



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Par courrier et email

**Département fédéral de justice et
police (DFJP)**
M. Beat JANS
Conseiller fédéral
Palais fédéral Ouest
3003 Berne

Par courriel :
eiba@bj.admin.ch

Genève, le 20 décembre 2024

Prise de position – Modification du code civil (Propriété par étages)

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous faisons suite à l'ouverture de la procédure de consultation relative à la modification du code civil (Propriété par étages).

La Chambre genevoise immobilière est l'association d'importance cantonale, sans but lucratif, qui défend les intérêts des propriétaires immobiliers du canton de Genève.

Active depuis 1920, elle compte actuellement près de 7'000 membres répartis en sections de propriétaires de villa, de propriétaires d'appartement, de domaines ruraux, d'immeubles locatifs et d'immeubles industriels et commerciaux.

Un grand nombre de nos membres seront donc potentiellement touchés par le projet mis en consultation.

I. De manière générale

Cela fait maintenant près de 60 ans que le droit de la propriété par étages a été introduit dans le Code civil suisse. La présente révision met en œuvre la motion CARONI (19.3410) intitulée « 55 ans de propriété par étages. Une mise à jour s'impose » et vise à mettre à jour certaines dispositions applicables aux propriétés par étages. Le contenu essentiel est cependant maintenu.

La Chambre genevoise immobilière souligne qu'à Genève, il y a des dizaines de bâtiments en PPE qui sont construits chaque année et que le droit de la propriété par étages est dès lors très utilisé. De manière générale, les dispositions légales actuelles donnent satisfaction.



II. Remarques de détails

Art. 712b

La Chambre genevoise immobilière est favorable à la modification de l'art. 712b al. 2 CC.

La modification prévue à l'alinéa 4 de l'article 712b renverse la présomption actuelle selon laquelle les parties qui n'ont pas été déclarées communes sont présumées être l'objet du droit exclusif.

Le nouvel article 712b al. 4 CC indique en effet que « les parties qui n'ont pas été déclarées comme étant l'objet du droit exclusif sont présumées communes. »

Cette formulation reprend l'article 5 du Règlement d'administration et d'utilisation établi par le Groupement des propriétaires d'appartement de la Chambre genevoise immobilière conjointement avec l'USPI Genève.

La Chambre genevoise immobilière soutient donc cette modification dès lors qu'elle donne une affectation automatique à toutes les parties qui ne seraient pas déclarées privatives.

Art. 712b bis

Il est fréquent qu'un droit d'usage exclusif sur une partie commune soit accordé à un propriétaire d'étages, comme par exemple un droit d'usage exclusif sur le jardin d'un appartement au rez-de-chaussée ou d'une terrasse en toiture pour le propriétaire d'un attique. Jusqu'à la modification proposée, il n'y avait pas de base légale sur ce point.

Cette modification permet de rattacher l'octroi de ce droit exclusif à un lot PPE déterminé dans l'acte constitutif, le RAU ou une décision des copropriétaires.

Ce droit d'usage exclusif, pour être modifié, transmis, supprimé ou créé, devra être soumis à une décision prise à la double majorité des propriétaires d'étages. Le propriétaire d'étages au bénéfice du droit d'usage exclusif concerné devra donner son approbation, ce qui sauvegarde ses droits.

La Chambre genevoise immobilière soutient donc l'introduction de cet article dans la mesure où le droit exclusif est attaché à un lot et non pas à une personne, ce qui est opportun et garantit une certaine sécurité juridique.

Art. 712e

Cette modification permettra d'éviter certains litiges ou divergences d'interprétation dès lors que les parties du bâtiment au bénéfice d'un droit exclusif devront être indiquées dans l'acte constitutif de la PPE, ce qui n'est pas le cas avec le droit en vigueur. La formule utilisée pour calculer la valeur du bien-fonds ou du droit de superficie devra également être indiquée dans l'acte constitutif. Un nouvel acquéreur aura ainsi toutes les informations utiles directement à disposition lors de l'acquisition.

Le Groupement des propriétaires d'appartement de la Chambre genevoise immobilière ainsi que l'USPI Genève ont d'ores et déjà indiqué dans leur RAU type



que « chaque lot comprend une quote-part exprimée en principe en pour mille de la propriété par étages. »

La Chambre genevoise immobilière soutient donc cette modification.

Art. 712ebis

Il apparaît que l'exigence de transmettre un plan de répartition des locaux en même temps que l'acte constitutif de la PPE permettra d'éviter des problèmes d'interprétation des surfaces pour lesquelles un droit exclusif sur une partie commune aurait été alloué et déterminera précisément quelles sont les parties privatives et quelles sont les parties communes.

La Chambre genevoise immobilière ne s'oppose donc pas à cette modification.

Art. 712e ter

Cet article touche uniquement les propriétés par étages inscrites au Registre foncier avant la construction du bâtiment. En pratique, il arrive que les lots de PPE soient commercialisés et/ou pré-vendus avant l'obtention de l'autorisation de construire en force.

Cet article apporte de la sécurité juridique aux copropriétaires, dès lors qu'une autorisation de construire en force devrait être jointe à la réquisition d'inscription, ce qui supprimera des incertitudes quant à la réalisation du bâtiment.

Cela étant, si les lots sont pré-vendus avant l'obtention du permis en force, cette disposition serait alors trop restrictive puisqu'une autorisation en force ne pourrait être transmise.

A notre sens, il conviendrait d'indiquer que des plans soient joints à la réquisition d'inscription en lieu et place d'une autorisation en force.

Art. 712 e quater

Cet article donne une compétence d'office au Registre foncier lorsque les copropriétaires n'exécutent pas les obligations fixées par l'art. 712e ter AP-CC. Pour les cas de propriétés par étages administrées par un administrateur professionnel, cette base légale ne devrait pas avoir une très grande application. Elle permettra cependant de cadrer les propriétés par étages gérées par des particuliers, qui ne sont pas forcément experts en droit de la PPE.

La Chambre genevoise immobilière soutient cette modification.

Art. 712 e quinquies

Cet article permettra au Registre foncier de vérifier que les parties du bâtiment qui font l'objet d'un droit exclusif constituent des appartements ou des locaux commerciaux ou autres formant un tout et disposant d'un accès propre. Si tel n'est pas le cas, un délai est imparti aux copropriétaires pour y remédier, et, à défaut, l'affaire est transmise à un juge, lequel prend les mesures nécessaires et peut, si nécessaire, transformer la propriété par étages en copropriété ordinaire.



Il nous apparaît opportun que le Registre foncier contrôle la conformité du bâtiment aux documents qu'il a reçu au début du processus d'inscription.

La Chambre genevoise immobilière ne s'oppose donc pas à cet article.

Art. 712f bis

Selon l'état du droit actuel, la prolongation d'un droit de superficie doit se faire à l'unanimité des propriétaires d'étages, ce qui signifie que, si un copropriétaire souhaite s'y opposer, la propriété par étages est dissoute.

En insérant dans l'article 712f bis la possibilité pour les copropriétaires de convenir d'une prolongation du droit de superficie avec le propriétaire du fonds à la double-majorité, avec versement d'une indemnité équitable aux propriétaires d'étages qui ne seraient pas intéressés, les droits des propriétaires d'étages sont sauvegardés et cela permet d'éviter la fin de la propriété par étages, malgré l'absence d'unanimité.

La Chambre genevoise immobilière soutient donc cet article.

Art. 712h bis

Le fonds de rénovation permet d'assurer l'entretien du bâtiment, ce qui est indéniablement dans l'intérêt de tous les propriétaires d'étages. A ce jour, le fonds de rénovation n'est indiqué que dans deux dispositions du Code civil (art. 712l al.1 et 712m al. 1 ch. 5 CC). Il ne résulte en outre pas de ces bases légales l'obligation de constituer un fonds de rénovation. Le financement de travaux d'entretien et/ou rénovation peut être problématique dans certaines anciennes PPE qui n'ont pas constitué de fonds de rénovation, faute de moyens des propriétaires d'étages.

L'ajout de l'art. 712h bis CC dans le droit de la PPE n'instaure pas l'obligation d'un fonds de rénovation pour toute propriété par étages mais permet, à certaines conditions, aux copropriétaires de demander au juge qu'il ordonne la création ou la modification d'un fonds de rénovation destiné à couvrir les travaux de construction nécessaires (prévus par l'art. 647c CC) et qui, sans ledit fond, ne pourraient pas être effectués. Le juge devrait, selon son appréciation, se prononcer sur le montant des contributions annuelles et sur la durée du fonds.

La Chambre genevoise immobilière soutient cet article de manière générale. A notre sens, la première phrase de l'alinéa 2 est peu claire et donne un large pouvoir d'action à uniquement deux propriétaires d'étages qui seraient favorables à la création d'un fonds de rénovation alors que la très large majorité s'y opposerait.

Art. 712i

Cet article nous semble disproportionné et risque d'engendrer de multiples procédures par les propriétaires concernés. En effet, il prévoit que pour garantir son droit aux contributions, la communauté peut exiger de chaque copropriétaire actuel l'inscription sur sa part d'une hypothèque pour un montant correspondant au maximum à trois contributions annuelles.

Concrètement, cela signifie qu'un copropriétaire qui s'est toujours acquitté de ses charges de copropriété pourrait voir son lot grever d'une hypothèque légale alors même qu'il n'est pas en retard de paiement. Il nous semble plus judicieux de prévoir



l'inscription d'une hypothèque légale en cas de non-paiement des contributions dues. Il faudrait dès lors modifier l'art. 712i et ajouter, par exemple, que l'article n'est applicable qu'en cas de contributions impayées.

La Chambre genevoise immobilière s'oppose donc à cette modification telle que prévue. Elle propose l'amendement suivant :

Art. 712i

¹Pour garantir son droit aux contributions et en cas de contributions impayées, la communauté peut exiger de chaque copropriétaire actuel l'inscription sur sa part d'une hypothèque pour un montant correspondant au maximum à trois contributions annuelles.

Art. 712k

La modification envisagée du droit de la propriété par étages souhaite abroger l'article 712k, lequel traite du droit de rétention et indique que pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté a sur les meubles qui garnissent les locaux d'un copropriétaire et qui servent soit à leur aménagement soit à leur usage le même droit de rétention qu'un bailleur.

Cet article n'est certes pas le plus important des dispositions relatives au droit de la propriété par étages mais il nous semble important de le maintenir, au même titre que l'article sur l'hypothèque légale modifié (cf. supra).

La Chambre genevoise immobilière souhaite donc le maintien de cet article.

Art. 712l bis

L'exigence de l'unanimité, de manière générale, peut être difficile à obtenir, surtout dans les grandes propriétés par étages et engendre ainsi des difficultés de mise en œuvre. L'exigence de la double-majorité nous semble donc suffisante pour le droit à la garantie en raison des défauts affectant les parties communes et cette proposition d'article pourrait être modifiée en ce sens.

Aussi, la Chambre genevoise immobilière propose l'amendement suivant :

Art. 712lbis

¹L'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 en outre plus de la moitié de la valeur des parts.

Art. 712n

La Chambre genevoise immobilière n'a pas de commentaire particulier en lien avec cette proposition d'article. Elle se demande toutefois s'il ne faudrait pas insérer dans



l'article la forme dans laquelle le procès-verbal doit être transmis aux propriétaires d'étages (format papier, version électronique valable).

Art. 712o

Les articles 647c à 647 e CC traitent des majorités à respecter en fonction des travaux qui sont votés. Ces articles sont applicables aux propriétés par étages. Ils ne font pas mention de la méthode à appliquer pour calculer la majorité.

La modification de l'article 712o CC clarifie cette question dès lors qu'elle prévoit que, sauf disposition contraire du règlement, le calcul de la majorité ne tient compte que des voix exprimées, sauf si l'unanimité est exigée. Ainsi, ce sont les voix des propriétaires présents ou représentés qui feront foi.

C'est déjà ce que la Chambre genevoise immobilière et l'USPI Genève ont prévu dans le RAU établi conjointement.

La Chambre genevoise immobilière soutient donc cette modification.

Art. 712o bis

Les conflits de voisinage entre propriétaires d'étages sont très fréquents. En effet, il n'est pas rare qu'un propriétaire d'étage perturbateur entache la bonne gestion de la propriété par étages. A teneur du droit actuel, le seul moyen des propriétaires d'étages sur ce propriétaire perturbateur est l'exclusion de la PPE. Les conditions en sont très strictes.

Le nouvel article 712o bis CC permet d'avoir un moyen efficace à disposition des propriétaires d'étages, sans exclure le propriétaire concerné de la PPE, et leur donne ainsi la faculté de priver de son vote un copropriétaire en cas de décision prise par tous les autres copropriétaires, lorsque ce dernier bloque systématiquement d'approuver les décisions de la communauté ou de violation répétée d'obligations financières substantielles. Ce blocage est effectif pour une durée de six mois maximum et peut être prononcé trois fois au plus.

Dans la mesure où cette disposition atteint le droit à la propriété du propriétaire concerné, il nous semblerait opportun de clarifier les notions indéterminées telles que « systématique » ou « obligations financières substantielles ».

Ces clarifications effectuées, la Chambre genevoise immobilière ne s'oppose pas à cette modification.

Art. 712 u

Cet article renvoie aux règles de la copropriété (art. 649b CC) en ce qui concerne l'exclusion de la propriété par étages. Elle comble un vide juridique puisque, jusqu'alors, l'exclusion d'une PPE était régie par l'article 649b CC suite au renvoi de l'article 712g CC qui indique les dispositions applicables. Avec ce nouvel article 712 u CC, l'exclusion est réglée par une disposition topique insérée dans les bases légales applicables aux PPE.

La Chambre genevoise immobilière soutient donc cette disposition.



III. Conclusions

La Chambre genevoise immobilière soutient donc, pour l'essentiel, les modifications apportées au droit de la PPE. Il convient cependant de revoir la rédaction de certains articles pour éviter des litiges inutiles entre les propriétés par étages. Le soussigné est à votre disposition pour toute question au 022 715 02 10 ou par email à l'adresse suivante : geraldine.schmidt@immo-ge.ch.

* * * * *

Nous vous remercions, Monsieur le Conseiller fédéral, de prendre en considération les éléments de notre prise de position et nous vous prions d'agréer, l'expression de notre haute considération.

Stéphane Penet

Président

Géraldine Schmidt



Secrétaire-juriste