

PPE 2025

6^e séminaire sur la PPE

Vendredi 26 septembre 2025

1

PPE 2025

Vendredi 26 septembre 2025

- I. Généralités**
- II. Les principales modifications**
- III. Les autres modifications**

2

I. Généralités

- **1^{er} janvier 1965**
- **quelques modifications (2000, 2010 et 2012)**
- **2015: 50 ans de l'introduction de la propriété par étages dans le Code civil**
- **Conseil fédéral: « besoin de réformer certains domaines du droit de la propriété par étages »**

I. Généralités (suite)

- **avant-projet de modification du droit de la propriété par étages (20 septembre 2024)**
- **rapport explicatif (20 septembre 2024)**
- **« Actualisation ciblée »**
- **consultation: 20 décembre 2024**

II. Principales modifications

A. Constitution avant la construction du bâtiment

- **art. 69 ORF**
- **art. 712e ter, 712e quater, 712e quinquies AP**
- **autorisation de construire entrée en force (art. 712e ter al. 1 AP)**
- **travaux conformes au plan de répartition (art. 712e ter AP)**

A. Constitution avant la construction du bâtiment (suite)

- **« procédure d'office » (art. 712e quater AP)**
- **le tribunal doit « prendre les mesures nécessaires » et « peut notamment ordonner la conversion de la propriété par étages en une copropriété ordinaire » (art. 712e quinquies AP)**

B. Création judiciaire du fonds de rénovation

- prétention tendant à la création judiciaire d'un fonds de rénovation (ou à la modification du fonds existant) (art. 712h bis al. 1 AP)
- voie judiciaire subsidiaire (refus de l'assemblée des copropriétaires) (art. 712h bis al. 2 AP)
- le tribunal fixe le montant des contributions et la durée pour laquelle le fonds est créé ou modifié (art. 712h bis al. 3 AP)

C. Prolongation du droit de superficie

- art. 779/ CC: cent ans
- à l'expiration de la durée du droit de superficie, le droit de superficie et la propriété par étages prennent fin (art. 779c et 712f al. 1 CC)
- prolongation: unanimité
- art. 712f bis al. 1 AP: « majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts »

C. Prolongation du droit de superficie (suite)

- **art. 712f bis al. 2 AP: à l'expiration de la durée, la propriété par étages prend fin à l'égard des copropriétaires qui ne sont pas parties à la convention de prolongation**
- **parts des « sortants » passent de plein droit aux copropriétaires restants, qui en deviennent copropriétaires proportionnellement à la valeur de leurs parts (art. 712f bis al. 2 AP)**
- **les copropriétaires sortants « ont droit au versement d'une indemnité équitable pour leurs parts » (art. 712f bis al. 3 AP)**

C. Prolongation du droit de superficie (suite)

- **hypothèque légale du sortant en garantie de l'indemnité due (art. 712f al. 4 AP)**
- **rang du droit de superficie prolongé (cf. art. 779I al. 2 CC: « peut en tout temps être prolongé »)**

D. Droit d'usage particulier

- **art. 712g al. 4 CC: serait abrogé**
- **art. 712b bis al. 1 AP: résulte de l'acte constitutif, du règlement ou d'une décision; rattaché à une part**
- **création, modification, transfert, suppression: majorité des copropriétaires représentant plus de la moitié de la valeur des parts (art. 712b bis al. 2 AP)**

11

D. Droit d'usage particulier (suite)

- **autre exigence de majorité: unanimité (art. 712b bis al. 2 AP)**
- **« droit de veto » du titulaire (art. 712b bis al. 2 AP)**

12

E. Droit de rétention de la communauté

- **art. 712k CC: serait abrogé**

13

F. Hypothèque légale de la communauté

- **inscription pour un « montant correspondant au maximum à trois contributions annuelles » (art. 712i al. 1 AP) / art. 712i al. 1 CC: « trois dernières années »**
- **pas radiée en cas de réalisation forcée (art. 712i al. 2bis AP)**

14

G. Privation temporaire du droit de vote

- violation répétée d'obligations financières substantielles / refus systématique d'approuver les décisions de la communauté (art. 712o bis al. 1 AP)
- privation du droit de vote par une décision unanime des autres copropriétaires (art. 712o bis al. 1 AP)
- ne peut pas avoir une durée supérieure à six mois et ne peut être prononcée que trois fois au plus (art. 712o bis al. 2 AP)
- droit semi-impératif ?

15

H. Inversion de la présomption en faveur des parties exclusives

- art. 712b al. 3 CC: « présumées être l'objet du droit exclusif »
- art. 712b al. 4 AP: « présumées communes »

16

III. Autres modifications

A. Art. 712b al. 1 AP: « parties du bâtiment »

B. Art. 712e al. 1 AP: l'acte constitutif doit « décrire les parties du bâtiment qui sont l'objet du droit exclusif »

C. Art. 712e bis AP: le plan de répartition doit être déposé avec l'acte constitutif

D. Art. 712/ bis: défaut affectant une partie commune et garantie

17

III. Autres modifications (suite)

E. Art. 712n AP: signature des procès-verbaux de l'assemblée des copropriétaires

F. Art. 712o al. 3 AP: calcul de la majorité

G. Art. 712u AP: les règles de la copropriété ordinaire s'appliquent à l'exclusion de la communauté des propriétaires d'étages. Possibilité d'interdire au copropriétaire exclu d'utiliser l'immeuble

18

Merci de votre attention!