Zeitschrift: Revue économique franco-suisse
Herausgeber: Chambre de commerce suisse en France
Band: 51 (1971)
Heft: 3: Confort et habitat

Artikel: La propriété par étage en Suisse
Autor: [s.n.]
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-887657

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: 02.07.2025

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

LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE EN SUISSE

NAEF & Cie
Agence Immobilière - Genève

Préambule

Cette étude a pour but d'expliquer d'une manière aussi simple que possible l'évolution actuelle de la propriété par étage en Suisse et plus particulièrement à Genève, où notre société lui consacre une partie de son activité. Notre souhait est que le lecteur qui envisage pour lui-même ou pour ses clients un achat d'appartement, de bureau ou de commerce, puisse trouver dans ces lignes des renseignements pratiques sur les bases juridiques et le fonctionnement de cette forme spéciale de propriété, qui est en train de se développer d'une manière que nous considérons comme réjouissante dans l'ensemble de la Suisse.

En passant, nous évoquerons quelques différences, surtout formelles, qui existent avec le système en vigueur en France.

Un passé encore récent

Connue et pratiquée dans plusieurs villes d'Europe déjà au Moyen Age, la propriété par étage a rencontré dès la fin du XIXe siècle une défaveur assez curieuse en Suisse, notamment auprès du législateur, et cela jusqu'après la 2e guerre mondiale. Proscrite par Zurich, Schaffhouse et Bâle-Ville, elle se maintint tant bien que mal dans les autres cantons, en vertu souvent du seul droit coutumier. Le Code Civil Suisse (ci-après : CCS) supprima au début du XXe siècle cette institution, la considérant comme « un pénible héritage du passé ».

L'article 675 du CCS visa à interdire expressément la propriété par étage et à éviter le renouvellement de celles qui existaient jusqu'alors en Suisse.

Les raisons de l'évolution fondamentale d'attitude intervenue en Suisse depuis 1945

Elles nous paraissent être essentiellement d'ordre économique et psychologique.

L'après-guerre a vu la construction d'immeubles de plus en plus importants, souvent groupés en vastes ensembles, impliquant tout naturellement des prix de revient élevés. Une personne privée n'a de ce fait que rarement les moyens financiers suffisants pour acheter un immeuble locatif récent et ceux-ci sont en majeure partie la propriété de groupes financiers, de compagnies d'assurances, de fonds de placement, de fonds de prévoyance des entreprises ou de fondations de droit public.

Et pourtant le désir de posséder « de la pierre », c'est-à-dire un bien réel susceptible de résister à la dépréciation du pouvoir d'achat de la monnaie, a continué à être solidement ancré dans l'esprit de larges couches de la population suisse.

Devant l'augmentation des revenus individuels et la hausse constante des loyers, devant la crainte d'une résiliation d'un bail, toujours inopportune en raison de la pénurie chronique d'appartements, surtout dans les villes, devant la plus-value régulière des biens immobiliers, nombre de chefs de famille cherchent à devenir propriétaires de de leurs logements et à garantir ainsi l'avenir en réalisant en même temps un placement intéressant.

D'où le développement important des achats de villas et le désir exprimé de manière de plus en plus insistante par de nombreux particuliers de pouvoir se grouper pour se partager la propriété immobilière selon le principe de la propriété par étage.

Le Conseil Fédéral et les sphères politiques n'ont pu rester insensibles à des vœux précis, formulés notamment par les milieux professionnels de l'immobilier, qui étaient bien placés pour mesurer les inconvénients de cette lacune de notre législation et son inadaptation croissante par rapport aux expériences faites dans tous les pays voisins.

En 1951, puis en 1955, le Conseil National entendit des interpellations invitant le Conseil Fédéral à réexaminer l'introduction de la propriété par étage dans notre droit. En 1955 le Conseil Fédéral chargea M. Peter Liver, professeur à l'université de Berne, de préparer un avant-projet de révision du Code Civil, avec un exposé des motifs.

Avec une prudence et une lenteur typiquement helvétiques, la procédure suivit son cours pour aboutir enfin le 19-12-1963. La nouvelle réglementation entra en vigueur le 1-1-1965, soit dix ans après avoir été mise en chantier.

Les bases juridiques actuelles

L'introduction de la propriété par étage (ci-après PPE) dans le CCS se présente en résumé comme suit :

— modification de certains articles sur la copropriété, notamment les articles 647 et 649;

— création d'un nouveau chapitre intitulé « De la Propriété par Étage » dans le livre 4e des Droits réels, comportant 19 articles nos 712 *a* à 712 *c*.

La solution adoptée en droit suisse a consisté à faire de la propriété par étage un type spécial de copropriété. Elle n'est rien d'autre qu'un droit de copropriété adapté.

Elle s'écarte en cela du droit français dans lequel la loi du 28-6-1938, modifiée et complétée souvent depuis lors, reconnaît un droit de pleine propriété sur les appartements et soumet au régime de la copropriété seulement les parties du bâtiment non affectées à l'usage d'un seul propriétaire.

Dans le système suisse tout l'immeuble forme une copropriété, celle-ci est divisée en

— *parties privées*, faisant l'objet d'un droit exclusif, qui doivent former un tout disposant d'un accès propre. Elles peuvent comprendre de ce fait non seulement les appartements, les locaux commerciaux ou les bureaux d'un immeuble, mais aussi les caves et les boxes pour voitures;

— *parties communes* qui ne peuvent faire l'objet d'un droit exclusif et qui comprennent principalement le bien-fonds, les parties essentielles du bâtiment (toit, fondations, murs porteurs), les cages d'escalier, les ascenseurs, le chauffage, bref toutes les installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux.

Juridiquement donc « le propriétaire » n'a pas un droit de propriété sur son appartement, mais de copropriété sur tout l'immeuble, avec droit exclusif de jouissance sur son appartement.

La copropriété traditionnelle, telle qu'elle existait dès l'origine dans le CCS, a été modifiée sur deux points essentiels pour le fonctionnement de la PPE.

1. — Contrairement à la copropriété ordinaire, où chacun des copropriétaires peut exiger le partage et mettre fin ainsi à la copropriété, dans la PPE le partage ne peut pas être demandé et tous les copropriétaires sont donc tenus de demeurer dans l'indivision. Ceci assure la stabilité de la PPE.

2. — Il est possible de supprimer le droit de préemption légal des copropriétaires contre tout tiers acquéreur d'une part de l'immeuble indivis. La revente des appartements se trouve de ce fait encore facilitée.

La société anonyme d'actionnaires-locataires

Une dizaine d'années avant l'introduction de la nouvelle loi, une forme de remplacement fut essayée, surtout en Suisse Romande et elle a continué à subsister depuis lors, ce qui nous amène à l'évoquer brièvement.

Dans ce système l'immeuble est propriété d'une société anonyme immobilière. L'achat d'un certain nombre d'actions donne le droit d'occuper un appartement, en vertu des statuts de la société et d'un contrat de bail entre l'actionnaire et la société. C'est donc la société qui est seule titulaire du droit de propriété sur l'immeuble, les actionnaires-locataires ayant seulement un droit personnel à la location, tant à l'égard de la société que des autres actionnaires.

A l'usage cette solution s'est révélée assez proche de la PPE, avec toutefois certains inconvénients qui nous amènent à lui préférer nettement la PPE. N'ayant pas un droit réel sur son appartement, le locataire-actionnaire n'a pas vraiment le sentiment d'être propriétaire.

Il ne peut pas prendre une hypothèque sur son appartement, l'immeuble ne pouvant être grevé que dans son ensemble, et s'il obtient un crédit bancaire en compte courant contre nantissement des actions, l'intérêt est plus élevé que celui des hypothèques et la durée d'amortissement plus courte. La charge fiscale est également sensiblement plus élevée que dans le cas de la PPE et nous pensons que cette différence ira encore en s'aggravant dans les années qui viennent. Le seul avantage est qu'en cas de vente des actions il n'y a pas de droits de mutation à payer, alors que dans la PPE ces frais s'élèvent à 3 ou 4 % du prix de vente selon les cantons.

Les millièmes

Au moment de la création de la PPE, qui fait l'objet d'un acte notarié et d'une inscription au Registre Foncier, chaque partie privée se voit attribuer un certain nombre de millièmes en fonction principalement de sa surface, de son étage et de ses qualités telles que ensoleillement et vue. Ces millièmes représentent la valeur de l'appartement ou du local par rapport à la valeur totale du bien-fonds et en même temps ils déterminent sa participation aux charges communes.

La fixation de ces millièmes à l'origine est donc importante, car une modification ultérieure de leur répartition ne peut se faire qu'avec le consentement de toutes les personnes directement concernées et avec l'approbation de l'assemblée des copropriétaires. Cela peut se produire par exemple lorsqu'une pièce est échangée entre deux appartements voisins. En revanche, lorsqu'un appartement se revend avec une plus-value parfois importante, il est clair que la répartition d'origine des millièmes ne change pas.

Les relations des copropriétaires entre eux
Le règlement de copropriété

Nous touchons ici à une question importante, car elle préoccupe beaucoup de candidats acheteurs et elle est souvent évoquée par des adversaires du système, qui pensent que la propriété par étage peut être une source de procès continuels. « Si, après avoir acheté un appartement, nous avons des difficultés avec nos voisins, ne serons-nous

pas dans une situation sans issue ? » nous est-il souvent demandé par des clients suisses ? L'expérience montre, tant en France qu'en Suisse, que lorsque le règlement de copropriété est bien conçu et que l'administrateur ou la gérance sont à la hauteur de leur tâche, les dissensions entre copropriétaires sont rares. A la limite, en cas d'impossibilité réelle d'entente, il est toujours loisible à un copropriétaire de mettre en vente son appartement, mais il s'agit de situations tout à fait exceptionnelles que nous n'avons pas vécues pour notre part à ce jour.

Le règlement de copropriété, qui a pour but de définir les parties communes par rapport aux parties privées et surtout de régler les relations entre copropriétaires,constitue donc leur charte de base, leur véritable contrat de mariage. Bien que la nouvelle loi ne le rende pas obligatoire, la pratique montre qu'il est indispensable et tout nouvel acquéreur se doit d'en prendre connaissance au préalable avec grand soin, car il a force obligatoire pour tous. En Suisse Romande ce document est généralement établi par un gérant professionnel, en collaboration avec le notaire de l'opération. Comme il s'est révélé à Genève d'assez grandes différences d'un règlement à l'autre, l'Association des Gérants d'Immeubles rédige actuellement un projet de règlement type, de même qu'il existe un bail type, qui permettrait une uniformité de doctrine souhaitable pour les copropriétaires.

L'administration de la PPE

L'organe principal de décision est l'assemblée des copropriétaires qui doit se réunir au minimum une fois par an. C'est elle qui approuve les comptes, vote le budget, nomme l'administrateur et décide des travaux d'entretien et des réparations des parties communes. Il faut relever à ce sujet que la loi protège fort bien les copropriétaires contre ceux d'entre eux qui voudraient faire des dépenses somptuaires exclusivement d'embellissement, lesquelles pourraient constituer une charge trop lourde pour certains.

En revanche un copropriétaire qui ne paierait plus ses charges d'entretien et de chauffage, ou qui ne respecterait pas d'autres obligations essentielles envers les autres copropriétaires, pourrait être, en vertu de la loi, exclu de la copropriété par une décision judiciaire, c'est-à-dire condamné à vendre son appartement.

La plupart des décisions sont prises à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale, des majorités qualifiées étant exigées pour des décisions importantes.

Les tâches pratiques sont assumées tout au long de l'année par un administrateur choisi le plus souvent parmi les copropriétaires, qui se fait assister presque toujours par un bureau de gérance chargé de la surveillance de l'immeuble, de l'établissement des comptes et de l'encaissement des charges.

Bien que le Suisse soit resté par nature très individualiste, nous avons constaté après une quinzaine d'années de gérance d'immeubles de société d'actionnaires-locataires et de PPE qu'il s'est développé dans la plupart de ces immeubles un sentiment de communauté des habitants, lesquels sont devenus conscients non seulement de leurs droits mais aussi de leurs devoirs à l'égard des autres. Ils surveillent avec un zèle vigilant l'entretien des immeubles et l'évolution des charges communes.

Les prêts hypothécaires

Les fournisseurs traditionnels de crédit (banques hypothécaires et compagnies d'assurances) ont montré en Suisse une grande réticence à consentir des prêts sur les appartements. Ils préfèrent de beaucoup se simplifier la tâche en n'ayant qu'un seul débiteur pour tout un immeuble, plutôt qu'une série de prêts fractionnés.

Et pourtant l'exemple de la France, pour ne citer que ce pays, était là pour leur montrer tout l'intérêt des banques à augmenter le nombre de clients particuliers, qui généralement deviennent des clients fidèles pour d'autres opérations bancaires. Ce n'est que depuis deux ans que les principales banques hypothécaires ou d'affaires se sont décidées à entrer dans ce marché, alors que les compagnies d'assurances sur la vie sont encore sur la réserve.

Il en est résulté que les promoteurs ont surtout lancé des opérations de grand standing destinées à une clientèle n'ayant pas impérieusement besoin de crédits pour acheter. La situation est toutefois en train d'évoluer, ce qui est très heureux pour la diffusion de ce type de propriété dans des couches sociales plus diversifiées.

Il est possible d'obtenir aujourd'hui 40 à 60 % de prêts en 1er rang, au taux de 5,75 à 6 % et pour une durée de 15 à 25 ans. Dans certains cas peuvent s'y ajouter 10 à 15 % de prêts en 2e rang.

Un lacune

En France, le client qui achète un appartement dans un immeuble en cours de construction reçoit une « garantie bancaire de bonne fin » qui lui donne l'assurance que l'immeuble sera terminé même en cas de défaillance du promoteur.

Cette sécurité n'existe pas encore en Suisse, et il nous paraît indispensable qu'un mécanisme analogue soit créé, avant que quelques cas toujours possibles de faillite de constructeurs ne jettent un discrédit sur l'ensemble du système. Pour l'instant il est indéniable que l'acheteur ne peut compter que sur la surface financière et l'honnêteté du promoteur, ce qui n'est pas raisonnable dans un marché en pleine expansion.

L'avenir

Nous avons indiqué plus haut les avantages que présente à nos yeux l'achat d'appartements. Le développement de la propriété individuelle reste hautement souhaitable pour la Suisse, tant au point de vue social que politique et économique.

Une plus grande libéralité dans les prêts hypothécaires, des garanties accrues pour les acheteurs et une administration à la fois rigoureuse et méticuleuse des immeubles en PPE sont les conditions indispensables du développement harmonieux de ce type particulier de copropriété.

Nous avons utilisé avec profit les ouvrages de Henri E. Magnenat : « La Propriété par Étage, guide juridique et pratique » et de M. Montchal : « La Propriété par Étage, guide pratique ».

Nous les recommandons à toute personne désireuse d'approfondir la question.