

Ingénieur-Géomètres Suisse, Kapellenstrasse 14, 3011 Berne
Département fédéral de justice et police
Palais fédéral ouest
CH-3003 Berne

Berne, le 16 décembre 2024

Par Mail à : egba@bj.admin.ch

Modification du code civil (propriété par étages) : procédure de consultation Prise de position d'IGS (Ingénieurs-Géomètres Suisse)

Cher Monsieur le Conseiller fédéral Jans,
Mesdames et Messieurs

Ingénieurs-Géomètres Suisse (IGS) est la société des entrepreneurs et employeurs, au niveau national, oeuvrant dans le domaine de la mensuration officielle. La plupart de ces entreprises sont cependant également actives dans le domaine de la géomatique au sens large et de l'aménagement du territoire.

Les ingénieurs géomètres, comme les notaires et les conservateurs des Registres fonciers, sont les garants d'opérations foncières sûres, en particulier lorsqu'elles revêtent précisément un caractère « géométrique » (une dimension spatiale), lié au plan du registre foncier ou, de manière plus générale, à la Mensuration Officielle (MO). Ils contribuent ainsi à la sécurité du droit et à la paix foncière que l'on connaît en Suisse.

Depuis de nombreuses années, ils sont souvent mis à contribution lors de la constitution de PPE en établissant des plans de répartition ou de servitudes, toujours avec ce même esprit de précision, de fiabilité pour, in fine, permettre la garantie du droit. D'ailleurs, dans le canton de Genève, le plan de répartition doit obligatoirement être établi par un géomètre breveté, ceci à la plus grande satisfaction de toutes les parties. Dans d'autres cantons, les géomètres sont invités à vérifier le plan de répartition.

Ainsi, forts de leur expérience dans le domaine des PPE, les ingénieurs géomètres sont convaincus de la nécessité de réviser le Code Civil en rapport la propriété par étage et sont très heureux de pouvoir donner leur avis, via leur association faitière. Les documents de la procédure de consultation ont été mis à disposition des membres et les commentaires rapportés dans le présent document sont les résultats d'un large consensus.

Code civil

Article	Commentaire
Art. 712a, al. 1	D'accord avec la modification du texte dans la version allemande.

Art. 712 <i>b</i> al. 1	L'emploi des termes « parties du bâtiment » en lieu et place de « étages ou parties d'étages » nous semble judicieux et correspond bien mieux à la pratique (villa double par exemple, caves,...).
Art. 712 <i>b</i> al. 2	Pas de remarques.
Art. 712 <i>b</i> al. 3	D'accord avec la nouvelle teneur.
Art. 712 <i>b</i> al. 4	D'accord avec le contenu du nouvel alinéa.
Art. 712 <i>b</i> ^{bis} al. 1	Nous voyons un risque de recouvrement, d'ambiguïté, avec les servitudes et un manque de visibilité et d'uniformité si ces usages particuliers ne figurent « que » dans le règlement. Cette remarque concerne plus particulièrement les éléments extérieurs au bâtiment (par exemple places de parc ou jardins). D'ailleurs, des usages particuliers sont inscrits sous forme de servitudes à la demande des créanciers gagistes.
Art. 712 <i>b</i> ^{bis} al. 2	D'accord avec la teneur de l'alinéa et la définition des majorités.
Art. 712 <i>c</i> al. 1	D'accord avec la modification du texte dans la version allemande.
Art. 712 <i>d</i>	D'accord avec la modification du texte dans la version allemande.
Art. 712 <i>e</i> al. 1	D'accord avec les modifications (FR). Il serait judicieux de préciser « règles » et formule utilisées pour la calculer. Par exemple, il serait utile de connaître le statut des murs extérieurs.
Art. 712 <i>e</i> al. 2	D'accord avec les modifications (FR).
Art. 712 <i>e</i> ^{bis} al. 1	L'établissement d'un plan de répartition accompagnant l'acte constitutif est effectivement indispensable, y compris lors d'établissement de PPE dans des bâtiments

	existants
--	-----------

Art. 712^e bis al. 1 : commentaires et arguments

Si cet article a été ajouté, c'est que l'expérience a montré qu'un plan de répartition était indispensable, pas seulement pour les PPE avant construction. Il permet, en effet, de situer et de distinguer avec clarté (nous ajouterons avec précision et fiabilité) les parties du bâtiment qui font l'objet d'un droit exclusif des parties communes. Il est également à la base du calcul des quotes-parts.

Comme mentionné, cet article comble un vide. Il aurait dû être présent dès l'origine. Tel que libellé, il répond aux exigences du passé. Il manque la vision « moderne » de gestion des données avec les notions d'utilisation étendue, de disponibilité, de visibilité, d'évolutivité (3D), d'uniformité, de sécurité, de pérennité.... En considérant ces différents aspects, il est peu probable et peu souhaitable que le plan de répartition puisse être établi par les copropriétaires. Nous suggérons le libellé suivant : « Un plan de répartition doit être joint à l'acte constitutif ».

Art. 712 ^e bis al. 2	<p>La forme doit être précisée.</p> <p>Le plan de répartition doit être rattaché à la mensuration officielle et participer à la foi publique et être établi et certifié par un ingénieur géomètre breveté inscrit au registre des ingénieurs géomètres</p>
---------------------------------	--

Art. 712^e bis al. 2 : commentaires et arguments

Le but du plan de répartition tel qu'énoncé est juste. Il doit permettre de délimiter des parties du bâtiment qui font l'objet d'un droit exclusif des parties communes.

Pour ne pas être source de conflit, par son manque de clarté, de précision et de fiabilité, le plan de répartition devrait répondre à certaines exigences quant à la forme (échelle...). Aujourd'hui, dans certains cantons, des règles d'usage (établies par l'USPI : Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier) sont appliquées. Il faut « normer » le plan de répartition pour permettre un échange de données informatisé entre les différents acteurs (Interlis par exemple) et des contrôles.

Le plan « papier », joint à l'acte constitutif, est indispensable à la compréhension de tout un chacun et en tout premier lieu des copropriétaires eux-mêmes. Par contre, il devrait être le produit de l'exploitation des données relatives à la PPE. Comment ne pas faire le parallèle avec le plan du registre foncier (et les plans de mutation) qui est l'image, un produit, des données de la mensuration

officielle ? Aujourd’hui, nous ne pouvons que remercier nos prédécesseurs qui ont concrétisé la REMO (Réforme de la Mensuration Officielle), y compris dans les textes de loi, en donnant à la Mensuration Officielle une nouvelle dimension.

Il est regrettable voire dommageable que le plan de répartition, indispensable aujourd’hui, sur lequel se base la définition même de la PPE et en grande partie le calcul des quotes-parts, ne constitue qu’un moyen complémentaire à l’interprétation de l’acte et ne participe pas à la foi publique. L’argument de l’autonomie privée, tel que mentionné dans le rapport explicatif, est faible en regard des avantages que procure l’établissement d’un tel plan par les services compétents de la MO.

Le rattachement du plan de répartition à la mensuration officielle offrirait les énormes avantages déjà évoqués de la clarté, de la précision, de la fiabilité, de l’uniformité, de l’évolutivité,... et permettrait de bénéficier de tout le système et la structure en place qui fonctionne bien, garantissant la propriété et la paix foncière. Un lien (attributif et géographique) direct avec la parcelle et le bâtiment serait automatiquement établi.

En outre, la définition de la PPE par un plan de répartition « officiel » (i.e. établi par un ingénieur géomètre inscrit au registre fédéral des géomètres) justifierait le rattachement à la mensuration officielle au même titre que les biens-fonds et les droits distincts et permanents immatriculés au registre foncier.

Un modèle des données, établi par Swisstopo, existe déjà.

Art. 712 ^e _{bis} al. 3	D’accord avec le contenu du nouvel alinéa. Une gestion du plan répartition dans le cadre de la MO rendrait les modifications faciles à apporter.
Art. 712 ^e _{bis} al. 4	D’accord avec le contenu du nouvel alinéa.
Art. 712 ^e _{ter} al. 1	D’accord avec le contenu du nouvel alinéa demandant la production d’une autorisation de construire entrée en force.
Art. 712 ^e _{ter} al. 2	D’accord sur le principe. Par contre, la notion d’achèvement n’est pas assez claire. S’agissant de PPE avant construction, il serait relativement aisé de lier l’achèvement du bâtiment au permis d’habiter ou à la cadastration du bâtiment, à l’instar de l’autorisation de construire.
Art. 712 ^e _{ter} al. 3	D’accord sur le principe.

	Le délai de quatre mois nous semble cependant trop court, notamment si le nouveau plan doit être soumis à une assemblée générale
Art. 712 ^e <i>quater</i> al. 1	D'accord sur le principe.
Art. 712 ^e <i>quater</i> al. 2	<p>D'accord sur le principe. Nous relevons le fait qu'il est fait appel au service compétent de la mensuration officielle lorsque les choses tournent mal. Il serait plus simple de le faire dès le départ, lors de l'établissement du plan de répartition.</p> <p>De par l'organisation de la Mensuration Officielle, les services compétents de la Mensuration Officielle, mandatent des ingénieurs géomètres brevetés pour exécuter les travaux.</p> <p>Nous proposons la rédaction suivante :</p> <p>Si les copropriétaires ne s'exécutent pas , l'office du registre foncier mandate à leurs frais le service compétent de la mensuration officielle afin qu'il vérifie ou fasse vérifier par un ingénieur géomètre breveté, si le bâtiment a été achevé et s'il l'a été conformément au plan de répartition initial. Si nécessaire, le service compétent établit ou fait établir par un ingénieur géomètre breveté un plan de répartition rectifié. L'office du registre foncier transmet aux copropriétaires le plan de répartition modifié.</p>
Art. 712 ^e <i>quinquies</i> al. 1	<p>D'accord sur le principe. Quel genre d'attestation « officielle » ? Attestée par qui ?</p> <p>Nous proposons la rédaction suivante :</p> <p>Il peut demander aux copropriétaires de produire une attestation officielle établie par un ingénieur géomètre breveté inscrit au registre fédéral des ingénieurs géomètres.</p>
Art. 712 ^e <i>quinquies</i> al. 2	D'accord avec le contenu du nouvel alinéa.

Art. 712f	Pas de remarques.
Art. 712 ^{bis} al. 1	D'accord sur le principe. A notre avis, il faudrait dire « ... peuvent convenir... »
Art. 712 ^{bis} al. 2	D'accord avec le contenu du nouvel alinéa.
Art. 712 ^{bis} al. 2	D'accord avec le contenu du nouvel alinéa.
Art. 712 ^{bis} al. 3	D'accord avec le contenu du nouvel alinéa.
Art. 712 ^{bis} al. 4	D'accord avec le contenu du nouvel alinéa.
Art. 712g al. 4	D'accord avec son abrogation.
Art. 712h al.1	Ne devrait-on pas parler de quotes-parts, comme dans le texte allemand ?
Art. 712h ^{bis} al. 1 à 4	D'accord avec le contenu des nouveaux alinéas. Les termes des versions allemandes et françaises ne correspondent pas bien.
Art. 712i al. 1	D'accord avec le nouveau libellé.
Art. 712i al. 2	Pas de remarques.
Art. 712i al. 2bis	D'accord avec le contenu du nouvel alinéa.
Art. 712i al. 2	Pas de remarques.
Art. 712k	D'accord avec son abrogation.
Art. 712l	Pas de remarques.
Art. 712 ^{bis} al. 1	D'accord avec le contenu du nouvel alinéa.
Art. 712 ^{bis} al. 2	D'accord avec le contenu du nouvel alinéa.
Art. 712 ^{bis} al. 3	D'accord avec le contenu du nouvel alinéa.
Art. 712 ^{bis} al. 4	D'accord avec le contenu du nouvel alinéa.
Art. 712m	D'accord avec la modification du texte dans la version allemande.

Art. 712 <i>n</i> al. 1	Pas de remarques.
Art. 712 <i>n</i> al. 2	D'accord avec le nouveau contenu de l'alinéa.
Art. 710 al. 1	D'accord avec la modification du texte dans la version allemande.
Art. 710 al. 2	Pas de remarques.
Art. 710 al. 3	D'accord avec le contenu du nouvel alinéa.
Art. 712 <i>o</i> ^{bis} al. 1	Préciser « à l'unanimité », comme spécifié dans le rapport explicatif Chapitre 2 : Commentaires et dispositions.
Art. 712 <i>o</i> ^{bis} al. 2	D'accord avec le contenu du nouvel alinéa.
Art. 712 <i>o</i> ^{bis} al. 2	D'accord avec le contenu du nouvel alinéa.
Art. 712 <i>p</i>	Pas de remarques.
Art. 712 <i>q</i> al. 2	D'accord avec la modification du texte dans la version allemande.
Art. 712 <i>r</i>	Pas de remarques.
Art. 712 <i>s</i>	Pas de remarques.
Art. 712 <i>t</i> al. 2	D'accord avec la modification du texte dans la version allemande.
Art. 712 <i>u</i> al. 1	D'accord avec le contenu du nouvel alinéa.
Art. 712 <i>u</i> al. 2	D'accord avec le contenu du nouvel alinéa.

Code de procédure civile

Art. 249 let. <i>d</i>	D'accord avec les modifications de l'article.
------------------------	---

En conclusion, la révision du Code Civil en matière de PPE, telle que proposée, va indéniablement apporter des améliorations en précisant certains points importants et en y ajoutant quelques autres, le plan de répartition en particulier.

Nous regrettons la faible importance accordée à ce plan de répartition, qui est pourtant un des éléments clés de la PPE, et le manque de vision quant à son établissement et sa gestion. Le

rattachement à la Mensuration Officielle apporterait une solution sûre et pérenne, contribuant ainsi à la sécurité du droit.

IGS reste bien entendu à disposition pour tout complément d'information.

Meilleures salutations

Ingénieurs géomètres suisses



Marzio Righitto

Président

+41 91 972 97 73

marzio.righitto@igs-ch.ch