



2024.04811

P.P. CH-1951
Sion

A-PRIORITY Poste CH

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



Notre réf. MT

Date - 4 DEC. 2024

Consultation sur la modification du code civil (propriété par étages)

Monsieur le Conseiller fédéral,

Le Conseil d'Etat valaisan vous remercie de l'avoir consulté sur l'avant-projet cité en exergue et vous communique, ci-après, sa détermination.

Après presque 60 ans depuis son introduction, le Conseil d'Etat considère qu'une actualisation ciblée du droit de la propriété par étages pour répondre aux besoins pratiques et combler les lacunes de la réglementation est aujourd'hui nécessaire et opportune.

Il soutient donc les modifications proposées, tout en y apportant les commentaires suivants :

Art.712b al.1 AP-CC

Les modifications instaurées par l'art. 712b al. 1 sont accueillies favorablement, les termes « étages ou parties d'étage » du droit actuel étant sujet à interprétation. Avec la modification proposée, les parties du bâtiment pouvant faire l'objet du droit exclusif seront ainsi mieux définies.

Art.712b al. 4 AP-CC

La nouvelle présomption légale instaurée par l'art. 712b al. 4 selon laquelle les parties qui n'ont pas été déclarées « objet du droit exclusif » sont présumées « communes » est une modification importante et nécessaire. En effet, ce renversement de présomption permet de lever des difficultés juridiques et accorde la primauté des intérêts de la communauté sur les intérêts individuels.

Art.712b^{bis} AP-CC

Le nouvel art. 712b^{bis} est accueilli favorablement, avec cependant une importante réserve : il paraît opportun de clarifier si l'utilisation de servitudes d'utilisation grevant l'immeuble de base afin de rattacher une partie commune à une partie privative dans l'acte constitutif, le règlement ou une décision de la communauté, sera acceptée ou exclue avec le nouveau droit.

En effet, la pratique actuelle quant au rattachement de parties communes à des parties privatives varie notablement selon les registres fonciers : certains acceptent que des parties communes tels que les balcons soient rattachés directement à la partie privative dans l'acte constitutif de PPE (ce qui paraît heurter la définition d'une partie privative telle que donnée à l'art. 712b al. 1 CC ou AP-CC – « forment un tout disposant d'un accès propres »), d'autres n'acceptent ces rattachements que s'ils sont opérés sous forme de servitudes d'utilisation grevant l'immeuble de base.



L'art 712^{bis} AP-CC semble prendre la bonne direction en réglant les droits d'usage particulier sur les parties communes relativement à l'acte constitutif, au règlement ou à une décision de la communauté, uniquement entre membres de la communauté des copropriétaires, tout en laissant ouverte la possibilité de servitudes d'utilisation avec des tiers par contrat. Cependant, subsiste la question centrale; de savoir si une telle servitude peut être constituée en faveur de membres de la communauté directement dans l'acte constitutif, le règlement ou une décision de la communauté - ce qui correspond à la pratique actuelle de certains registres fonciers.

Autrement dit, l'art. 712^{bis} AP-CC est-il compatible ou exclut-il la constitution d'une servitude d'utilisation sur une partie commune grevant l'immeuble de base, ou rend-il inutile ou désuète la constitution d'une telle servitude ? Il apparaît important de clarifier ce questionnement et ainsi éviter de combler une lacune de la loi en en créant une autre.

Si le nouvel article devait valider cette constitution de servitudes d'utilisation pour rattacher des parties communes aux parties privatives dans l'acte constitutif, il est toutefois probable que ces opérations ne soient que très peu ou plus utilisées, représentant des coûts supplémentaires inutiles par rapport au rattachement à la partie privative par un droit d'usage particulier comme le prévoit l'article de l'avant-projet.

Art.712^{bis} AP-CC

L'obligation pour le propriétaire ou les copropriétaires d'établir un plan de répartition et de le mettre à jour comble une lacune. Cette modification est particulièrement bienvenue.

Commentaire général sur les art. 712^{ter} à quinquies AP-CC

Les nouvelles dispositions au sujet de la constitution d'une PPE avant la construction du bâtiment sont accueillies favorablement car l'actuel CC ne contient pas de dispositions à ce sujet. La nouvelle réglementation favorise la sécurité juridique et est apte à mieux protéger les acheteurs. Le rapport n'indique malheureusement pas, si l'art. 69 de l'ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier (ORF ; RS 211.432.1) sera modifié à l'aune des art. 712^{ter} à quinquies raison pour laquelle nous considérons qu'il semble nécessaire d'effectuer une refonte de l'art. 69 ORF comme développé ci-dessous, qui par son contenu, que ce soit au niveau de la procédure, du délai d'annonce (al. 3 et 4) ou au niveau des personnes chargées de la communication de l'achèvement du bâtiment, diffère de manière trop importante par rapport aux art. 712^{ter} à quinquies de l'avant-projet.

Art.712^{ter} al. 2 AP-CC

La terminologie utilisée relativement aux copropriétaires qui « constatent » l'exécution des travaux en conformité avec le plan semble mériter quelques précisions quant à la forme de ce « constat » (p. ex. procès-verbal d'assemblée générale, procès-verbal authentique, simple constat écrit).

Art.712^{ter} al. 3 AP-CC

Le délai évoqué de quatre mois est problématique, étant en contradiction avec le délai de trois mois évoqué à l'art. 69 al. 3 ORF. Il paraît opportun de choisir le délai applicable et de procéder aux modifications requises.

Art. 712^{quater} et quinquies AP-CC

L'art. 712^{quater} al. 1 fixe « aux copropriétaires » uniquement un délai approprié pour s'acquitter de leurs obligations. En lien avec la thématique évoquée ci-dessus relativement à l'art. 712^{ter} al. 3, il paraît opportun de mieux coordonner l'avant-projet avec l'art. 69 ORF, celui-ci donnant des obligations de communication d'achèvement du bâtiment autant au propriétaire d'étage qu'à l'administrateur. Une responsabilité de l'administrateur en sus de celle attribuée aux copropriétaires est établie par l'art. 69 ORF mais disparaît dans l'avant-projet.

Quant à la procédure d'office prévue dans sa globalité par les art. 712^{quater} et quinquies, nous relevons que celle-ci est très difficile à mettre en œuvre. En effet, la procédure prévue implique un contrôle constant sur des achèvements de travaux dont les durées de réalisation peuvent connaître d'énormes variations, selon les événements de nature imprévue ou la taille des constructions, parmi d'autres facteurs pouvant agir sur cette durée.

Par ailleurs, la procédure implique aussi d'éventuelles vérifications sur le terrain afin de constater la conformité des plans de répartition avec la réalité, ce qui engendrera une surcharge de travail significative pour les registres fonciers. Cette procédure sera lourde de conséquences et presque impossible à respecter, par manque de moyens techniques.

Art.712^{bis} al.1 et 2n AP-CC

L'introduction d'une telle disposition permettant de garantir le bon fonctionnement de la communauté des propriétaires d'étages semble nécessaire. Toutefois, au regard de l'importance de la restriction imposée, il est indispensable de préciser plus en avant certaines notions. En effet, à partir de quand peut-on considérer un refus de « systématique » ? A partir de combien de fois peut-on considérer une violation dite « répétée » ? Etant donné que ces critères forment les points de départ permettant d'invoquer les art. 712^{bis} al. 1 et 2, il est essentiel de le préciser afin d'éviter de créer un flou juridique.

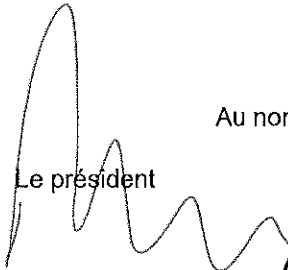
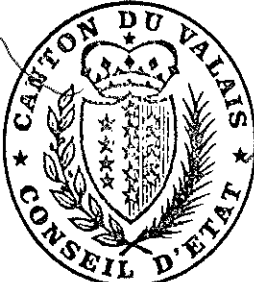

Par ailleurs, qu'en est-il de la possibilité du propriétaire d'étages privé du droit de vote d'attaquer les décisions prises lors de l'assemblée ? Cette indication ne ressortant pas du rapport devrait faire l'objet de précisions.

Art.712^u al. 2 AP-CC

L'exclusion étant une expropriation de droit privé, il paraît important de relever la lourdeur de la mesure consistant à pouvoir interdire l'usage de l'immeuble par un copropriétaire avant la vente de son unité d'étage en cas d'exclusion prononcée par un juge.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre prise de position et vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre haute considération.

Au nom du Conseil d'Etat

Le président  Franz Ruppen		La chancière  Monique Albrecht
--	--	---

Copie à egba@bj.admin.ch