travaux de rénovation et sur le problème des cotisations insuffisantes aux fonds de rénovation.

Comme le Conseil national n'a pas achevé son examen dans un délai de deux ans, l'interpellation a été classée le 19 juin 2015⁶.

1.2.3.2 Question 12.1127 CHEVALLEY « Copropriété et assainissement énergétique » du 14 décembre 2012

La [question](#) concerne également les règles de majorité applicables aux décisions d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique d'immeubles.

Le Conseil fédéral a notamment mentionné dans sa réponse du 27 février 2013 qu'il peut être plus difficile de prendre des décisions au sein d'une propriété par étages du fait de la nature collective de ce type de propriété.

1.2.4 Interventions parlementaires non encore traitées

1.2.4.1 Initiative parlementaire 17.476 HARDEGGER « Rénovations dans les immeubles en copropriété. Éviter les blocages » du 27 septembre 2017

L'auteur demande que l'art. 712m du code civil (CC ; RS 210) soit modifié afin de permettre aux assemblées de copropriétaires de décider de créer un fonds de rénovation obligatoire.

L'[initiative parlementaire](#) n'a pas encore été traitée par la commission compétente au moment de la rédaction du présent rapport.

2 Avis de droit

Après que le postulat Caroni a été transmis au Conseil fédéral, mandat a été donné aux professeurs Bettina Hürlimann-Kaup et Jörg Schmid, le 11 décembre 2017, de rédiger un avis

⁵ Art. 121, al. 2, de la loi du 13 décembre 2002 sur le Parlement (LParl, RS 171.10)

⁶ Art. 119, al. 5, let. a, LParl

de droit pour déterminer s'il existe un besoin de légiférer en matière de propriété par étages (art. 712a ss CC). Les auteurs de l'avis de droit n'étaient pas limités par les exemples cités dans le postulat.

Deux sujets ont été explicitement exclus du champ d'application de l'avis de droit parce qu'ils faisaient l'objet d'autres travaux en cours à l'Office fédéral de la justice :

- les droits dont peut se prévaloir, en cas de défauts de construction, l'acquéreur d'une propriété par étage envers le vendeur ou (lors de l'achat d'une propriété par étages sur plan) envers l'entrepreneur ;
- les moyens visant à mieux protéger les acomptes versés par l'acquéreur d'une propriété par étage sur plan.

L'avis de droit du 20 août 2018 (ci-après : avis de droit) est annexé au présent rapport (annexe)⁷.

L'association suisse des copropriétaires (Schweizerische Stockwerkeigentümerversand), qui a été invitée à se prononcer sur un éventuel besoin d'adapter le droit de la propriété par étages, n'a pas pris position.

3 Conclusions de l'avis de droit

3.1 Vue d'ensemble

Les auteurs de l'avis de droit jugent que le régime de la propriété par étages considéré dans sa globalité est un système éprouvé.

Le droit de la propriété par étages (art. 712a à 712f CC) est évalué positivement par la doctrine majoritaire, à l'exception de certaines règles, qui sont critiquées. La propriété par étages contribue par ailleurs de façon substantielle, depuis son instauration, à encourager l'accession à la propriété en Suisse.

L'avis de droit, qui se fonde sur une analyse approfondie de la doctrine et de la jurisprudence, met toutefois en évidence des domaines du droit de la propriété par étages qui pourraient être améliorés. L'avis classe ces domaines en deux catégories :

- les règles pour lesquelles il existe un réel besoin de légiférer ;
- les règles pour lesquelles il n'existe pas de besoin de légiférer urgent, mais qui devraient être soumises à un examen lors d'éventuels travaux de révision.

Cette classification est reprise dans les deux chapitres ci-dessous, qui font le point sur la manière dont le droit de la propriété par étages pourrait être amélioré⁸.

3.2 Besoin urgent de légiférer

Selon l'avis de droit, il existe un besoin évident de légiférer dans les domaines mentionnés ci-après.

3.2.1 Création de la propriété par étages avant la construction du bâtiment

Actuellement, la création d'une propriété par étages avant la construction du bâtiment est uniquement réglée à l'échelon de l'ordonnance (art. 69 de l'ordonnance du 23 septembre 2011

⁷ JÖRG SCHMID / BETTINA HÜRLIMANN-KAUP, Gutachten zur Frage des gesetzgeberischen Handlungsbedarfs bei den Art. 712a ff. ZGB), 20 août 2018 (cité : avis de droit ; en allemand uniquement).

⁸ Pour des raisons de lisibilité, les renvois à la doctrine et à la jurisprudence ne sont pas mentionnés dans le présent rapport. Pour une analyse juridique approfondie, il est renvoyé à l'avis de droit.

sur le registre foncier [ORF, RS 211.432.1]). Même si l'acquisition d'une propriété par étages sur plan est une pratique courante, les questions centrales ne sont pas réglées dans la loi.

Selon l'avis de droit, ce manque de réglementation, auquel s'ajoute le fait que le marché immobilier est un marché de vendeurs, a pour conséquence que les droits des copropriétaires ne sont pas suffisamment protégés. Il est nécessaire de régler dans une loi⁹ les points essentiels (plan de répartition¹⁰, droits de participation des copropriétaires en cas de modification des plans pendant la construction, faillite du vendeur/de l'entrepreneur, mention dans le registre foncier et communication de l'achèvement du bâtiment à l'office du registre foncier).

L'acquisition d'une propriété par étages sur plan pose également des problèmes pratiques en matière de droit des obligations. S'agissant en particulier de la garantie des droits en cas de défauts de construction, la situation a longtemps été jugée insatisfaisante¹¹.

3.2.2 La propriété par étages sous le régime du droit de superficie

La propriété par étages peut aussi être constituée sous le régime d'un droit de superficie indépendant et de longue durée. La prolongation contractuelle du droit de superficie par les copropriétaires suppose qu'ils prennent leur décision à l'unanimité. Cette règle a pour effet qu'un seul copropriétaire peut mettre un terme à la propriété en s'opposant à la prolongation.

Les auteurs de l'avis de droit jugent que cette règle n'est pas pertinente et que l'intervention du législateur est nécessaire.

Ils évoquent comme pistes de réflexion l'interdiction de la constitution d'une propriété par étages sous le régime du droit de superficie ou l'adoption d'une disposition prévoyant que la communauté des copropriétaires prenne sa décision à la majorité lorsqu'il s'agit de prolonger le droit de superficie. Autres solutions évoquées dans l'avis de droit : donner aux autres copropriétaires la possibilité de racheter la part de celui qui s'oppose à la prolongation du droit de superficie ou encore fixer une durée minimale pour le droit de superficie¹².

3.2.3 Droits d'usage particuliers sur des parties communes

Les droits d'usage particuliers sur des parties communes sont fréquents en pratique, mais ne sont pas précisés dans la loi, sauf aux art. 712g, al. 4, et 647, al. 1^{bis}, CC. Selon l'avis de droit, cette lacune doit être comblée par des dispositions sur la constitution, la titularité, le transfert et l'extinction de ces droits d'usage particuliers. Il faudrait aussi édicter des normes légales sur, d'une part, les compétences qu'ont les titulaires d'entreprendre des travaux de construction et, d'autre part, la prise en charge des coûts¹³.

3.2.4 Moyens légaux visant à garantir les contributions

Il s'avère que les dispositions légales concernant l'inscription d'une hypothèque sur la part d'un copropriétaire (art. 712i CC), d'une part, et le droit de rétention (art. 712k CC), d'autre part, qui visent toutes deux à garantir les contributions, n'ont pas vraiment fait leur preuve dans la pratique : elles sont jugées compliquées, lourdes et peu efficaces. Les auteurs de l'avis de droit concluent qu'il est nécessaire de les adapter.

⁹ Avis de droit (note 7), pp. 21 ss et 70.

¹⁰ Dans le cadre du projet « Documentation numérique de la propriété par étages », un groupe de travail dirigé par swisstopo a étudié le plan de répartition dans la propriété par étages. Il est arrivé à la conclusion que la formulation de prescriptions légales sur le plan de répartition serait utile. Des informations sur le projet sont disponibles sur Internet à l'adresse suivante : www.cadastre.ch > Mensuration officielle > Guide de la mensuration officielle > Aspects juridiques & publications > MO-Express

¹¹ L'avis de droit ne porte pas sur le besoin de compléter le droit des obligations en relation avec la propriété par étage. Voir les explications au ch. 3.2.5 « Capacité patrimoniale et capacité d'agir de la communauté ».

¹² Avis de droit (note 7), pp. 30 ss et 70.

¹³ Avis de droit (note 7), pp. 14 ss et 71.

Une solution serait de conserver l'instrument de l'hypothèque légale tout en calquant les modalités sur celles de l'hypothèque visant à garantir la rente du droit de superficie (art. 779i et 779k CC). On pourrait aussi prévoir que la violation d'obligations financières soit un motif d'exclusion de la communauté des copropriétaires¹⁴.

3.2.5 Capacité patrimoniale et capacité d'agir de la communauté

La communauté des copropriétaires a une certaine capacité patrimoniale ainsi qu'une capacité d'agir limitée, mais elle n'est pas considérée comme une personne morale pour autant.

La capacité d'agir, de procéder et de poursuivre, qui est restreinte aux tâches administratives, pose des problèmes dans la pratique. La capacité patrimoniale et la capacité d'agir restreintes suscitent des questions surtout lorsque des copropriétaires invoquent des défauts de construction dans les parties communes¹⁵.

Jusqu'à récemment, la protection des droits de l'acquéreur était insuffisante en cas de défauts de construction touchant les parties communes d'une propriété par étages nouvellement construite. La modification récente de la pratique du Tribunal fédéral a toutefois réglé en partie le problème¹⁶. En outre, des règles visant à améliorer cette protection devraient figurer dans le code des obligations¹⁷ pour des raisons de systématique. Si tant est qu'il soit encore nécessaire de légiférer après la modification de la pratique du Tribunal fédéral, une adaptation parallèle des droits réels – prévoyant par exemple la cession (d'une partie) des droits de garantie d'un copropriétaire en faveur de la communauté – pourrait également contribuer à régler le problème¹⁸.

3.2.6 Exclusion d'un copropriétaire

Si l'art. 649b CC règle de façon objective l'exclusion d'un copropriétaire de la communauté, les possibilités d'exclusion sont fortement restreintes par la jurisprudence du Tribunal fédéral.

Les auteurs de l'avis de droit jugent qu'il est nécessaire d'adapter la loi pour déterminer quelles mesures doivent être prises au préalable (discussions, rappels à l'ordre, menaces d'exclusion, etc.). Ils proposent l'adoption d'une règle empêchant que le copropriétaire menacé d'exclusion puisse continuer à utiliser le logement en donnant ses parts de copropriété à un membre de sa famille¹⁹.

3.3 Règles à examiner

L'avis de droit propose que les domaines suivants fassent l'objet d'un examen en cas de révision de la loi.

3.3.1 Libre utilisation et restriction de l'utilisation d'une part de copropriété

La loi dispose que le copropriétaire a en principe le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager librement ses locaux (art. 712a CC). Cette liberté peut toutefois être limitée conventionnellement par le règlement communautaire.

La loi ne se prononce que superficiellement sur la restriction de l'utilisation, alors qu'il s'agit là d'une atteinte à un droit fondamental du copropriétaire. Les auteurs de l'avis de droit estiment

¹⁴ Avis de droit (note 7), pp. 48 ss et 71.

¹⁵ Voir également les commentaires du ch. 3.2.1 « Création de la propriété par étage avant la construction du bâtiment ».

¹⁶ Voir l'arrêt du Tribunal fédéral 4A 71/2018 du 6 août 2018 dont la publication officielle est prévue. Comme l'arrêt n'était pas encore publié lors de la remise de l'avis de droit, celui-ci n'en tient pas compte.

¹⁷ En relation avec différentes interventions parlementaires (cf. notamment les ch. 1.2.1.1 et 1.2.1.2), l'Office fédéral de la justice travaille actuellement à un projet de révision des dispositions légales touchant au droit du contrat de construction. La réglementation de l'exercice des droits des copropriétaires en cas de défaut sera étudiée dans ce contexte, tout comme la question de savoir s'il subsiste encore un besoin de légiférer après que le Tribunal fédéral a modifié sa pratique dans l'arrêt cité en note 16.

¹⁸ Avis de droit (note 7), pp. 52 ss et 71 s.

¹⁹ Avis de droit (note 7), pp. 18 s. et 72.

dès lors qu'il faudrait envisager de codifier les principes établis par la jurisprudence et la doctrine en matière de restriction de l'utilisation d'une part de copropriété ou définir les limites de ces restrictions²⁰.

3.3.2 Présomption concernant les parties communes de l'art. 712b, al. 3, CC

Les parties de l'immeuble sont présumées être l'objet du droit exclusif si elles ne sont pas déclarées communes dans une disposition impérative ou dans une convention (art. 712b, al. 3, CC).

Cette règle est critiquée par la doctrine et pose des problèmes dans la pratique, ce pourquoi il faudrait envisager de modifier la loi. Selon l'avis de droit, on pourrait par exemple poser à l'art. 712b, al. 3, CC la présomption contraire, selon laquelle les parties d'immeuble qui ne font pas expressément l'objet d'un droit exclusif sont présumées communes²¹.

3.3.3 Travaux de construction

Le droit de la propriété par étages (art. 712g, al. 1, CC) renvoie aux règles de la copropriété pour ce qui est des travaux de construction concernant les parties communes (art. 647c à 647e CC).

En fonction du type de travaux – nécessaires, utiles ou d'embellissement –, les décisions sont prises à une majorité différente. Or il est souvent difficile, dans la pratique, de décider si des travaux concrets sont nécessaires, utiles ou destinés à l'embellissement – notamment s'ils ne servent que l'intérêt d'un seul copropriétaire. Comme les travaux de construction jouent un rôle essentiel dans la gestion d'un immeuble en propriété par étages, les auteurs de l'avis de droit recommandent d'examiner si la qualification de ces travaux de construction pourrait être facilitée par une modification de la loi.

La doctrine dominante part du principe que les règles concernant les associations s'appliquent au calcul des majorités. Il existe toutefois une controverse sur la manière dont la majorité nécessaire à la prise d'une décision doit être calculée. Selon l'avis de droit, les règles en question devraient faire l'objet d'un examen dans le souci de garantir la sécurité juridique²².

3.3.4 Règles spécifiques pour les communautés à deux copropriétaires

La loi ne fixe pas un nombre minimal de copropriétaires, si bien qu'une communauté de copropriétaires peut très bien se composer de deux parties seulement.

Cette situation comporte un risque accru de blocage vu que les décisions ne peuvent alors être prises qu'à l'unanimité.

Le droit en vigueur ne prévoit pas de règle explicite pour les communautés de deux copropriétaires, à l'exception de la possibilité d'intenter une action d'exclusion de la communauté (art. 649b, al. 2, CC). Vu que la création de communautés composées de deux copropriétaires répond à un besoin dans la pratique, les auteurs de l'avis de droit jugent qu'il faudrait examiner l'opportunité d'édicter des règles spécifiques visant à éviter les situations de blocage²³.

3.3.5 Prise de décisions (droit de vote) au sein de sous-communautés constituées dans des propriétés par étages mixtes

La propriété par étages peut revêtir une forme horizontale (division d'un immeuble en unités placées les unes au-dessus des autres), verticale (juxtaposition d'unités, par ex. de maisons

²⁰ Avis de droit (note 7), pp. 11 ss et 72.

²¹ Avis de droit (note 7), pp. 20 et 73.

²² Avis de droit (note 7), pp. 33 ss et 73.

²³ Avis de droit (note 7), pp. 68 s. et 73.

mitoyennes) ou mixte (plusieurs immeubles individuels divisés en unités placées les unes au-dessus des autres).

Dans la forme mixte, il est fréquent que chaque immeuble constitue une sous-communauté, ce qui est admissible même si la loi ne le prévoit pas explicitement. La constitution de sous-communautés permet de déléguer l'utilisation et la gestion d'un immeuble à ses propriétaires ou habitants. L'organisation de ces sous-communautés et la délégation de compétences se heurtent toutefois à certaines limites légales.

Il serait indiqué de passer en revue ces restrictions, plus spécifiquement en relation avec la prise de décisions²⁴.

3.3.6 Règles concernant le fonds de rénovation

Le fonds de rénovation est une provision alimentée par des contributions des copropriétaires dans le but de financer de futurs travaux de rénovation ou de réfection.

La loi mentionne le fonds de rénovation dans deux dispositions (art. 712*m*, al. 1, ch. 5, et 712*l*, al. 1, CC), mais sans le rendre obligatoire.

Le fonds de rénovation contribue au bon entretien de l'immeuble, ce qui sert à la fois l'intérêt des copropriétaires et celui de la collectivité. Les auteurs de l'avis de droit estiment qu'une norme impérative sur la création et l'alimentation du fonds de rénovation serait envisageable, mais poserait de vastes problèmes. Indépendamment d'une norme de ce type, d'autres adaptations législatives portant sur le fonds de rénovation devraient être étudiées²⁵.

3.3.7 Règles de procédure spécifiques

L'assemblée des copropriétaires est régie, conformément à l'art. 712*m*, al. 2, CC, par les règles applicables aux organes de l'association et à la contestation de ses décisions, sauf dispositions spéciales du droit sur la propriété par étages.

Ce renvoi au droit de l'association est problématique à plusieurs égards selon l'avis de droit. Il faudrait voir s'il ne serait pas judicieux d'adopter des règles de procédure spécifiques aux assemblées de copropriétaires²⁶.

4 Prise de position et conclusion du Conseil fédéral

L'avis de droit montre que le droit de la propriété par étages en vigueur pose un cadre juridique qui répond foncièrement aux besoins de la pratique.

Malgré cette appréciation globalement positive, il met également en évidence un réel besoin de légiférer sur différents points. Le Conseil fédéral est conscient des problèmes qui ont été mentionnés.

Si la loi vient à être révisée, il faut garder à l'esprit que les formes que peut revêtir la propriété par étages sont des plus variées : le nombre d'unités, leur utilisation ou leur répartition spatiale (propriété par étages horizontale ou verticale) diffèrent d'un cas à l'autre. Instaurer des règles qui tiennent compte de toutes ces variantes et répondent aux différents besoins est une tâche quasi impossible. Il serait plus adapté de formuler des règles de droit dispositif – comme c'est le cas actuellement – pour permettre aux communautés concernées d'opter pour un système qui corresponde à leurs attentes. Cette solution présuppose toutefois que les règlements communautaires soient rédigés soigneusement et que les éventuels besoins ou problèmes futurs soient anticipés suffisamment.

²⁴ Avis de droit (note 7), pp. 39 ss et 73.

²⁵ Avis de droit (note 7), pp. 43 ss et 73.

²⁶ Avis de droit (note 7), pp. 61 ss et 73.

S'il n'est pas possible d'exclure l'apparition de tensions entre la communauté et certains copropriétaires, il incombe au législateur d'édicter des règles pour réduire au maximum le potentiel de conflit. Mais il ne faut pas oublier que ce genre de règles constituent également une atteinte aux droits des individus ou de la communauté. Le législateur doit donc soigneusement pondérer les intérêts en présence.

Compte tenu des conclusions formulées dans l'avis de droit et indépendamment des considérations qui précèdent, le Conseil fédéral reconnaît qu'il existe un besoin de réformer certains domaines du droit de la propriété par étages. Il est donc ouvert à toute discussion politique que le Parlement déciderait de mener à ce sujet.

Annexe: L'avis de droit Hürlimann-Kaup / Schmid du 20 août 2018