

**Zeitschrift:** Bulletin technique de la Suisse romande  
**Band:** 79 (1953)  
**Heft:** 19

## **Sonstiges**

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 30.06.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# BULLETIN TECHNIQUE DE LA SUISSE ROMANDE

Paraissant tous les quinze jours

**Abonnements :**  
Suisse : 1 an, 24 francs  
Etranger : 28 francs  
Pour sociétaires :  
Suisse : 1 an, 20 francs  
Etranger : 25 francs  
Prix du numéro ; Fr. 1.40  
Abonnements et n°s isolés  
par versement au cpte de  
ch. postaux Bulletin techni-  
que de la Suisse romande  
N° II. 5775, à Lausanne.  
**Rédaction**  
et éditions de la S. A. du  
Bulletin technique (tirés à  
part), Case Chauderon 475  
**Administration**  
Ch. de Roseneck 6 Lausanne

Organe de la Société suisse des ingénieurs et des architectes, des Sociétés vaudoise et genevoise des ingénieurs et des architectes, de l'Association des Anciens élèves de l'Ecole polytechnique de l'Université de Lausanne et des Groupes romands des anciens élèves de l'Ecole polytechnique fédérale.

Comité de patronage — Président : R. Neeser, ingénieur, à Genève ; Vice-président : G. Epitoux, architecte, à Lausanne ; Secrétaire : J. Calame, ingénieur, à Genève — Membres, Fribourg : MM. P. Joye, professeur ; † E. Lateltin, architecte — Vaud : MM. F. Chenaux, ingénieur ; † H. Matti, ingénieur ; E. d'Okolski, architecte ; Ch. Thévenaz, architecte — Genève : MM. † L. Archinard, ingénieur ; Cl. Grosgrin, architecte ; E. Martin, architecte ; V. Rochat, ingénieur — Neuchâtel : MM. J. Béguin, architecte ; R. Guye, ingénieur — Valais : MM. J. Dubuis, ingénieur ; D. Burgener, architecte.

Rédaction : D. Bonnard, ingénieur. Case postale Chauderon 475, Lausanne.

Conseil d'administration  
de la Société anonyme du Bulletin technique : A. Stucky, ingénieur, président ; M. Bridel ; G. Epitoux, architecte ; R. Neeser, ingénieur.

## Tarif des annonces

|          |           |
|----------|-----------|
| 1/1 page | Fr. 264.— |
| 1/2 »    | » 134.40  |
| 1/4 »    | » 67.20   |
| 1/8 »    | » 33.60   |

Annonces Suisses S. A.  
(ASSA)



Rue Centrale 5. Tél. 22 33 26  
Lausanne et succursales

**SOMMAIRE :** *Le renouveau de la propriété par étages*, par JEAN CHUARD, Docteur en droit, avocat, Lausanne. — *Coût du démarrage des trains et conduite économique des locomotives*, par CHS. STHIOL, ing. en chef-adjoint de la Division Traction du 1<sup>er</sup> arrondissement CFF. — *BIBLIOGRAPHIE*. — *SERVICE DE PLACEMENT*. — *DOCUMENTATION GÉNÉRALE*. — *DOCUMENTATION DU BATIMENT*. — *NOUVEAUTÉS, INFORMATIONS DIVERSES*.

Supplément : « Bulletin S. I. A. » n° 4.

## LE RENOUVEAU DE LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

par Jean CHUARD, Docteur en droit, avocat, Lausanne

### I

Le Code civil vaudois consacrait expressément, à son art. 451, l'institution de la propriété par étages.

Cet article avait la teneur suivante :

Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et de reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit :

Les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.

Le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche.

Le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit : le propriétaire du second étage fait, à partir du premier, l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite.

Il reproduisait textuellement l'art. 664 du Code civil français — auquel on donnait et on donne encore parfois le nom de Code Napoléon — qui exerça une influence prépondérante non seulement sur le Code civil vaudois, mais sur tous les codes civils des cantons romands.

En consacrant l'institution de la propriété par étages, l'art. 451 du Code civil suisse rendait possible une superposition horizontale de droits réels de propriété sur les divers étages d'une même maison et ce que l'on

appelait une indivision pour les parties communes de cette dernière.

Chaque étage formait une propriété horizontale distincte dont celui auquel elle appartenait jouissait comme de sa propre chose, à charge, bien entendu, de respecter les obligations résultant de son voisinage avec les autres propriétaires d'étages.

Les parties communes de la maison, c'est-à-dire le sol, le toit, les gros murs, le vestibule d'entrée, la chambre à lessive, la fosse d'aisance étaient, par contre, soumis au régime de l'indivision.

On ne parlait pas encore des ascenseurs et du chauffage central.

Il ne semble pas que la propriété par étages ait donné lieu, dans notre canton, à de nombreux litiges, pas plus du reste que dans les cantons romands voisins, qui connaissaient également cette institution.

Le *Journal des tribunaux* n'en signale aucun dans la première série de ses volumes annuels.

### II

Le Code civil suisse, qui entra en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1912, supprima d'un trait de plume l'institution de la propriété par étages en statuant à son art. 675, al. 2, que :