

**Constitution d'une copropriété
avant la construction et mise à jour
du plan de répartition après la construction de l'immeuble**

par Markus W. Stadlin, docteur en droit, avocat et notaire, Bâle

Table de matière

I. Contexte	399
II. La propriété par étages avant la construction du bâtiment : bases légales et besoins du marché immobilier	400
III. Le plan de répartition / le plan de projet	401
IV. La rectification a posteriori du plan de répartitions sous la forme d'un plan de projet	402
V. scénarios problématiques liés au non-respect de l'obligation de projet	403
VI. Action en rectification du registre foncier	405
VII. Autres aspects judiciaires	407
VIII Conclusion	408

I. Contexte

1.1. Le praticien¹, qu'il s'agisse d'un avocat-conseil ou d'un notaire authentifiant, est régulièrement confronté à des situations dans lesquelles le registre foncier fait encore figurer, des années après la construction de l'immeuble divisé en propriété par étages, la mention² « **Constitution de la propriété par étages avant la construction** ». Dans de tels cas, les propriétaires ou le syndic ont omis de notifier au registre foncier, au sens de l'art. 69, al. 3, ORF³, l'achèvement de l'immeuble dans un délai de trois mois à compter de la fin des travaux, le cas échéant en joignant le plan de répartition corrigé conformément à l'exécution des travaux.⁴

1.2. Une telle omission peut sembler être une « infraction mineure », mais elle peut tout à fait entraîner des conséquences désagréables. Pensons au cas – rencontré dans la pratique – où, avec l'accord de l'autorité délivrant le permis de construire, des pièces supplémentaires ont été construites sans figurer sur le plan de répartition. Dans un tel cas, lorsque

¹ Les termes « masculins » englobent toujours les personnes de sexe féminin.

² art. 962, 962a et 946, al. 2, CC ; il s'agit avant tout d'une disposition à caractère informatif ; la mention dont il est question ici est régie par l'art. 69, al. 1, ORC (note de bas de page 3).

³ Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011, RS 211.432.1.

⁴ Le plan de partage n'est pas mentionné dans le CC ; il est régi par les articles 68 et 69 de l'ordonnance sur le registre foncier.

pour laquelle la constitution de la propriété par étages a été engagée, mais n'a pas abouti, tant les propriétaires que le syndic sont tenus d'agir.⁵ L'ordonnance sur le registre foncier (rédigée de manière insuffisante sur le plan législatif) omet toutefois, à l'article 69, alinéas 3 et 4, de doter l'office du registre foncier de sanctions.^{6,7}

1.3. S'il y a accord entre les copropriétaires, la question en suspens peut être réglée dans l'intérêt de toutes les parties concernées. Si ce n'est pas le cas, il convient, le cas échéant, de saisir les tribunaux afin d'attribuer cet « espace supplémentaire » à un droit exclusif, à l'usage commun ou, le cas échéant, à un usage particulier. Dans le premier cas, il convient de statuer sur l'attribution à un ou plusieurs droits spéciaux ainsi que sur les éventuelles répercussions sur les quotes-parts de valeur. La présomption légale de l'article 712b, alinéas 3 du CC, selon laquelle un droit exclusif est présumé exister, peut s'avérer gênante – de l'avis de l'auteur –, car elle est malheureuse ou incomplète.⁸

II. La propriété par étages avant la construction du bâtiment : bases légales et besoins du marché immobilier⁹

2.1. Le 1er janvier 1965, la base légale permettant la constitution d'une propriété par étages avant la construction du bâtiment a été créée sous la forme de l'article 33c de l'ordonnance sur le droit immobilier (GBV), et donc « simplement » au niveau de l'ordonnance.¹⁰ Dans le cadre de la révision du droit immobilier au 1er janvier 2012, ces dispositions ont subi trois modifications essentielles (concernant le cercle des personnes soumises à l'obligation de déclaration, le délai de déclaration et les conséquences juridiques en cas de manquement à cette obligation) et ont été transposées, légèrement modifiées, à l'article 69 de l'ordonnance sur le registre foncier (ORF).¹¹

2.2. En conséquence, la propriété par étages peut être inscrite au registre foncier avant la construction de l'immeuble si (ou à condition que) un plan de répartition est (soit) joint à la demande d'inscription. Si ce plan satisfait aux exigences de l'art. 68 du GBV (indications précises et claires

5 art. 69, al. 3, du GBV.

6 WERMELINGER AMÉDÉO, Commentaire zurichois, 2e édition, Zurich / Bâle / Genève 2019, n° 158 des remarques préliminaires relatives aux art. 712a à 712t du Code civil suisse.

7 PFÄFFLI ROLAND (cité par SCHMID MEYER DIEI TATJANA, Acquisition de la propriété par étages sur plan, aspects choisis, thèse, Lucerne 2015, p. 224) qualifie même les al. 3 et 4 de l'art. 69 de l'OEP de « lettre morte ».

8 Pour plus de détails à ce sujet, voir le point 6. 4. ci-dessous.

9 Sur l'ensemble de la question : SCHMID MEYER (note 7), p. 46 et suivantes.

10 FASEL URS, Ordonnance sur le registre foncier (ORF), commentaire, 2e édition, Bâle 2013, p. 474 et suivantes.

11 SCHMID MEYER (note 7), p. 194 et suivantes.

de la situation géographique, de la délimitation et de la composition des unités de copropriété), la mention « Constitution de la copropriété avant la construction » est inscrite sur la feuille du registre principal du bien foncier de base et sur les feuilles des étages.¹²

2.3. En créant la base légale susmentionnée, le législateur a répondu au besoin de mobiliser la valeur foncière et a rendu possible la « propriété par étages sans objet immobilier ». ¹³ Cette institution répond à des besoins économiques : l'investisseur peut faire cofinancer son projet de construction par l'acquéreur (éventuellement futur) et l'acquéreur est en mesure de faire valoir ses attentes individuelles en matière de construction tout en fournissant à sa banque une garantie réelle.

III. Le plan de répartition / le plan de projet

3.1. Le plan de répartition¹⁴ ne constitue pas une base (légale) nécessaire à la constitution de la propriété par étages. Conformément à l'art. 68, al. 2, de l'ordonnance sur la propriété par étages (OPE), il n'est requis que si la constitution de la propriété par étages ne permet pas de déterminer de manière claire et précise l'emplacement, les limites et la composition des unités de propriété par étages. Il est, le cas échéant, complété par une attestation officielle (conformément à la réglementation cantonale).¹⁵ Dans la pratique, la présentation d'un plan de répartition s'est néanmoins largement imposée – et, à mon avis, à juste titre – pour des raisons de sécurité juridique et de transparence.¹⁶

3.2. Le plan de répartition fournit une représentation graphique des locaux faisant l'objet d'un droit exclusif ainsi que des parties communes de la propriété par étages.¹⁷ L'individualisation des unités de copropriété s'effectue graphiquement (couleurs, hachures) et évite ainsi une description verbale fastidieuse. La présomption légale de l'art. 712b, al. 3, CC¹⁸, expliquée ci-après, suggère de ne pas laisser les parties communes en blanc – comme c'est parfois l'usage –, mais de les

¹² art. 69, al. 2, OPI.

¹³ STÖCKLI HUBERT, « La propriété par étages sur plan », dans : Colloque suisse sur le droit de la construction, Fribourg-en-Ursine, 2009, p. 10.

¹⁴ Art. 68, al. 1 et 2, OFP ; SCHMID MEYER (note 7), p. 47 et suivantes.

¹⁵ Art. 68, al. 2, OFP ; dans le canton de Bâle-Ville, l'autorité compétente est l'Inspection des travaux publics et de l'hôtellerie (ordonnance de Bâle-Ville sur le registre foncier, § 9 ; GS BS 214.310).

¹⁶ WERMELINGER (note 6), n° 93 concernant l'art. 712d CC.

¹⁷ FASEL (note 10), n° 4 concernant l'art. 69 de l'ordonnance sur le registre foncier.

¹⁸ Cf. ch. 6.4. ci-dessous.

teinter. Le plan de répartition remplit plusieurs fonctions et répond à divers besoins d'information ¹⁹, mais ne constitue pas un « plan destiné au registre foncier » au sens de l'art. 732, al. 2, CC. ^{20, 21}

3.3. Le plan de répartition au sens de l'art. 69 ORC constitue impérativement un « plan de projet »²², car l'immeuble n'est pas encore construit (les travaux de construction n'ont pas encore commencé ou ne sont pas encore achevés). Sur le fond, ce plan témoigne de la volonté du propriétaire, le cas échéant du ou des copropriétaires, quant à la manière dont l'ouvrage doit être érigé ou achevé.

3.4. Cette institution – que l'auteur qualifie d'«interregnum» –, mise en place par le législateur pour répondre aux besoins du marché, s'accompagne nécessairement d'une situation nécessitant une consolidation.²³ D'une part, l'annotation mentionnée, assortie d'une date d'inscription, présente la situation au registre foncier comme pouvant ne pas correspondre à la réalité ; d'autre part, l'article 69, alinéa 3, du règlement d'application du registre foncier (GBV) oblige les copropriétaires et le syndic à finaliser la copropriété dans un délai de trois mois à compter de l'achèvement de l'immeuble.

IV. La rectification a posteriori du plan de répartition sous la forme d'un plan de projet²⁴

4.1. Une fois l'immeuble construit, tant les copropriétaires que le syndic sont tenus, conformément à l'article 69, alinéa 3, de l'ordonnance sur le registre foncier (ORF), d'en informer l'office du registre foncier dans un délai de trois mois, en joignant – si l'immeuble s'écarte du plan de projet – un plan de répartition rectifié.

19 WERMELINGER AMÉDÉO, La propriété par étages, commentaire SVIT, 2e édition, Zurich / Bâle / Genève 2014, n° 65 s. ad art. 712d CC ; SCHMID MEYER (note 7), p. 49.

20 WERMELINGER (note 19), n° 63 concernant l'art. 712d CC.

21 HUSER MEINRAD, « Le plan de répartition en copropriété : nouvelle présentation – force juridique accrue », dans ZBGR 2020, p. 216, note 66 ; avec un accent particulier sur la « revalorisation » juridique du plan de répartition à l'ère de la numérisation.

22 WERMELINGER (note 6), n° 103 concernant l'art. 712d CC.

23 WERMELINGER (note 19), note 124b relative à l'art. 712d CC, parle d'une « situation provisoire » qui doit impérativement prendre fin avec l'achèvement du bâtiment et exige une intervention législative en raison de l'absence d'ancrage dans le CC et de la réglementation rudimentaire de l'OPC ; l'auteur partage cette appréciation.

24 NEF Urs Ch., « La modification a posteriori du plan de répartition en copropriété », dans ZGBR 2001, p. 1 et suivantes, en particulier p. 6, mettant l'accent sur la correction a posteriori des quotes-parts de valeur en fonction des différents types de divergences architecturales.

4.2. La doctrine est divisée sur la question de savoir si cette déclaration doit (obligatoirement) se fonder uniquement sur une décision unanime de l'ensemble des copropriétaires.²⁵ Étant donné que, dans les cas examinés ici, il faut déposer un plan de répartition rectifiant le plan de projet initial et correspondant à la situation réelle sur place, lequel – à l'instar du plan de projet signé par le ou les copropriétaires – doit être signé par tous les copropriétaires, il faut partir du principe que l'unanimité est requise. Il faut accepter la conséquence logique, peu réjouissante, qui en découle, à savoir qu'un droit de veto est ainsi accordé à chaque copropriétaire.

4.3. À la demande du registre foncier, le plan de répartition définitif corrigeant le plan de projet doit être complété par une attestation officielle (art. 69, al. 3, en liaison avec l'art. 68, al. 2, du règlement du registre foncier).

4.4. Sur la base de cette déclaration, l'office du registre foncier est en mesure de vérifier si les conditions légales de la propriété par étages sont remplies (à savoir que les locaux faisant l'objet d'un droit spécial constituent des appartements autonomes ou des unités servant à des fins commerciales ou autres, dotées d'un accès indépendant).

4.5. Si l'attestation officielle requise n'est pas fournie ou si le bâtiment achevé ne remplit pas les conditions légales de la propriété par étages, l'art. 69, al. 4, du GBV prévoit la radiation de la propriété par étages et – après fixation d'un délai infructueux – sa conversion officielle en copropriété ordinaire.²⁶

4.6. Cette dernière mesure, draconienne, relève de la compétence du conservateur du registre foncier ; en d'autres termes, elle n'est pas prononcée sur ordre du tribunal compétent, pour autant que la décision administrative de radiation en question ne soit pas contestée par un copropriétaire.²⁷

V. Scénarios problématiques liés au non-respect de l'obligation de déclaration

5.1. Pérennisation de l'« interregnum » : la loi – plus précisément l'ordonnance sur le registre foncier (ORF) – impose aux copropriétaires (et au syndic) l'obligation de transformer la situation juridique provisoire, une fois la construction du ou des immeubles achevée, en une situation définitive correspondant à la réalité

²⁵ WERMELINGER (note 19), n° 139 concernant l'art. 712d CC.

²⁶ Cf. toutefois les explications ci-après au ch. 5.2, al. 2.

²⁷ Cf. note 26.

L'ordonnance sur le registre foncier (ORF) précise également les moyens par lesquels l'office du registre foncier peut / doit garantir la concordance entre l'état actuel et la situation (différente) telle qu'elle ressort du registre foncier. Le législateur a toutefois (étonnamment) omis, selon la loi en vigueur (*lege lata*), de veiller à ce que cette exigence impérative d'exactitude de l'inscription au registre foncier (la situation juridique visible de l'extérieur) soit établie. Il n'existe ni conséquence juridique à la charge des copropriétaires défaillants ou du syndic défaillant, ni obligation pour l'office du registre foncier de transformer ces relations juridiques « transitoires » – autorisées par des impératifs économiques – en une forme définitive et correcte.

Ce qui précède doit toutefois être relativisé dans la mesure où un immeuble achevé peut à tout moment faire l'objet de modifications architecturales sans que les plans déposés auprès du service du registre foncier ne soient (obligatoirement) adaptés.

5.2. Obligations et possibilités d'action du conservateur du registre foncier : l'article 69, alinéa 4, de l'ordonnance sur le registre foncier (ORF) habilite (et charge) le conservateur du registre foncier de transformer la propriété par étages en copropriété ordinaire, par application par analogie des articles 976a et 976b du Code civil suisse (CC), si (1.) l'attestation officielle exigée de lui en vertu de l'article 69, al. 3, du règlement du registre foncier *ne* sont *pas* fournies, ainsi que (2.) s'il est constaté « dans d'autres cas » que les conditions légales de la propriété par étages ne sont pas remplies.²⁸

Comme le démontre toutefois SCHMID MEYER²⁹ en se référant à l'ancienne version de l'article 33c, al. 4, de l'ancien règlement du registre foncier (aGBV), le conservateur du registre foncier n'est plus habilité, en vertu de la situation juridique actuelle, à procéder à la radiation d'office, comme le permettait encore l'article 33c, al. 4, de l'aGBV, en référence à l'art. 976 de l'aZGB, le permettait encore. Étant donné que, selon la situation juridique actuelle (référence de l'art. 69, al. 4, du GBV aux art. 976a et 976b du ZGB), la radiation de la mention en question ne peut désormais avoir lieu que sur demande d'un

28 PFÄFFLI ROLAND / EGGERMANN KARINA, Modifications relatives à la propriété par étages, commentaires sur l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_438/2012 du 27 août 2012, dans Jusletter du 27 mai 2013, n° 27 s., considèrent que l'action du conservateur du registre foncier dans les cas traités ici d'omission de la déclaration d'achèvement n'est pas couverte par la méthode d'interprétation grammaticale ; elles plaideraient toutefois – à l'instar du tribunal régional de l'Oberland – en faveur d'une application par analogie. Ils concluent toutefois en résumé (point 28) que cette approche, qui selon eux est théoriquement tout à fait défendable (avec de nombreux exemples), échouerait dans la pratique. L'auteur partage ce dernier point de vue, mais parvient, dans le cadre de la présente étude, à la conclusion que la base juridique fait défaut.

29 SCHMID MEYER (note 7), p. 228 et suivantes.

Selon SCHMID MEYER, si une inscription au registre foncier pouvait être effectuée à la charge du propriétaire grevé, le conservateur du registre foncier ne disposerait d'aucun moyen pour tirer des conséquences après l'expiration d'un délai fixé sans résultat.

5.3. Dispositions relatives aux parcelles en propriété par étages (vente, mise en gage) : Indépendamment de la date d'achèvement de l'immeuble, voire même dans le cas où aucune activité de construction n'aurait lieu, la « propriété par étages sans objet » existe en tant que telle³⁰; elle peut être grevée de droits réels et peut être aliénée.³¹

5.4. Acquisition d'une propriété par étages sur plan : d'une part, la constitution d'une propriété par étages avant la construction de l'immeuble, et a fortiori la cession de la part correspondante « sur plan », sont des pratiques « courantes » ; mais soulèvent d'autre part des questions juridiques (comportant également des aspects fiscaux et relatifs aux droits de mutation) qui, bien qu'elles aient fait l'objet d'une attention accrue ces dernières années, sont encore loin d'avoir trouvé une réponse exhaustive³².

VI. Action en rectification du registre foncier^{33, 34}

6.1. Les considérations qui précèdent concernant l'institution de la propriété par étages avant la construction de l'immeuble – faiblement réglementée sur le plan formel mais incontestablement admissible en droit et aussi indispensable à la pratique que largement utilisée – suggèrent que, dans les cas examinés ici, l'action en rectification du registre foncier n'a pas lieu d'être.

6.2. L'action en rectification du registre foncier est le recours par lequel une personne dont le droit sur un bien immobilier n'est pas, à tort, inscrit au registre foncier ou ne l'est plus correctement, ou dont le bien immobilier est grevé de manière injustifiée d'un droit réel, peut obtenir la rectification matérielle du registre foncier. La condition préalable à l'introduction d'une action en rectification du registre foncier est l'existence d'une inscription injustifiée ou d'une radiation ou modification injustifiée d'un

30 Stöckli (note 13), p. 10.

31 ATF 107/1981 II 221, ATF 114/1988 II 127.

32 WERMELINGER (note 19), n° 124b et 125 ss concernant l'art. 712d CC, avec de nombreuses références ; SCHMID MEYER (note 7), p. 103–105 et 146 s.

33 Art. 975 CC.

34 Cf. à ce sujet, de manière générale, KRENGER ANDREAS, Die Grundbuchberichtigungsklage, thèse, Bâle 1987.

droit réel.³⁵ Elle vise – conjointement avec d'autres voies de recours, parmi lesquelles la radiation facilitée prévue aux art. 976 et suivants du CC – à mettre les inscriptions au registre foncier en conformité avec la situation juridique (hors registre) matériellement correcte.³⁶

L'action en rectification du registre foncier vise à « corriger une inscription injustifiée dès l'origine », qui se caractérise par un décalage entre « la réalité et l'apparence ». Il est admis qu'elle ne peut en principe être exercée lorsqu'une inscription au registre foncier initialement correcte est devenue erronée à la suite d'un acte juridique hors registre au sens du principe de l'inscription relative.³⁷ Il en résulte, de l'avis de l'auteur, de manière impérative que l'action en rectification du registre foncier, dans le cas d'espèce examiné ici, où une inscription (initialement) correcte au registre foncier donne une apparence erronée en raison d'un ouvrage de construction réalisé entre-temps sur place, et où l'inscription en question (art. 69, al. 2 et 3, OFP) revêt un caractère provisoire, l'action en rectification du registre foncier ne peut avoir de raison d'être.

6.3. La doctrine comme la jurisprudence souhaitent, dans certains cas et à titre exceptionnel, corriger une inscription devenue injustifiée a posteriori au moyen d'une action en rectification du registre foncier.³⁸ Les situations invoquées par les auteurs mentionnés sont toutefois sans lien avec le sujet examiné ici.

6.4. Dans le cadre de son commentaire de l'art. 712b, al. 3, CC (concernant la présomption légale réfragable d'un droit spécial sur des parties d'immeuble qui ne sont pas nécessairement communes³⁹), WERMELINGER⁴⁰ parvient à une opinion divergente – apparemment unique en son genre. Il examine une partie d'immeuble découverte a posteriori, qui n'a pas été désignée comme relevant d'un droit exclusif, mais qui, selon la présomption légale – jugée peu convaincante par la doctrine⁴¹ –, doit être considérée comme telle.

35 ARNET RUTH / ROTH NICOLE, « L'action en rectification du registre foncier dans le contexte des articles 976 et suivants et de l'article 736, alinéa 1, du Code civil suisse », dans : Breitschmid Peter / Jent-Sørensen Ingrid / Schmid Hans / Sogo Miguel (dir.), *Faits, procédure, exécution*, recueil en l'honneur d'Isaak Meier à l'occasion de son 65e anniversaire, Zurich / Bâle / Genève 2015, p. 23 et suivantes.

36 ARNET/ROTH (note 35), p. 25.

37 ARNET/ROTH (note 35), p. 28.

38 ARNET/ROTH (note 35), p. 29, avec diverses références et renvois dans la note 26, notamment à SCHMID JÜRIG, *Basler Kommentar, CC II*, 6e édition, Bâle 2019, n° 3 relatif à l'art. 975 CC (identique à l'édition précédente, sur laquelle se fondait le renvoi).

39 Cf. également à ce sujet PFÄFFLI / EGGERMANN (note 28), n° 24 et suivants.

40 WERMELINGER (note 6), n° 187 concernant l'art. 712b CC.

41 WERMELINGER (note 6), n° 185 concernant l'art. 712b CC.

Concernant la question des exigences formelles relatives à l'adaptation de la situation juridique à la situation concrète – qui nécessiterait le consensus de tous les copropriétaires et un accord devant être authentifié par un notaire –, il parvient à la conclusion, à mon sens par résignation, selon laquelle l'action en rectification du registre foncier doit être possible, car, dans une telle situation, aucun accord ne pourrait raisonnablement être conclu. Au vu des considérations qui précèdent, l'auteur ne peut, pour une fois, se rallier à l'avis de WERMELINGER sur ce point.

VII. Autres aspects judiciaires

7.1. En s'appuyant sur l'un des rares arrêts relatifs à l'absence de mise à jour du plan de projet, PFÄFFLI / EGGERMANN⁴² montrent à quel point la situation s'avère difficile lorsque tous les copropriétaires ne parviennent pas d'un commun accord à régulariser la situation sur place, tant sur le plan juridique que sur celui du registre. Le Tribunal fédéral a confirmé à cet égard une décision de non-entrée en matière rendue par la Cour suprême du canton de Berne, ce qui a donné force de chose jugée au jugement de première instance rendu par le tribunal régional de l'Oberland. (Il ne serait donc pas correct de parler d'un arrêt du Tribunal fédéral.)

7.2. Pour déterminer si les parties litigieuses de l'immeuble relevaient de la copropriété ou d'un droit spécial, le tribunal régional de l'Oberland s'est appuyé, d'une part, sur les pièces du registre foncier (acte constitutif et plans de répartition correspondants), d'autre part sur la présomption légale de l'art. 712, al. 3, CC en faveur du droit spécial, mais non sur les plans de répartition présentés par les demandeurs, dont la reconnaissance devait être imposée aux défendeurs.

7.3. Il a confirmé que la présomption légale ne pouvait s'appliquer aux parties de l'immeuble qui ne peuvent faire l'objet d'un droit d'usage particulier, ce qui implique que celles-ci relèvent impérativement de la copropriété.

7.4. En ce qui concerne une partie d'immeuble qui n'est pas obligatoirement commune, c'est-à-dire qui remplit l'exigence d'autonomie, mais qui, selon les pièces du registre foncier, n'a été attribuée à aucun copropriétaire à titre de droit exclusif, il a confirmé, en principe, que la présomption légale s'appliquait. Il a toutefois précisé qu'il n'était pas possible, dans le cadre d'une procédure judiciaire, de déterminer à quelle unité de copropriété cette partie de l'immeuble devait être attribuée. De même, un copropriétaire

42 PFÄFFLI / EGGERMANN (note 28).

ne peut tirer aucun avantage de la circonstance qu'il a utilisé cette partie du bâtiment pendant des années ; en d'autres termes, il n'y a pas d'acquisition par prescription.

7.5. Le tribunal régional de l'Oberland a enfin précisé qu'il n'existait aucun droit légal permettant de condamner un copropriétaire récalcitrant à approuver les plans de répartition révisés et à faire rectifier l'acte constitutif, de sorte que la mention « Constitution de la copropriété avant la construction de l'immeuble » puisse être supprimée. Selon le tribunal, il n'est pas possible de condamner judiciairement un copropriétaire récalcitrant à émettre une déclaration de volonté, et il n'existe pas non plus de droit à la rectification judiciaire des plans de répartition.

7.6. Dans ce contexte, le tribunal considère enfin que les demandeurs pourraient, le cas échéant, intenter une action en révision de la valeur au sens de l'art. 712e, al. 2, CC, si la condition requise à cet effet – à savoir que les quotes-parts de valeur initialement fixées soient devenues inexactes a posteriori en raison de modifications architecturales apportées à l'immeuble (ou à son environnement) – est remplie.⁴³

VIII. Conclusion

8.1. Le sujet présent, bien que formel en soi, retient l'attention car, d'une part, il met en évidence un besoin évident de réglementation sur le plan factuel et, d'autre part, il présente un intérêt juridique certain.

8.2. Nous sommes confrontés à une situation où la nécessité d'une solution est incontestable, ou du moins indéniable, mais où la doctrine et la jurisprudence reconnaissent (ou doivent reconnaître) que, si les bases légales prévoient certes des obligations d'agir pour les propriétaires (et le syndic) et exposent à toutes les parties concernées le scénario qui pourrait se présenter, mais n'autorisent ni ne permettent au conservateur du registre foncier d'agir d'office.

8.3. Si la structure de copropriété prévue par le ou les propriétaires n'est pas mise en œuvre sur le plan architectural, l'« interregnum » ne peut être transformé en structure définitive qu'avec l'accord de tous les copropriétaires.

8.4. Si un seul copropriétaire ou propriétaire par étage n'est pas disposé à donner son accord lors de la conversion de l'« interregnum » en structure définitive, la voie judiciaire semble fermée, sauf si, à titre exceptionnel,

⁴³ PFÄFFLI / EGGERMANN (note 28), n° 31.

les conditions d'une action en rectification de valeur au sens de l'article 712e, alinéa 2, du Code civil suisse (ZGB) sont réunies.

8.5. Dans tous les autres cas, toutes les parties risquent de devoir quitter le terrain en perdants.

8.6. L'auteur est conscient que le droit ne peut pas apporter une réponse à toutes les situations (pour ne pas parler de problèmes). Mais: à mon avis, il y a ici un besoin d'intervention législative. Il faut donner au conservateur du registre foncier les moyens de garantir la conformité de l'inscription au registre avec la réalité.

Résumé

Constitution d'une propriété par étages avant la construction du bâtiment et rectification du plan de répartition après la fin des travaux

L'inscription au registre foncier d'une propriété par étages avant la construction du bâtiment ne peut être demandée que si le plan de répartition est joint à la demande. Dans les trois mois suivant l'achèvement des travaux, les propriétaires d'étages ou l'administrateur doivent signaler l'achèvement du bâtiment au conservateur du registre foncier, le cas échéant en remettant le plan de répartition rectifié.

Dans la pratique, cette obligation de notification et de rectification est souvent ignorée. Ainsi, d'éventuelles modifications intervenues au cours de la construction ne figurent pas au registre foncier. Le présent article se consacre aux possibilités offertes pour obtenir une mise à jour du registre foncier. Le constat est donc évident : le législateur doit intervenir pour renforcer la position des parties et du conservateur afin de permettre au registre foncier de jouer son rôle avec plus de fiabilité.