

**Par courriel et courrier**

Département fédéral de justice et police  
M. Beat **JANS**  
Conseiller fédéral  
Palais fédéral Ouest

3001 **Berne**

Paudex, le 11 décembre 2024  
FD

**Modification du code civil (Propriété par étages) – Réponse à la consultation**

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous avons pris connaissance de la consultation relative au projet mentionné sous rubrique. Après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre ci-après notre position.

**1. Contexte général**

Le droit de la propriété par étages (PPE) a été institué en 1965. La présente révision met en œuvre la motion Caroni (19.3410) « 55 ans de propriété par étages. Une mise à jour s'impose » et vise à actualiser, de manière ciblée, le droit de la propriété par étages, dont la structure et le contenu essentiel sont maintenus. Cette révision porte en particulier sur le droit d'usage particulier sur les parties communes, la constitution d'une PPE avant la construction du bâtiment, la prolongation par contrat d'un droit de superficie servant de base à la constitution de la PPE, le fonds de rénovation, l'exercice des droits de garantie en cas de travaux de construction ou de transformation touchant les parties communes, la privation temporaire du droit de vote.

Le Centre Patronal est favorable à une actualisation du droit de la PPE, forme de propriété qui a connu et connaît passablement de succès. Un certain nombre d'administrateurs de PPE sont fréquemment confrontés à des problématiques que cette révision tend à préciser. Cela étant dit, la révision ne doit pas complexifier la gestion d'une PPE.

**2. Remarques particulières**

**A. Article 712b Code civil (CC) – Objet**

Le Centre Patronal soutient cette disposition qui correspond à une affectation logique des parties du bâtiment qui n'ont pas été déclarées privées.

En outre, cette disposition reprend une disposition déjà prévue dans le règlement-type de PPE élaboré par une commission composée de notaires, avocats, responsables de registres fonciers et d'administrateurs de PPE, règlement diffusé pour le compte de la Chambre vaudoise immobilière par Propriétaires Services SA.

#### B. Article 712bis CC – Droits d'usage particulier

Cette nouvelle disposition prévoit un droit d'usage particulier rattaché à un lot et non à une personne, ce qui est opportun. En outre, cette disposition assure une certaine sécurité juridique dès lors que la majorité des copropriétaires représentant plus de la moitié de la valeur des parts et, dans tous les cas, les titulaires du droit d'usage particulier devront approuver la création, la modification, le transfert ou la suppression d'un droit d'usager particulier.

Partant, le Centre Patronal soutient cette disposition.

#### C. Article 712e CC – Description des parties du bâtiment et quotes-parts

Cette disposition apporte une certaine clarification et de la transparence. En outre, dans le canton de Vaud, des recommandations relatives au calcul des quotes-parts de PPE ont été élaborées par la Chambre d'experts en estimation immobilière (CEI), la Chambre vaudoise immobilière, l'Association des notaires vaudois, l'Association vaudoise des ingénieurs géomètres et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud). En principe, la formule de calcul des quotes-parts est annexée au règlement de PPE.

Partant, le Centre Patronal soutient cette disposition.

#### D. Article 712e bis CC – Plan de répartition

A nouveau, cette nouvelle disposition apportera de la clarté et de la transparence en exigeant que le plan de répartition soit déposé avec l'acte constitutif auprès de l'office du registre foncier.

En outre, cette exigence ne fait que reprendre la pratique vaudoise.

Partant, le Centre Patronal soutient cette disposition.

#### E. Article 712e ter CC – Inscription avant la construction du bâtiment

Cette nouvelle disposition prévoit qu'une autorisation de construire entrée en force doit être jointe à la réquisition lorsque la réquisition d'inscription au registre foncier est déposée avant la construction ou une transformation du bâtiment.

L'exigence d'une autorisation de construire entrée en force est opportune. En effet, elle garantit une certaine sécurité juridique aux acquéreurs. En outre, les établissements bancaires ne vont pas leur accorder des prêts si le projet n'est pas au bénéfice d'un permis de construire entré en force.

Le Centre Patronal soutient donc cette disposition.

#### F. Article 712e quater CC – Procédure d'office

Cette nouvelle disposition apportera davantage de transparence et facilitera la tâche de l'administrateur de PPE, de sorte que le Centre Patronal soutient cette disposition.

#### G. Article 712e quinquies CC – Conformité des parties du bâtiment aux exigences légales

Il nous apparaît logique que l'office du registre foncier vérifie que les parties du bâtiment qui sont l'objet du droit exclusif constituent des appartements ou des locaux commerciaux ou autres formant un tout et disposant d'un accès propre.

Partant, le Centre Patronal soutient cette nouvelle disposition.

#### H. Article 712f bis CC – Prolongation du droit de superficie

Cette nouvelle disposition permettra à la majorité des copropriétaires représentant plus de la moitié de la valeur des parts de convenir d'une prolongation du droit de superficie avec le propriétaire du fond, contrairement à l'unanimité exigée selon le droit actuel qui est trop rigide.

Le Centre Patronal soutient donc cette disposition.

#### I. Article 712h bis CC – Fonds de rénovation

Si le Centre Patronal peut soutenir le fait que les copropriétaires puissent requérir du juge qu'il ordonne la création ou la modification d'un fonds de rénovation destiné à couvrir les travaux de construction nécessaires, la formulation de la première phrase de l'alinéa 2 est peu claire et donne une trop grande latitude à une minorité de copropriétaires d'exiger la constitution d'un tel fonds.

En effet, selon l'alinéa 2, il est relevé qu'une telle action peut être intentée uniquement si l'assemblée des copropriétaires a préalablement refusé une proposition dans ce sens et par au moins deux copropriétaires. Par exemple, dans une PPE de 32 copropriétaires, dont 30 copropriétaires s'opposeraient à la création d'un fonds, deux copropriétaires qui y sont favorables pourraient ouvrir action. Cette disposition pourrait offrir la possibilité à une très petite minorité de copropriétaires d'imposer leurs vues à la grande majorité.

Aussi, l'article 712h bis al. 2 CC devrait avoir la teneur suivante « Une telle action peut être intentée uniquement si au moins un cinquième des copropriétaires a souhaité la constitution d'un fonds de rénovation lors d'une assemblée de PPE qui l'a refusé. [...] ».

#### J. Article 712i CC – Hypothèque légale en garantie des contributions

Cette disposition prévoit que la communauté, pour garantir son droit aux contributions, a la possibilité d'inscrire une hypothèque légale sur la part de copropriété de chaque copropriétaire pour un montant correspondant au maximum à trois contributions annuelles. Autrement dit, cette hypothèque légale pourrait être constituée alors même que le copropriétaire a toujours régulièrement payé ses contributions, ce qui paraît disproportionné et ne manquera pas de susciter de vives oppositions et des procédures des copropriétaires concernés.

L'inscription d'une hypothèque légale ne devrait être constituée qu'en cas de contributions impayées afin de garantir leur paiement.

La teneur de l'article 712i al. 1<sup>er</sup> CC devrait être la suivante : « Pour garantir son droit aux contributions, la communauté peut exiger de chaque copropriétaire actuel l'inscription sur sa part d'une hypothèque légale privilégiée correspondant au maximum à trois contributions impayées ».

#### K. Article 712k CC – Droit de rétention

Même si le droit de rétention de la communauté sur les meubles qui garnissent les locaux d'un copropriétaire est peu usité, cette institution est dissuasive et offre un moyen de pression à la communauté afin que les contributions soient payées.

Partant, le Centre Patronal souhaite le maintien de cette disposition et refuse donc son abrogation.

#### L. Article 721l bis CC – Droits de garantie en raison des défauts affectant une partie commune

Cette nouvelle disposition introduit l'exigence d'une décision unanime de l'assemblée des copropriétaires afin d'exercer le droit contractuel à la réparation sans frais des défauts affectant une partie commune. Une telle exigence d'unanimité est trop lourde et engendrera un certain nombre de difficultés pratiques de mise en œuvre.

Par conséquent, l'article 712l bis al. 1<sup>er</sup> CC devrait avoir la teneur suivante :  
« L'autorisation d'exercer le droit contractuel à la réparation sans frais des défauts affectant une partie commune nécessite une décision prise à la majorité des copropriétaires représentant plus de la moitié de la valeur des parts. [...] ».

M. Article 712n CC – Convocation, présidence et procès-verbal

Cette disposition ancre dans la loi l'effet constitutif du procès-verbal.

Le Centre Patronal peut soutenir cette disposition, sous réserve des questions suivantes : 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 ?

N. Article 712o CC – Exercice du droit de vote

Cette disposition clarifie le calcul de la majorité, ce qui est opportun.

Partant, le Centre Patronal soutient cette disposition.

O. Article 712o bis CC – Privation temporaire du droit de vote

Cette nouvelle disposition prévoit qu'en cas de refus systématique d'approuver les décisions de la communauté ou de violation répétée d'obligations financières substantielles, un copropriétaire peut être privé de son droit de vote par une décision prise par tous les autres copropriétaires.

Cette disposition est disproportionnée et viole gravement la garantie de la propriété privée. En effet, chaque copropriétaire est en droit de refuser les décisions de l'assemblée, pour de bons motifs qui ne sont pas forcément chicaniers. Aussi, il ne saurait être pénalisé par la suppression de son droit de vote.

Partant, le Centre Patronal rejette cette disposition.

P. Article 712u CC – Exclusion de la communauté

Cette disposition ne suscite pas de remarque particulière du Centre Patronal, de sorte qu'il soutient cette disposition.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre très haute considération.

Centre Patronal

Frédéric Dovat