



Ingénieurs-géomètres suisses
Kapellenstrasse 14
3011 Berne

Zoug, le 1er avril 2026

La propriété par étages dans le Code civil suisse du point de vue des géomètres – arguments juridiques

1. Introduction

La propriété par étages fait l'objet d'une révision suite à des interventions parlementaires. Si nécessaire, elle devra être partiellement adaptée. Le processus législatif a été lancé. Un projet a été élaboré. La consultation a été menée et est actuellement en cours d'évaluation.

L'association « Ingénieurs-géomètres suisses (IGS) » souhaite attirer l'attention sur les lacunes du droit de la propriété par étages en matière de mensuration et proposer des améliorations concrètes. Elle entend participer activement et suffisamment tôt à la formation, au renforcement, de la volonté politique. À cette fin, elle a défini sa position et formulé ses revendications à l'intention du législateur, qui ont été discutées lors de différentes réunions professionnelles.

Le groupe de travail m'a chargé d'examiner cette position d'un œil critique et d'évaluer les propositions sur le plan juridique. Il s'agit d'introduire dans le processus législatif des aspects juridiques qui renforcent le plan de répartition ; d'autres aspects sont les bienvenus.

Il convient tout d'abord de souligner qu'en raison de l'état d'avancement de la procédure, les documents sont encore incomplets et ne constituent pas la version définitive de l'administration. Nous disposons du projet mis en consultation avec le rapport ainsi que des premières idées du DFJP visant à compléter la réglementation. Le Conseil fédéral n'a pas encore pris connaissance des résultats de la procédure de consultation et n'a donc pas encore pu se déterminer sur les clarifications nécessaires pour de nouvelles règles.

2. Principes fondamentaux relatifs à la propriété par étages

2.1 Contexte

À la suite de diverses interventions parlementaires en 2014 et 2019, le Conseil fédéral a été chargé, à l'occasion du cinquantième anniversaire de la propriété par étages, d'élaborer un rapport visant à clarifier et à présenter les éventuels besoins d'adaptation des art. 712a ss CC¹.

Sur cette base, les professeurs Jörg Schmid et Bettina Hürlimann-Kaup² ont mis en évidence, dans un avis juridique, la nécessité d'une intervention législative, qui a servi de fondement aux propositions de révision du Conseil fédéral.

La synthèse des experts mentionne la nécessité d'agir dans trois domaines dont s'occupe ou devrait s'occuper la Mensuration Officielle. Concernant la portée juridique du plan de lotissement, ils soumettent deux questions à l'examen du législateur : 1. L'inscription au registre foncier ne devrait-elle être autorisée que lorsqu'un permis de construire exécutoire (au-delà du plan de répartition) a été délivré et 2. Le législateur ou l'autorité réglementaire ne devrait-il pas imposer des exigences plus précises concernant le plan de répartition ? Enfin, ils ont identifié une lacune juridique et un besoin de clarification concernant les droits d'usage particuliers de certains copropriétaires sur les parties communes.

Le projet du DFJP visant à réviser le CC a apporté des réponses à ces trois questions. Selon les déclarations figurant dans le rapport de consultation, seules des adaptations ponctuelles doivent être apportées, car la propriété par étages a globalement fait ses preuves.³ Le projet a reconnu la nécessité d'agir dans ces trois domaines, mais propose des solutions qui ne contribuent pas à la sécurité du droit et qui n'apportent pas de véritables solutions concernant, notamment, le système d'annonce ou la mise à jour. Elles font l'objet de la présente base de discussion.

¹ postulat Feller (repris de Andrea Caroni) 14.3832 ; motion Beat Flach 19.3347 et motion Andrea Caroni 19.3410.

² Schmid/Hürlimann-Kaup, Nécessité d'agir, 2019.

³ À ce sujet, voir le rapport explicatif relatif à l'ouverture de la procédure de consultation, du 20 septembre 2024, p. 6.

2.2 La propriété par étages

2.2.1 Contenu

La propriété par étages est la forme juridique retenue lorsque plusieurs personnes souhaitent détenir des droits sur un bien foncier (immeuble ou droit distinct et permanent – droit de superficie). Sur ce bien-fonds sont construits des bâtiments comprenant des appartements qui relèvent en principe de la propriété de l'immeuble ou du droit de superficie (principe de l'accession).

La propriété par étages n'est pas une propriété foncière classique ; les droits spéciaux ne reviennent pas exclusivement et uniquement à l'ayant droit, mais lui confèrent des positions assimilables à la propriété.

Les ayants droit sont copropriétaires de l'ensemble du bien immobilier à hauteur d'une quote-part déterminée (élément important pour la prise de décision et la répartition des frais). La propriété par étages est une forme particulière de copropriété et comprend le droit d'utiliser de manière exclusive et d'aménager l'intérieur de locaux précisément définis d'un bâtiment ; ce droit exclusif est restreint à l'intérieur du bâtiment. Ces locaux doivent être accessibles depuis les parties communes et peuvent être complétés par des locaux annexes (cave, buanderie, place de stationnement).

Tous les locaux et surfaces qui ne sont pas attribués à un droit exclusif constituent des parties communes. Dans la pratique, les parties communes sont cédées à l'usage de certaines unités d'étage. Cela comprend notamment les surfaces situées à l'extérieur du bâtiment, telles que les terrasses et les espaces de détente. Elles sont appelées « droits d'usage particulier » et naissent lors de la constitution de la propriété par étages ou – à tout moment – par décision de l'assemblée des copropriétaires.

2.2.2 Exigence de publicité

La propriété, en tant que droit réel, s'oppose à tout un chacun ; elle doit donc être rendue publique. Ce principe est généralement respecté dans la mesure où les informations figurent au registre foncier. Toute personne peut – sans devoir justifier d'un intérêt particulier – obtenir des renseignements sur la désignation et la description du bien-fonds, le nom et l'identification du propriétaire ainsi que la forme de la propriété et la date d'acquisition, dans la mesure où et tels qu'ils sont inscrits au registre foncier (art. 970, al. 2, CC).

L'exigence de publicité s'applique également à la propriété par étages. L'étendue, la répartition des pièces et des volumes ainsi que les droits d'usage particulier doivent être rendus publics.⁴

2.2.3 Obligation de délimitation

Les documents du registre foncier doivent permettre d'identifier l'emplacement du droit sur le bien commun. En matière de propriété par étages, plusieurs délimitations sont nécessaires. Si le bien commun est un immeuble, deux niveaux doivent être déterminés et délimités : les limites de l'immeuble (conformément à l'OIP) ainsi que les droits d'usage exclusif et les droits d'usage particulier des unités de copropriété, à définir sur la base d'une servitude (conformément à l'art. 732, al. 2, CC). Si le bien foncier de base est un droit de superficie, trois niveaux doivent être déterminés et délimités : le bien-fonds grevé, le droit de superficie et les parts de copropriété.⁵

La délimitation et la représentation des droits sur l'étage requièrent une attention particulière, car les droits exclusifs et les droits d'usage particulier se réfèrent généralement à un volume et se situent à différentes hauteurs du bien commun, se chevauchant parfois⁶. La délimitation doit donc répondre à des exigences plus élevées que pour les autres types de biens-fonds⁷. Ce n'est pas le cas aujourd'hui. En effet, les décisions relatives à la description et à l'attribution des droits d'usage particulier ne sont visibles ni au registre foncier ni dans les documents cadastraux. Une nouvelle réglementation visant à renforcer la sécurité juridique devrait donc au moins correspondre à la norme applicable aux autres biens-fonds.

3. Concernant le plan de répartition

3.1 Aperçu

Le projet de loi prescrit un plan de répartition comme élément obligatoire lors de la constitution d'une propriété par étages (art. 712e bis CC). Ce principe doit être soutenu. Dans le détail, des améliorations sont toutefois indispensables.

Le projet soulève des questions lorsqu'il exige un plan de répartition sans en préciser le contenu. Il est surprenant que la mise à jour soit réglementée de manière détaillée, voire compliquée, alors que le plan de répartition ne doit – toujours – revêtir aucune valeur juridique. On peut également se demander pourquoi il faut attendre le permis de construire avant de créer la propriété par étages, alors qu'un plan de répartition officiel n'est obligatoire qu'à l'achèvement des travaux ?

Trois points doivent être abordés :

- Dans le plan de répartition, les attributions spatiales sont représentées sous forme de croquis en complément du texte de la constitution de la propriété par étages (3.2).
- Le plan de répartition n'a actuellement aucune signification juridique particulière ; la révision renforce expressément cette position (3.3).

⁴ Wermelinger, Commentaire zurichois, n° 95 ad art. 712d CC ; Schmid/Hürlimann-Kaup, n° 63.

⁵ Kohler, p. 94 s. ; Schmid/Hürlimann-Kaup, n° 1380

⁶ Concernant la méthodologie actuelle de délimitation des droits spéciaux et des droits d'usage exclusif, voir Huser, Plan de répartition, p. 207.

⁷ Voir à ce sujet les propositions de Huser, Plan de répartition, p. 210 s.

- Aujourd'hui, et dans le cadre de la révision proposée, le plan de répartition remplit des fonctions différentes selon que la constitution de la propriété par étages intervient avant ou après la construction du bâtiment (3.4).

3.2 Remplacer le plan de répartition par le plan de propriété par étages

La propriété par étages est enregistrée en tant qu' immeuble. Les différentes délimitations et attributions sont effectuées selon la volonté des fondateurs privés de la propriété par étages ou des futurs copropriétaires⁸ Le plan permet de consigner et de représenter la volonté des propriétaires.

Afin de conférer une autonomie au plan nouvellement défini et de le distinguer de l'ancien plan de répartition, il doit être intitulé « plan de propriété par étages ». Cela vise à souligner le fait que le plan revêt désormais une nouvelle fonction.

La présentation du plan doit répondre à des exigences qui reflètent au mieux les volontés d'aménagement privées. En effet, la sécurité du droit n'est guère garantie si la répartition et l'attribution des différents locaux et surfaces sont décrites littéralement et complétées par des croquis⁹. Le droit en vigueur trace déjà la voie et offre la base légale du nouveau plan : la propriété par étages est à traiter comme un immeuble. « L'inscription et la description des différents immeubles au registre foncier se font sur la base de la mensuration officielle, à savoir d'un plan pour le registre foncier » (art. 950 CC). Cette base déjà existante n'a guère été prise en compte jusqu'à présent,¹⁰ car la mensuration officielle ne se sentait – sans doute – pas encore prête à réaliser une représentation tridimensionnelle. Des clarifications ont toutefois déjà été apportées.¹¹ De plus, l'ordonnance sur la mensuration officielle s'oriente timidement vers la représentation tridimensionnelle.¹² La gestion numérique complète de la propriété par étages a été mise en œuvre avec succès dans le canton de Genève, où celle-ci est gérée de manière juridiquement contraignante par le service cantonal de mensuration depuis 2012¹³.

Pour le débat parlementaire, il convient de tenir compte des points suivants :

1. La répartition et l'attribution des droits exclusifs et des droits d'usage particulier doivent dans tous les cas correspondre à la volonté des fondateurs de la propriété par étages ou des copropriétaires concernés. Le plan représente cette volonté de manière compréhensible.
2. La révision vise à maintenir le plan de répartition en tant que « représentation géométrique de la configuration spatiale des différentes parties du bâtiment qui sont affectées à un droit exclusif ou qui constituent des parties communes » (art. 712e bis, al. 2, CC). Cette formulation établit un lien avec la mensuration officielle, car les représentations géométriques relèvent des compétences clés des spécialistes en mensuration.
3. Les croquis figurant dans un plan de répartition ne satisfont pas aux exigences de sécurité juridique et de transparence impérativement requises en droit réel (y compris vis-à-vis des tiers ou des ayants droit).
4. Le CC prévoit une base légale pour la représentation de la propriété par étages par le biais de la mensuration officielle (art. 950 CC). Celle-ci peut servir de fondement à une représentation axée sur la propriété par étages, qui tient compte des conditions particulières et des multiples situations juridiques propres à ce régime.
5. Il est judicieux, sur la base de l'art. 950 CC, de créer un plan auquel des effets juridiques doivent être rattachés. Afin de souligner la nouvelle fonction et la signification juridique du plan et de le distinguer des anciennes annotations cadastrales, il convient de lui attribuer une désignation distincte. En tant que « plan de propriété par étages » tridimensionnel, il se distinguera du plan de répartition non contraignant sur le plan juridique et du plan du registre foncier bidimensionnel.
6. Il convient de montrer au Conseil fédéral et au Parlement, à l'aide de propositions concrètes, comment l'art. 950 CC peut être mis en œuvre au niveau de l'ordonnance – L'article « Plan de répartition » propose le contenu minimal des solutions¹⁴.

Pour que le remplacement du plan de répartition par le Parlement devienne contraignant, il convient, à mon avis, de prévoir les exigences supplémentaires suivantes :

1. Le Conseil fédéral doit être expressément chargé de remplacer le plan de répartition par le plan prévu à l'art. 950 CC. Cela serait envisageable en complétant l'art. 712e CC par un alinéa 3. Proposition : « La répartition des locaux soumis à un droit exclusif ou à un droit d'usage particulier s'effectue selon les règles de l'art. 950 CC. » Cette proposition préciserait le sens de l'article existant. Elle déchargerait surtout le Parlement, qui n'aurait pas à se pencher sur les détails de la mise en œuvre. En outre, elle attribuerait la compétence au niveau étatique approprié.
2. Avec cette solution, il convient en outre de veiller à ce que toutes les propositions actuelles du DFJP concernant le CC en rapport avec le plan de répartition soient supprimées. Il faut renoncer, à l'art. 712e, à la mention selon laquelle les parties du bâtiment faisant l'objet du droit spécial doivent être décrites.
3. Le DFJP pourrait intégrer, conformément à ses compétences, les dispositions qu'il propose en détail aux art. 712e bis, 712e ter et 712e quater dans la discussion sur l'ordonnance. Les art. 68 et 29 OFR prévoient déjà l'obligation d'établir un plan de répartition ; il

⁸ C'est pourquoi on parle d'arbitraire (Huser, Droit de la mensuration, n° 325 ; Huser, Recours, n° 13, n° 18).

⁹ Wermelinger (Stockwerkeigentum, n° 94 ad art. 712d CC) souligne à juste titre que les indications figurant sur le plan permettent d'éviter des descriptions verbales fastidieuses (cité par Huser, Plan de répartition, p. 207, note 11).

¹⁰ Huser, Plan de répartition (p. 215), n'a pas non plus fait référence à la base légale existante, mais se contente de proposer d'améliorer la portée juridique du plan de répartition.

¹¹ Voir à ce sujet Åström Boss, ZBGR 100, p. 383 ; Åström Boss, cadastre n° 31, décembre 2019.

¹² Références chez Huser, Droit de la mensuration, n° 322g.

¹³ D'après Huser, Plan de lotissement, p. 214.

¹⁴ Huser, Plan de lotissement, p. 222.

serait donc possible, au niveau de l'ordonnance, de déterminer la procédure et la nature de l'inscription du plan destiné au registre foncier.

4. Si l'opinion prévaut selon laquelle l'obligation d'établir et d'adapter le plan nécessite une base dans la loi formelle (CC), l'alinéa 3 proposé pourrait être ajouté à l'article 712e.

3.3 Portée juridique du plan de répartition

Selon l'ordonnance, le plan de répartition ne doit être établi que si le conservateur du registre foncier estime que la description littérale de la répartition des locaux dans l'acte constitutif est insuffisante (art. 68 ORF) ou si la propriété par étages est constituée avant la construction du bâtiment (art. 69 ORF)¹⁵

Le projet de loi du DFJP renforce la position actuelle (insuffisante) du plan de répartition lorsqu'il confirme : « Les effets et la nature juridique du plan de répartition restent inchangés. Il constitue toujours un moyen supplémentaire pouvant aider à l'interprétation de l'acte constitutif et ne fait pas partie de la foi publique du registre foncier. »¹⁶ Mais faut-il réellement corriger des ambiguïtés dans le registre foncier à l'aide d'un document qui n'a aucune valeur juridique ? Cela ne saurait être l'objectif d'une révision législative. De plus, il est difficile de comprendre pourquoi il faut attendre le permis de construire pour constituer la propriété par étages, alors que le plan de répartition ne doit être imposé par l'État qu'après la construction du bâtiment.¹⁷ Les ambiguïtés ne peuvent être levées que si le plan est exigé dès le départ avec effet constitutif.

Selon la jurisprudence, le plan de répartition n'a aucune portée en matière de droit réel ou de droit foncier ; cela est toutefois remis en question dans la doctrine¹⁸. Les intentions du DFJP sont tout à fait incompréhensibles. Trois nouveaux articles (règles détaillées) sont consacrés au plan de répartition ; des obligations sont imposées aux copropriétaires et des interventions officielles sont brandies comme menace. Tout cela pour un document qui n'est pas censé produire d'effet au regard du droit du registre foncier ! – Cela ne peut pas être le but recherché et devrait en réalité conduire à renoncer complètement à une réglementation du plan de répartition sans autre préjudice. L'acte de motivation devrait alors fournir des informations détaillées dans la description littérale.

Ainsi : la procédure législative devrait combler les lacunes reconnues et non pas consolider des situations critiquées par des règles supplémentaires. La portée juridique du plan de répartition étant insuffisante¹⁹, il doit être adapté²⁰.

Au quotidien, la représentation sous forme de plan semble plus importante et plus facile à comprendre qu'une description littérale compliquée accompagnée de croquis colorés. Le plan doit donc se voir attribuer la portée juridique nécessaire en matière de droit réel. Sa fonction de subdivision et d'attribution des droits exclusif et des droits d'usage particulier revêt autant d'importance pour les ayants droit privés que le tracé des limites des immeubles.

Indépendamment de la forme et de la dénomination sous lesquelles le plan doit être établi, la loi doit déterminer à quel système les effets juridiques (du registre foncier) doivent être attribués. La réglementation actuelle concernant les immeubles n'est pas cohérente : dans le cadre de la tenue du registre foncier par voie informatique, les effets juridiques sont attachés aux données dûment enregistrées dans le système et lisibles sous forme de texte et de chiffres sur les appareils de l'office du registre foncier à l'aide de moyens techniques, ou représentées sur des plans (art. 942, al. 2, CC). En revanche, dans le cadre de la mensuration officielle, les effets juridiques ne sont pas attribués aux données des œuvres de la mensuration enregistrées électroniquement, mais à ses extraits sur papier ou sous forme numérique (art. 7, al. 1 et 3, OMC)²¹ Pour la représentation du plan de la propriété par étages, cette question des effets juridiques doit être clarifiée. Il convient de décider s'il faut suivre la réglementation du registre foncier, la foi des plans au regard du droit de la mensuration ou une forme mixte.

La décision doit tenir compte du système dans lequel la garantie juridique doit être assurée. Si le plan de la propriété par étages devenait juridiquement contraignant selon les règles du registre foncier, les effets juridiques prévus à l'art. 942, al. 2, CC (inscription dans le système) s'appliqueraient. Étant donné que le plan de propriété par étages doit être considéré comme faisant partie de la mensuration officielle et s'appuyer sur l'art. 950 CC, les effets juridiques doivent être liés à l'inscription du plan (art. 7 OM). Nous devons partir de cette deuxième possibilité au moins jusqu'à ce qu'un changement de système ait lieu au sein de la mensuration officielle...

Digression : il convient de clarifier l'effet juridique pour la représentation du plan de la propriété par étages. Il reste toutefois à discuter de la question de savoir si la procédure en cours doit être l'occasion de redéfinir l'effet juridique des indications du cadastre – par analogie avec le registre foncier, par exemple. À mon avis, ce point devrait être soumis à la discussion au sein de la Confédération et/ou, ultérieurement, au Parlement.

Propositions législatives concernant le CC :

1. Le remplacement du plan de répartition par un plan de propriété par étages fondé sur l'art. 950 CC mérite une priorité absolue.

2. Les effets juridiques du plan de propriété par étages doivent s'aligner sur ceux prévus à l'art. 942, al. 2, CC.

3. Si le plan de répartition doit être maintenu ou introduit sous une nouvelle forme, son contenu doit être décrit avec précision ; en outre, il doit se voir attribuer des effets en matière de droits réels – par analogie avec le plan du registre foncier. La protection de la

¹⁵ Huser, Plan de répartition, p. 211.

¹⁶ Rapport de consultation, p. 19.

¹⁷ Wermelinger justifie cette réglementation différente par la publicité naturelle qui existe après la construction (Wermelinger, publicité naturelle, n° 22 ss).

¹⁸ Voir à ce sujet, en détail, Huser, Plan de partage, p. 214 ss.

¹⁹ Huser, Plan de partage, p. 216 ss.

²⁰ Wermelinger, n° 100 ad art. 712d CC, déconseille d'attribuer d'autres fonctions au plan de partage

²¹ Schmid/Arnet, art. 950 CC n° 26 ; Huser, Droit de la mensuration, n° 535b.

bonne foi conformément à l'art. 973 CC et la présomption d'exactitude du plan selon l'art. 668 CC devraient être expressément mentionnées.

3.4 Moment de l'établissement du plan

Un plan de répartition peut être établi dans deux situations : avant ou après la construction du bâtiment. Il est judicieux de faire cette distinction, car le plan établi après la construction du bâtiment permet de retracer la structure et les pièces telles qu'elles ont été construites. Le plan établi avant la construction du bâtiment se base sur une répartition conforme aux intentions de l'architecte ou du maître d'ouvrage. Cependant, des adaptations sont régulièrement possibles pendant la conception et la réalisation des travaux. Les acquéreurs des unités d'étage peuvent également faire valoir a posteriori leurs propres souhaits, ce qui entraîne des modifications du bâtiment et des droits spéciaux. Cette situation est courante et doit être accompagnée d'instruments juridiques ; la mise à jour au moyen de la mensuration officielle s'y prête particulièrement bien.

Le projet de révision impose la présentation du permis de construire exécutoire lorsque l'inscription au registre foncier est exigée avant la construction ou la transformation du bâtiment (art. 712e ter CC). Cette obligation semble appropriée et doit être soutenue. Le lien avec la procédure d'autorisation de construire ne doit toutefois pas avoir pour conséquence que les modifications ne soient plus inscrites dans le plan que si elles reposent sur une modification soumise à autorisation. À cet égard, une discussion critique est souhaitable.

La proposition de réglementation relative au contrôle de l'ouvrage achevé est surprenante : elle prévoit que les copropriétaires doivent vérifier, après l'achèvement du bâtiment, que les travaux ont été réalisés conformément au plan de répartition initial (art. 712e ter CC). Les règles détaillées prévues dans le projet pour combler les lacunes en matière d'obligations administratives dans des cas exceptionnels ne semblent pas appropriées et ne garantissent pas un traitement exhaustif de la situation modifiée. Il est en outre incompréhensible d'exiger de manière contraignante certains documents (plan de répartition), puis de proposer une solution de contrôle compliquée (dans le CC !) qui, à coup sûr, ne fonctionnera pas. Si l'on se base déjà sur le permis de construire pour inscrire un partage au registre foncier, on peut également se référer à la réception de l'ouvrage par la police des constructions. De plus, une solution pratique peut être trouvée dans le cadre de la réglementation en matière de mise à jour.

Le moment de la présentation du plan (avant ou après la construction du bâtiment) ne posera guère de problèmes si le plan de répartition fait partie de la mensuration officielle. Il existe ici une obligation de mise à jour exhaustive qui va plus loin que la mise à jour fondée sur des permis de construire juridiquement contraignants. Au niveau de l'ordonnance, il faudrait toutefois rechercher des règles correspondant au déroulement des modifications. Les propositions de l'IGS semblent très pertinentes à cet égard, même si je ne parlais pas de deux plans distincts et que je qualifierais d'ores et déjà le projet de plan de répartition de plan de répartition officiel. Celui-ci évoluerait parallèlement à la construction.

Proposition :

1. Le plan de propriété par étages doit être expressément mentionné dans le CC, avec référence à l'art. 950 CC.

Les détails doivent être réglés par le Conseil fédéral.

2. Lors de la constitution de la propriété par étages avant construction, le plan est établi à titre provisoire et mis à jour d'office après l'achèvement du bâtiment. Une référence à l'exécution dans la loi peut être utile, mais n'est pas nécessaire.

3. La mise à jour doit être organisée de manière analogue à celle de la MO (Mensuration Officielle) et intégrer les activités officielles existantes ; un système d'annonce est facilement réalisable : la réception, au sens droit de la construction, de la construction ou de la modification du bâtiment doit être communiquée d'office aux responsables de la mise à jour. En cas de modifications du régime d'affectation sans mesures de construction, le registre foncier est tenu de le signaler. Ces obligations organisationnelles peuvent être intégrées dans l'ordonnance du Conseil fédéral.

4. La délimitation des surfaces des droits d'usage particulier

Le plan de répartition contient les délimitations nécessaires entre les espaces à usage exclusif et les parties communes. Il ne fournit toutefois aucune information sur les droits d'usage particulier qui peuvent être attribués aux différents copropriétaires pour l'utilisation des surfaces communes. Jörg Schmid et Bettina Hürlimann-Kaup ont découvert une lacune juridique à cet égard et ont proposé de la combler²². Le projet de loi reprend ces préoccupations et entend combler cette lacune en prévoyant, à l'art. 712b bis du projet de CC, que l'assemblée doit en décider – sans plus.

Dans la pratique, les surfaces à droit d'usage particulier revêtent une importance similaire à celle des locaux à usage exclusif. Elles délimitent des droits sur le bien commun et doivent donc faire partie de la constitution de la propriété par étages.

Selon la réglementation actuelle, les surfaces à droit d'usage particulier sont de nature obligatoire et non réelle²³. Elles ne doivent pas être inscrites au registre foncier ; en revanche, le titulaire du droit doit informer l'acquéreur lors de la cession de la partie d'étage.

Si le législateur estime que la décision de l'assemblée peut suffire à combler cette lacune juridique, il méconnaît le manque de publicité. La manière dont les décisions d'attribution doivent être formulées, documentées et archivées afin que les ayants droit

²² Schmid/Hürlimann-Kaup, « Handlungsbedarf », p. 98 et suivantes.

²³ Voir la remarque de Wermelinger, « natürliche Publizität », n° 10, avec référence au Tribunal fédéral.

puissent en prendre connaissance est laissée à la pratique. Au bout de quelques années et après quelques changements de propriétaires par étage, les accords concrets seront oubliés²⁴ et la vue d'ensemble sera perdue.

Les désignations sur place ne suffisent toutefois pas à elles seules à garantir la transparence nécessaire du registre foncier. Selon la réglementation en vigueur, la délimitation spatiale des droits d'usage particulier par rapport aux parties communes ne ressort pas non plus du grand livre accessible au public ; elle résulte des pièces justificatives du registre foncier. La description du bien immobilier ne fournit pas non plus d'informations précises sur l'étendue spatiale concrète du droit d'usage particulier²⁵. La réglementation actuelle ne permet donc pas de satisfaire suffisamment à la transparence requise en matière de droit réel²⁶.

L'attribution de l'emplacement des droits d'usage particulier est possible dans le plan de propriété par étages. Son contenu et sa présentation peuvent faire l'objet d'une réglementation spécifique en complément du plan du registre foncier au sens de l'art. 950 CC. Il est impératif de prévoir une répartition tridimensionnelle (proposition 712e, al. 3, CC).

5. Propositions législatives

5.1 Positions de l'IGS

Les positions de l'IGS découlent des considérations qui précèdent et rejoignent les considérations suivantes quant à l'évolution future :

- Le droit privé n'implique pas une liberté de forme : la forme confirme la volonté privée et garantit la transparence et l'égalité des chances dans la rédaction des contrats. Les négociations commerciales peuvent s'appuyer sur des bases vérifiées par l'État.
- La mensuration officielle en tant que partie intégrante du droit réel : seuls les géomètres, en tant que seuls spécialistes fiables disposant d'un savoir-faire avéré et ancré dans les institutions, sont en mesure de documenter de manière juridiquement sûre les limites spatiales d'un bien
- Effet d'inscription au registre du plan de répartition : la constitution de la propriété par étages fait partie intégrante d'un registre grâce au nouveau plan de propriété par étages contraignant et bénéficie – en cas d'attribution correcte des droits – de la force probante accrue prévue à l'art. 9 CC.
- Marché hypothécaire et dimension économique : des délimitations claires et fiables de tous les droits au sein de la copropriété renforcent la sécurité juridique et, par conséquent, la solvabilité. Cela a un effet positif sur le marché hypothécaire et la stabilité économique.
- Proportionnalité économique : l'élaboration et l'intégration proposées d'un plan de propriété par étages dans la mensuration officielle réduisent le risque de litige et déchargent en même temps les notaires et les offices du registre foncier de tâches de vérification géométrique qui ne relèvent pas de leur domaine de compétence. Les coûts supplémentaires liés à un plan basé sur la mensuration officielle sont négligeables par rapport au coût total d'une acquisition immobilière. Dans l'ensemble, les avantages économiques liés à une sécurité juridique accrue et à des procédures plus efficaces l'emportent clairement et apparaissent globalement comme proportionnés et appropriés.
- Mise en œuvre conforme au système : la mise à jour revêt une importance capitale lors de la constitution de la propriété par étages, d'autant plus que la constitution juridique et la réalisation des travaux peuvent être décalées dans le temps. La mensuration officielle dispose déjà aujourd'hui de procédures établies pour transposer, conformément au système, le passage des plans de projet provisoires aux plans définitifs (cf. art. 126, al. 2, OBC).
- De plus : coordination : dans le cadre de projets de construction et de la constitution de droits sur des immeubles et des terrains, les géomètres sont en étroite collaboration avec tous les acteurs concernés. Ils sont donc particulièrement bien placés pour coordonner les différentes exigences techniques et juridiques.

5.2 Nouvelles formulations concrètes

Art. 712e CC

1) L'acte constitutif doit décrire les parties du bâtiment faisant l'objet d'un droit exclusif et indiquer la quote-part de chaque partie d'étage dans la valeur de l'immeuble ou du droit de superficie, exprimée en fractions d'un dénominateur commun, ainsi que la formule de calcul utilisée.

2) *Comme auparavant* : modification des quotes-parts de valeur ...

3) (*nouveau*) : La répartition des locaux faisant l'objet d'un droit exclusif ou d'un droit d'usage particulier s'effectue dans un plan de propriété par étages en trois dimensions, en complément de l'art. 950 CC. Ce plan produit les effets du registre foncier (art. 971 à 974 CC). Le Conseil fédéral règle les détails.

5.3 Procédure législative

Au niveau de la loi, il convient d'introduire les dispositions qui comportent des droits et des obligations pour les justiciables.

Les propositions relatives au CC doivent se limiter au strict nécessaire, de manière à convaincre les parlementaires dès le premier coup d'œil.

Il convient de formuler des propositions qui s'intègrent dans le système juridique existant ou qui reprennent les instruments existants – celles-ci n'ont ainsi plus besoin d'être justifiées en détail.

Les questions de mise en œuvre n'ont pas leur place dans le CC. Cela vaut également pour la réglementation détaillée du DFJP concernant la procédure à suivre après l'établissement de la construction – le projet du DFJP n'a pas encore été soumis au Conseil fédéral et sera sans doute examiné dans le cadre des procédures de co-rapport internes à la Confédération, puis fera l'objet d'une

²⁴ Ainsi Saviaux 124.

²⁵ Niederhäusern-Risch, p. 57

²⁶ Huser, Plan de répartition, p. 208 s. et 211 s.

décision du Parlement sur la base d'appréciations politiques. La suite de l'examen du projet conduira manifestement encore à des modifications sur ce point.

Bibliographie

Aström Boss Helena, Recommandations <Documentation numérique de la propriété par étages – Plan de répartition>, dans ZBGR 100/2019, p. 381 et suivantes.

Huser Meinrad, Droit suisse de la mensuration, avec une attention particulière pour le droit de la géoinformation et le droit du registre foncier, 4e éd., Zurich/Genève 2026

Huser Meinrad, Résolution des contradictions dans la mensuration officielle : correction d'office ?, dans : Jusletter 26 janvier 2026

Huser Meinrad, Représentation des limites pour la garantie des droits réels, dans : ZBGR 94/2013, p. 238 ss)

Kohler Daniela, La propriété par étages en droit de la construction – une construction complexe du droit réel, dans : Hürlimann-Kaup/Eitel/Hartmann/Haas (dir.), Droit réel, droit des obligations et plus encore, ouvrage collectif en l'honneur de Jörg Schmid à l'occasion de son 60e anniversaire, Zurich/Bâle/Genève 2029, p. 89 ss.

Nef Urs Ch. La modification a posteriori du plan de répartition en matière de propriété par étages, dans : ZGBR 82/2001, p. 1 et suivantes.

Rey Heinz/Strebel Lorenz, Commentaire bâlois du CC II, art. 664-712, 4e éd., Bâle 2011

Schmid Jörg/Hürlimann-Kaup Bettina, Droit réel, 6e éd., Zurich/Genève 2022.

Saviaux Nicolas, l'opposabilité des droits d'usage particulier en cas de transfert d'une part de PPE, dans : BR/DC 3/2020 p. 122 ss.

Schmid Jörg/Arnet Ruth, dans : Thomas Geiser/Stephan Wolf (dir.), BSK CC II, art. 457–977 CC, art. 1–61 Cons. gén. CC, 7e éd., Bâle 2023

Schmid-Jörg/Hürlimann-Kaup Bettina, Droit des biens, 6e éd. complétée, corrigée et mise à jour, Zurich/Genève, 2022

Schmid-Jörg/Hürlimann-Kaup Bettina, Nécessité d'une intervention législative en matière de propriété par étages (art. 712a-t CC), Contributions à la science juridique, vol. 129, Zurich/Bâle/Genève 2019.

Stadlin Markus W., Constitution de la propriété par étages avant la construction du bâtiment et mise à jour du plan de répartition après la construction du bâtiment, dans Berner Notar 2020, p. 299 ss.

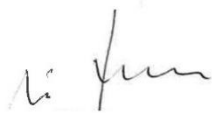
Von Niederhäusern-Risch Anja, Les droits individuels des copropriétaires et le rôle du registre foncier à cet égard – un aperçu, dans Berner Notar 2023, p. 49 ss.

Wermelinger Amédéo, La publicité naturelle et la propriété par étages, dans : Jusletter, 2 mars 2026.

Wermelinger Amédéo, La propriété par étages, Commentaire zurichois sur le droit civil suisse, 2e éd., Zurich 2019.

Wermelinger Amédéo, Prise de position sur l'analyse des bases légales dans le projet : « Représentation en 3D des droits spéciaux dans la propriété par étages », Baldegg 2018, ch. 11 (disponible à l'adresse www.cadastre.ch/de/manual-av/publication/express.html#2018.)

Cordialement



Dr. iur. Meinrad Huser

Dr. iur. Meinrad Huser
Blasenbergrasse 9, 6300 Zug
Tél. +41 79 964 02 37
meinrad.huser@fibermail.ch
www.huser-baurecht.ch