



Le Conseil d'Etat

5081-2024

Département fédéral de justice et police
(DFJP)
Monsieur Beat Jans
Conseiller fédéral
Palais fédéral ouest
3003 Berne

Concerne : procédure de consultation : déterminations du Conseil d'Etat sur l'avant-projet relatif à la modification du code civil (propriété par étages) et sur le rapport explicatif relatif à l'ouverture de la procédure de consultation

Monsieur le Conseiller fédéral,

Notre Conseil a pris connaissance du courrier que vous avez adressé en date du 20 septembre 2024 aux gouvernements cantonaux concernant la procédure visée en titre.

En préambule, nous vous remercions de nous avoir associés à la procédure de consultation susmentionnée et nous nous déterminons comme suit.

De manière générale, l'avant-projet susmentionné rencontre notre approbation dans la mesure où les dispositions qu'il contient visent à renforcer les droits des copropriétaires et à améliorer l'adéquation à la pratique.

Cela dit, après analyse de la révision projetée, dont diverses dispositions ne suscitent pas de remarque particulière et sont donc approuvées, nous ne pouvons en effet qu'émettre des réserves concernant plus particulièrement :

- les nouvelles tâches à la charge de l'office du registre foncier: un risque réel de ralentissement du traitement des dossiers courants pourrait être encouru si l'office du registre foncier devait régulièrement réclamer l'entrée en force d'autorisations de construire (lors du dépôt d'une réquisition relative à la constitution d'une propriété par étages avant la construction ou la transformation d'un bâtiment) et conduire des procédures d'office en cas d'absence de communication de l'achèvement du bâtiment;

- la liberté quant à la forme du plan de répartition: l'établissement d'un plan de répartition nécessite des connaissances géométriques pointues, raison pour laquelle notre droit cantonal prévoit que ce plan doit être établi par un ingénieur géomètre officiel. L'avant-projet devrait donc expressément laisser aux cantons, la possibilité de régler les modalités relatives à la forme, le contenu et la durée de validité du tableau de répartition.

Pour le surplus, nous vous invitons à vous référer au document ci-annexé, lequel contient diverses remarques et propositions d'amendements.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la prise de position de notre canton, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de notre haute considération.

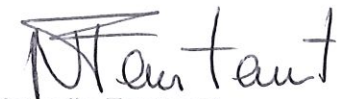
AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :



Michèle Righetti-El Zayadi

La présidente :



Nathalie Fontanet

Annexe mentionnée

Copie à (formats word et pdf) : egba@bj.admin.ch

Prise de position du canton de Genève relative à la procédure de consultation fédérale sur la modification du Code civil suisse (Propriété par étages)

Titre dix-neuvième: De la propriété foncière Chapitre III: De la propriété par étages

Article 712b alinéa 1 1^{ère} phrase

A teneur du rapport explicatif (page 15), la formulation "*étages ou parties d'étages*" est remplacée par la notion plus exacte "*parties du bâtiment*".

Selon nous, la notion "*parties du bâtiment*" serait non seulement plus exacte mais aussi davantage compatible avec le libellé de l'article 712a CC qui a trait aux éléments et objets de la propriété par étages. Ce dernier énonce en effet que "*Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment.*".

L'emploi de la notion "*parties du bâtiment*" serait donc logique sous l'angle de la systématique et améliorerait la cohérence textuelle. Ce commentaire est également valable pour toute autre disposition de l'AP-CC commentée ci-après et contenant cette notion.

Article 712b alinéa 1 2^{ème} phrase

Nous regrettons que le rapport explicatif ne contienne aucun commentaire permettant de connaître la raison pour laquelle il est prévu d'introduire cette nouvelle phrase.

Cette nouvelle phrase prévoit que les parties du bâtiment doivent être déclarées comme étant l'objet du droit exclusif dans l'acte constitutif ou dans une convention ultérieure soumise à la même forme. Libellée ainsi, cette phrase pourrait laisser penser qu'il s'agit de conditions alternatives. Or nous sommes clairement d'avis que les parties du bâtiment doivent être déclarées comme étant l'objet du droit exclusif dans chaque acte constitutif d'une propriété par étages. Aussi, afin d'éviter toute difficulté d'interprétation, nous proposons que cette phrase soit libellée comme suit: "*Ces parties du bâtiment doivent être déclarées comme étant l'objet du droit exclusif dans l'acte constitutif de la propriété par étages et, au besoin, dans une convention ultérieure soumise à la même forme.*".

Article 712b alinéa 4

Nous partageons l'avis conjoint de la direction de l'information du territoire (la DIT) qui supervise la mensuration officielle du canton de Genève et de l'office du registre foncier genevois (l'ORF) selon lequel cette nouvelle disposition doit impérativement être maintenue.

Article 712e alinéa 1

Afin d'éviter toute divergence entre l'acte constitutif et le tableau de répartition, dont le dépôt au registre foncier devrait en principe être rendu obligatoire (voir article 712e^{bis} alinéa 1 Avant-projet du Code civil), nous sommes d'avis qu'il serait opportun que l'acte constitutif puisse également contenir une clause renvoyant directement au tableau de répartition y annexé, lequel indiquerait clairement, en quotes-parts ayant un dénominateur commun, la valeur du bien-fonds ou du droit de superficie que représente chaque partie ainsi que la formule utilisée pour la calculer.

Article 712e^{bis} alinéa 2

Selon le rapport explicatif (page 17), les copropriétaires ont le libre choix de la forme qu'ils souhaitent donner au plan de répartition.

Or il est évident que la réalisation d'un tableau de répartition nécessite des connaissances géométriques pointues. La législation cantonale genevoise prévoit d'ailleurs expressément que les tableaux de répartitions doivent être établis par un ingénieur géomètre officiel (voir article 174 alinéa de la Loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (LaCC), du 11 octobre 2012; rsGE E 1 05 et article 28 du Règlement sur la mensuration officielle de droit public à la propriété foncière, du sous-sol et 3D (RMOC), du 24 juin 2015; rsGE E 1 46.03).

La longue expérience acquise par notre canton en matière d'examen de plans de répartition établis par des ingénieurs géomètres officiels nous permet aujourd'hui d'affirmer que la production de tels plans facilite clairement l'examen des conditions de validité de la PPE. Il est donc primordial qu'un tel procédé puisse perdurer dans notre canton.

C'est pourquoi, nous sommes d'avis que le droit fédéral devrait à tout le moins laisser aux cantons, la possibilité de légiférer sur la forme, le contenu et la durée de validité du tableau de répartition.

Compte tenu de ce qui précède, nous proposons d'ajouter un alinéa 2^{bis} libellé comme suit:
"La législation cantonale peut établir des règles régissant la forme, le contenu et la durée de validité du tableau de répartition."

Article 712e^{ter} alinéa 1 1^{ère} phrase

Les offices du registre foncier auront pour nouvelle tâche, le contrôle de la production d'une autorisation de construire entrée en force. D'apparence facile, cette nouvelle tâche risquerait toutefois de ralentir le traitement des dossiers si l'ORF était amené à devoir réclamer la production d'une autorisation de construire entrée en force.

Article 712e^{ter} alinéa 2

Selon le rapport explicatif (page 18), l'achèvement du bâtiment doit notamment être compris comme le moment à partir duquel chaque partie qui est l'objet du droit exclusif forme un tout indépendant disposant d'un accès propre.

Dans le canton de Genève, seul un ingénieur géomètre officiel/breveté est habilité à constater l'exécution des travaux en conformité avec le plan de répartition initial en délivrant une attestation officielle au sens de l'article 68 alinéa 2 de l'Ordonnance sur le registre foncier (ORF), du 23 septembre 2011; RS 211.432.1 (voir article 5 du Règlement sur le registre foncier (RRF), du 29 mai 2013; rsGE E 1 50.04), c'est-à-dire une attestation officielle conforme aux prescriptions cantonales aux termes de laquelle les locaux objets d'un droit exclusif forment un tout disposant d'un accès propre. Or il est primordial qu'un tel procédé puisse perdurer dans notre canton car nous sommes convaincus que seuls les ingénieurs géomètres officiels/brevetés disposent des connaissances géométriques nécessaires à la réalisation de l'exigeante opération consistant à constater l'exécution des travaux en conformité avec le plan de répartition initial.

Aussi, sommes-nous d'avis que les cantons doivent pouvoir continuer à régler les modalités d'établissement d'attestations officielles au sens de l'art. 68 al. 2 ORF (attestations de conformité).

Quant à la notion de "*l'achèvement du bâtiment*", nous partageons l'avis de la DIT selon lequel cette notion constitue un jalon temporel important qui mériterait d'être mieux défini et associé à une opération technique et administrative concrète et identifiable. A titre d'exemple, dans la pratique cantonale genevoise, la rectification de la PPE et le dépôt à l'ORF de la réquisition de radiation de la mention "*constitution de PPE avant la construction du bâtiment*" interviennent, en général, au moment de la cadastration.

Article 712e^{ter} alinéa 3 1^{ère} phrase

Selon le rapport explicatif (page 19), la communication de l'achèvement des travaux à l'office du registre foncier est rare dans la pratique.

Nous ne sommes pas d'accord avec cette affirmation.

En effet, dans notre canton, ladite communication est effectuée par les ingénieurs géomètres officiels/brevetés via le dépôt systématique de l'attestation de conformité et ce, dans le respect du délai de 3 mois suivant l'exécution des travaux (voir art. 69 al. 3 ORF). Dès réception de ladite attestation, l'ORF radie la mention informant que la propriété par étages a été constituée avant la construction du bâtiment.

Quant au délai de 4 mois pour communiquer l'achèvement des travaux à l'office du registre foncier, nous pensons que ce délai devrait, à titre d'exemple, être fixé en cohérence avec le délai légal fixé pour procéder à la réalisation de la cadastration d'un bâtiment (délai de 6 mois selon l'art. 23 de l'Ordonnance sur la mensuration officielle (OMO) du 18 novembre 1992; RS 211. 432.2).

Article 712e^{quater}

Vu que l'ORF est informé de l'achèvement des travaux par le dépôt d'une attestation de conformité par un ingénieur géomètre officiel, nous sommes d'avis que les cas d'application de cette disposition devraient, en principe, être rares en pratique.

Il est donc primordial que le droit fédéral continue à laisser aux cantons la possibilité de légiférer en matière d'attestations de conformité (attestations officielles au sens des articles 68 al. 2 et 69 al. 3 ORF).

Article 712e^{quater} alinéa 1

Nous sommes d'avis que cette disposition contient trop de notions juridiques indéterminées (soit: "*délai approprié*", "*indices*" et "*travaux sont terminés*") qui mériteraient d'être clairement mieux définies.

Article 712e^{quater} alinéa 2

La DIT précise qu'à l'échelle nationale, la propriété par étages ne fait pas partie de la mensuration officielle. La DIT n'est donc pas compétente pour vérifier si un bâtiment a été achevé conformément au plan de répartition initial.

La DIT rappelle en outre que dans le canton de Genève, seuls les ingénieurs géomètres officiels sont habilités à réaliser les tableaux de répartition (voir les remarques formulées ci-dessus au sujet de l'art. 712e^{bis} al. 2 CC).

Si l'art. 712e^{quater} al. 2 CC devait toutefois être maintenu, nous proposons que ce dernier soit libellé comme suit: *"Si les copropriétaires ne s'exécutent pas, l'office du registre foncier mandate à leurs frais un mandataire qualifié, afin qu'il vérifie si le bâtiment a été achevé et s'il l'a été conformément au plan de répartition initial. Si nécessaire, le mandataire qualifié établit un plan de répartition rectifié. L'office du registre foncier transmet aux copropriétaires le plan de répartition rectifié"*.

Nous sommes d'avis que le mandataire qualifié ne serait autre qu'un ingénieur géomètre breveté vu que ce dernier dispose des connaissances géométriques nécessaires à la bonne vérification de l'exécution des travaux en conformité avec le plan de répartition initial.

Article 712e^{quinquies} alinéa 1 première phrase

En ayant le libre choix de la forme qu'ils souhaitent donner au plan de répartition, les copropriétaires pourraient produire un plan de répartition établi par un architecte ou un autre plan non établi par un ingénieur géomètre officiel. Or nous sommes persuadés que la production de tels plans compliquerait fortement la vérification des conditions de validité de la propriété par étages (voir nos commentaires relatifs à l'art. 712e^{bis} alinéa 2).

Article 712e^{quinquies} alinéa 1 deuxième phrase

Le rapport explicatif précise que l'office du registre foncier peut exiger que les copropriétaires produisent une attestation officielle au sens de l'art. 68 alinéa 2 ORF, c'est-à-dire une attestation officielle conforme aux prescriptions cantonales aux termes de laquelle les locaux objets d'un droit exclusif sont des appartements ou des locaux commerciaux ou autres formant un tout et disposant d'un accès propre.

Rappelons que le droit cantonal genevois prévoit que l'attestation officielle au sens de l'art. 68 alinéa 2 ORF est délivrée par un ingénieur géomètre officiel (art. 5 RRF; rsGE 1 50.04). Aussi, si les copropriétaires déposaient un plan de répartition établi par un architecte, l'ORF devrait alors leur demander de faire attester les conditions de validité de la propriété par étages par un ingénieur géomètre officiel. Pareil procédé serait toutefois clairement au détriment des copropriétaires qui auraient alors affaire à deux prestataires différents (architecte et ingénieur géomètre officiel) pour un même dossier.

Une telle situation problématique pour les copropriétaires pourrait cependant être aisément évitée si le plan de répartition devait toujours être établi, dans notre canton, par un ingénieur géomètre officiel. Or pour ce faire, il est une fois encore nécessaire que le droit fédéral puisse laisser aux cantons la possibilité de légiférer en matière de plans de répartition.