

**CONSEIL D'ETAT**

Château cantonal  
1014 Lausanne

Monsieur le Conseiller fédéral  
Beat Jans  
Chef du Département fédéral de justice et  
police Palais fédéral ouest  
3003 Berne

*Par courriel : [egba@bj.admin.ch](mailto:egba@bj.admin.ch)*

Réf. : 24\_COU\_6048

Lausanne, le 18 décembre 2024

**Consultation fédérale relative à la modification du code civil (Propriété par étages)**

Monsieur le Conseiller fédéral,

Le Conseil d'Etat vous remercie de l'avoir consulté sur l'objet cité en titre. Après avoir sollicité la position des services concernés, il a l'avantage de se positionner comme suit.

En guise de préambule, il convient de souligner qu'au vu du temps écoulé depuis la mise en place de la propriété par étages (PPE), il était devenu nécessaire d'ancrer dans la loi certaines pratiques devenues usuelles dans ce domaine. Le Conseil d'Etat salue cette révision et émet en particulier les remarques ci-après.

**Ad art. 712b**

L'adjonction de l'alinéa 4 renversant la présomption qu'une partie non attribuée est considérée comme objet du droit exclusif était attendue puisque la pratique avait déjà abandonné cette présomption au profit du principe de la primauté des intérêts de la communauté en considérant ces parties comme communes. La loi s'adapte donc à la réalité.

**Ad art. 712 b bis**

Faire figurer le droit d'usage particulier ainsi que sa protection, dans la norme légale est une bonne chose. S'agissant de parties communes de peu d'envergure, il serait trop contraignant de devoir tout prévoir dans les détails au moment de la constitution de la PPE. Dès lors, il est proposé de supprimer la possibilité de constituer un droit d'usage particulier dans l'acte constitutif de propriété par étages. En effet, le prévoir dans le règlement ou dans une décision de l'assemblée semble une solution plus pragmatique. L'intérêt de ces droits d'usage particulier est justement de permettre une certaine flexibilité. Faire figurer les droits d'usage particulier dans l'acte constitutif revient à modifier la PPE pour chaque changement dans lesdits droits. Cela requiert donc une décision soumise à l'exigence de l'unanimité, l'intervention du notaire et une inscription au Registre foncier. Une procédure aussi lourde n'est pas souhaitable.

Cette demande de retrait est renforcée par le libellé de l'alinéa 2 permettant une constitution, respectivement une modification de manière allégée.

En outre, cela garantit que ces droits puissent être distingués des droits d'usage exclusif ou des servitudes, qui eux, doivent figurer dans l'acte constitutif, ou pour le moins, dans un acte authentique.

Proposition de formulation :

*Un droit d'usage particulier sur certaines parties communes peut être attaché à une part dans le règlement d'administration et d'utilisation ou par décision de l'assemblée des copropriétaires.*

#### **Ad art. 712e bis**

Nous saluons cette modification correspondant à la pratique. En effet, un plan de PPE est déposé avec chaque acte constitutif, lors de l'inscription de la PPE au registre foncier, bien que le conservateur n'ait actuellement pas la compétence de l'exiger systématiquement. Partant, cette nouvelle nécessité de production du plan de PPE permet de contribuer à la clarté des inscriptions.

A toutes fins utiles, il est relevé que les plans de PPE produits actuellement dans le canton de Vaud (en application d'un arrêté cantonal du 18 juin 1965) donnent pleinement satisfaction. Ces plans sont scannés et mis à disposition à des fins de consultation. Par conséquent, les travaux en cours auprès de swisstopo et visant à produire des plans sous forme vectorielle et en 3D représentent des coûts disproportionnés à charge des propriétaires fonciers en regard de la faible plus-value que cela amènerait à la sécurisation de la propriété foncière.

#### **Ad art. 712e ter et quater**

La disposition en question a le mérite de donner plus de poids aux demandes du registre foncier et surtout, d'éviter les mentions « *PPE avant construction* » encore inscrites, alors que la construction est terminée depuis de nombreuses années.

Bien que saluant l'exigence de la production d'une autorisation de construire entrée en force pour la sécurité des acquéreurs, nous regrettons que ce soit le Registre foncier qui ait été choisi pour effectuer ce contrôle. Cette obligation pourrait incomber aux notaires qui s'assureraient de l'existence d'une autorisation de construire et l'attesteraient dans leurs actes transmis au registre foncier.

En outre, nous déplorons que ce soit le service compétent de la mensuration officielle selon la loi fédérale du 5 octobre 2007 sur la géoinformation qui soit mandaté pour pallier l'inexécution des copropriétaires.

Dans le canton de Vaud, les plans de PPE sont élaborés directement par des bureaux de géomètres qui disposent de compétences en droit privé et de matériel (instruments, logiciel, etc.) bien plus importants que celles du service compétent de la mensuration officielle (pour le canton de Vaud actuellement : la Direction du cadastre et de la géoinformation [DCG]). Les géomètres sont généralement en contact direct avec les notaires et/ou les propriétaires dès le démarrage du projet d'élaboration des plans et règlements de PPE.

La DCG ne dispose pas d'outils pour vérifier les plans de PPE élaborés sous seing privé par d'autres acteurs ou pour élaborer de pareils plans.

Si les parties ne s'exécutent pas, la loi pourrait prévoir que l'office du registre foncier mandate, aux frais des parties, un ingénieur géomètre breveté inscrit au registre fédéral des géomètres (art. 712e<sup>quater</sup> al. 2).

Si l'attribution au registre foncier est confirmée, il en découlera une augmentation de sa charge de travail avec les coûts additionnels en résultant. Il en va de même pour le service compétent de la mensuration officielle.

En outre, se pose la question si l'Ordonnance sur le registre foncier devrait potentiellement être adaptée en conséquence.

A toutes fins utiles, il est relevé qu'il est important de laisser une certaine marge de manœuvre aux cantons quant à la manière de traiter les données relatives à la PPE.

#### **Ad art. 712e quinquies**

La formulation ne nous paraît pas idéale, car contraire à la lettre du nouvel art. 712e ter CC. Il n'appartient pas au registre foncier de vérifier que les parties du bâtiment qui font l'objet du droit exclusif constituent des appartements ou des locaux commerciaux ou autres, formant un tout et disposant d'un accès propre. A moins d'effectuer une inspection locale, qui n'est pas de sa compétence, le registre foncier ne peut pas vérifier cet état de fait. Il appartient à notre sens aux propriétaires d'attester cela au registre foncier et celui-ci peut demander la production d'une attestation officielle, s'il est saisi d'un doute. A défaut, cela représenterait une augmentation de la charge de travail du registre foncier.

Partant, nous proposons la formulation suivante :

*Le registre foncier requiert des propriétaires qu'ils attestent que les parties du bâtiment qui font l'objet du droit exclusif constituent des appartements ou des locaux commerciaux ou autres, formant un tout et disposant d'un accès propre. Au besoin, le registre foncier peut demander l'attestation officielle au sens de l'art. 68 al. 2 ORF.*

L'adjonction à l'alinéa 2 du transfert du dossier au juge pour la conversion de la PPE en copropriété ordinaire doit être saluée.

#### **Ad art. 712f bis**

Bien que comprenant l'intérêt de cet article, son application pourrait impliquer d'importants conflits entre copropriétaires en pratique.

#### **Ad art. 712h bis**

Nous sommes d'avis que la solution prévoyant une obligation de créer un fonds de rénovation devrait être maintenue. La constitution d'un fonds de rénovation est un indice de la bonne santé de la PPE et l'évolution des normes commande toujours davantage de travaux importants sur les bâtiments.

Nous proposons donc que l'alinéa premier soit formulé de la manière suivante :

*La propriété par étages se dote d'un fonds de rénovation alimenté par les copropriétaires.*

La suite de l'article demeurerait tel qu'il est rédigé, à savoir que l'alinéa 1 devienne l'alinéa 2 et ainsi de suite.

#### **Ad art. 712l bis**

Pour une meilleure compréhension de la problématique liée à cette disposition, nous proposons de préciser dans quelles circonstances elle s'applique :

*Dans le cadre d'un contrat d'entreprise, si l'ouvrage est affecté de défauts, 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*

**Ad art. 712o**

L'adjonction d'un troisième alinéa précise la pratique existante et a le mérite d'être clair.

**Ad art. 712o bis**

Cette décision est moins radicale que l'expulsion d'un copropriétaire et permettra peut-être de servir d'avertissement.

**Ad art. 712u**

L'alinéa premier précise la pratique en cours.

L'alinéa 2 est nécessaire afin d'éviter qu'un propriétaire exclu et contrarié ne vienne faire des déprédations sur l'immeuble.

**Ad art. 712f**

Aucune modification de l'art. 712f CC n'est envisagée. Or, le chiffre 2 de l'alinéa 3 de cet article pourrait être supprimé car difficilement applicable en pratique (le ch. 1 nous semble suffisant).

En conclusion, cette révision législative inscrit dans la loi un certain nombre d'améliorations déjà opérées par la pratique. Malgré cela, le Conseil d'Etat regrette que les modifications proposées soient susceptibles d'engendrer une augmentation des cas à traiter par certains services ainsi que par les autorités judiciaires, entraînant des coûts supplémentaires pour les cantons.

Vous remerciant d'avance de l'attention portée à la position du gouvernement vaudois, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'expression de notre parfaite considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE



Christelle Luisier Brodard

LE CHANCELIER.



Michel Staffoni

**Copies**

- OAE
- DGF