



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Conseil d'Etat CE
Staatsrat SR

Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg

T +41 26 305 10 40
www.fr.ch/ce

Conseil d'Etat
Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg

PAR COURRIEL

Département fédéral de justice et police DFJP
Palais fédéral ouest
3003 Berne

Courriel : egba@bj.admin.ch

Fribourg, le 10 décembre 2024

2024-1073

Modification du code civil (Propriété par étages) (ART. 712A SS CC) ; procédure de consultation

Monsieur le Conseiller fédéral,

Nous nous référons à votre lettre datée du 20 septembre 2024, relative à l'objet mentionné en titre, et vous remercions de nous avoir associés à la consultation.

Le Conseil d'Etat soutient de manière générale les modifications proposées, qui visent à améliorer le fonctionnement de la propriété par étages, l'une des voies d'accès à la propriété en Suisse. De nature technique, l'avant-projet met en œuvre la motion 19.3410 Caroni « 55 ans de propriété par étages » et fait suite à une expertise mandatée en 2017 par le Conseil fédéral. Cet avant-projet est cohérent et améliorera de façon ciblée la propriété par étages, sans remettre en cause un principe qui a fait ses preuves.

Le Conseil d'Etat désire toutefois vous rendre attentif aux conséquences administratives et organisationnelles non-négligeables que généreront les dispositions proposées auprès des registres fonciers. Nous nous référons à cet égard aux commentaires par article de l'Association fribourgeoise des conservatrices et des conservateurs du registre foncier (AFCRF), que vous trouverez en annexe et qui proposent également des améliorations de ces dispositions.

Vous remerciant de nous avoir associé à la consultation, nous vous prions de croire, Monsieur le Conseiller fédéral, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Au nom du Conseil d'Etat :

Jean-Pierre Siggen, Président



Danielle Gagnaux-Morel, Chancelière d'Etat

L'original de ce document est établi en version électronique

Annexe

—

Compte-rendu de l'AFCRF

Copie

—

à la Direction de l'économie, de l'emploi et de la formation professionnelle, pour elle et le Service du logement ;
à la Direction de la sécurité, de la justice et du sport, pour elle et le Service de la justice ;
à la Chancellerie d'Etat.

Compte-rendu de l'association fribourgeoise des conservatrices et des conservateurs du registre foncier (AFCRF)

Modification du code civil (Propriété par étages)

Commentaire par articles (nouveaux)

1. Article 712b^{bis} CC

La flexibilité des droits d'usage répond aux besoins dans la pratique et cette souplesse peut être saluée. En effet, la construction juridique des servitudes foncières peut compliquer l'échange ou le transfert des objets concernés entre propriétaires.

Cependant, il convient de relever une insécurité juridique quant à l'introduction des droits d'usage telle que proposée. En effet :

1. Dans la mesure où les droits des créanciers s'étendent aux droits d'usage, la question de l'obtention du consentement des créanciers gagistes se pose en cas de modification / cession des droits d'usage.
2. Le consentement des titulaires d'autres droits réels limités sur les unités d'étages se pose également.
3. La coexistence des servitudes et des droits d'usage pose problème au vu du risque de conflit entre les deux droits. Les droits d'usage pouvant être octroyés par règlement ou décision (à savoir par des moyens non portés à la connaissance des registres fonciers, du public ou des notaires), le registre foncier pourrait être amené à inscrire une servitude en conflit avec un droit d'usage dont ni lui ni le notaire instrumentant n'auraient connaissance. La question de la priorité entre droit d'usage et servitude devrait dès lors être réglée.

Au vu de ce qui précède, les registres fonciers estiment qu'il est nécessaire d'encadrer la constitution des droits d'usage de manière plus approfondie (forme de constitution, qualité des plans, délimitation de l'assiette, priorité dans le temps par rapport aux servitudes et autres droits réels, etc.).

2. Article 712e CC

Les registres fonciers s'interrogent sur l'utilité de l'ajout de la formule de calcul dans l'acte constitutif. En effet, la méthode de calcul pour déterminer les quotes-parts relève actuellement de la liberté des propriétaires. Ce principe ne semble pas être modifié par cette révision. Par conséquent, le simple ajout de l'indication de la méthode de calcul choisie ne répond à aucune obligation légale et alourdit inutilement l'acte de constitution de la propriété par étages.

Si toutefois, l'exigence d'indiquer la formule de calcul dans l'acte constitutif devait être maintenue, la question se pose de savoir si cela imposerait aux registres fonciers une obligation de procéder au contrôle des quotes-parts au moyen de ces formules.

3. Article 712e^{bis} CC

L'établissement d'un plan de répartition devenant une exigence que la propriété par étages soit ou non déjà construite, l'article 68 ORF devra être modifié en conséquence.

Il est relevé qu'un plan de répartition rectifié ne peut être déposé au registre foncier sans réquisition et justificatif relatif au titre indiquant les modifications à opérer par le registre foncier, telles que les modifications des descriptifs des unités d'étages.

L'alinéa 4 devrait préciser auprès de qui chaque propriétaire peut demander une rectification du plan afin de déterminer la procédure de manière claire. Les registres fonciers proposent dès lors l'ajout du mot "au juge".

4. Article 712e^{ter} CC

Les registres fonciers rejoignent le point de vue du rapport selon lequel l'autorisation de construire entrée en force contribue à une protection accrue des acquéreurs étant donné que la construction devrait être effectuée dans un certain délai. Toutefois, les registres fonciers s'interrogent sur les conséquences et le devoir de contrôle à l'échéance de l'autorisation de construire. Par ailleurs, la production de cette autorisation alourdit la procédure de dépôt puisque la validité et l'entrée en force de l'autorisation de construire devront être contrôlées. Enfin, il est relevé que les préfectures fribourgeoises n'attestent pas d'office l'entrée en force des permis de construire ; au contraire, elles ne l'attestent que sur demande.

Les registres fonciers doivent inscrire d'office la mention "*Constitution de PPE avant construction*". Or il ne ressort pas toujours des pièces justificatives déposées au registre foncier que l'on se trouve dans une telle configuration. Les registres fonciers ne disposent pas des moyens d'investigations nécessaires pour déterminer si la propriété par étages est bien construite. Par conséquent, il ne peut pas être exigé des registres fonciers qu'ils soient les seuls garants du système. Au contraire, une obligation d'indiquer dans l'acte constitutif que la propriété par étages est constituée avant construction du bâtiment ou d'imposer au constituant de la propriété par étages de requérir cette mention permettrait de mieux garantir le contenu du registre foncier et d'éviter les abus.

Concernant le délai de 4 mois prévu à l'alinéa 4, il est relevé que l'article 69 al. 3 ORF devra être modifié en conséquence.

5. Article 712e^{quater} CC

À titre préliminaire, les registres fonciers sont d'avis que l'obligation des copropriétaires de communication et / ou d'adaptation du plan de répartition devrait figurer dans l'acte authentique de constitution et s'étonnent de l'absence de sanctions à l'égard des copropriétaires en cas d'omission.

Bien qu'il soit important de pouvoir radier, à terme, la mention "*Constitution de la PPE avant la construction*", la mise en œuvre de cette disposition semble compliquée. Il serait excessif d'exiger des registres fonciers de vérifier si les travaux de construction sont terminés, que le plan initial aurait dû être rectifié ou que les exigences légales sont respectées. En effet, les

registres fonciers ne disposent pas de moyen direct de connaître l'évolution de la construction ni de vérifier si les locaux sont effectivement construits conformément au plan. En outre, les indices semblent flous et difficiles à mettre en pratique.

Par ailleurs, il est relevé que le droit de la propriété par étages se trouve être dans le domaine du droit privé qui régit les rapports entre personnes privées. Dans ce contexte, le rôle du registre tel que voulu par le législateur jusqu'à ce jour est d'agir uniquement sur réquisition. Les exceptions à ce principe doivent rester rares. Il en découle que la mise en conformité du plan de répartition à la situation réelle devrait être imposée aux copropriétaires et non au registre foncier. En outre, le plan de répartition ne participant pas à la foi publique, il n'a donc pas un besoin de véracité accru qui justifierait que l'Etat s'immisce dans les affaires des copropriétaires.

Les registres fonciers se posent la question des moyens de garantie des frais d'exécution prévus à l'alinéa 2 mis à la charge des copropriétaires (avance de frais ou hypothèque légale de droit cantonal ?). Le rapport ne dit rien à ce sujet. Il est par ailleurs relevé que seule la prise en charge des frais du service de la géoinformation pour l'établissement des plans est prévue. Les frais des registres fonciers ne sont au contraire pas pris en considération.

Par ailleurs, les registres fonciers ne devraient pas avoir la charge de la transmission du plan aux propriétaires. Au contraire le service l'ayant établi, à savoir le service compétent de la mensuration officielle, devrait rester le point de contact avec les propriétaires.

6. Article 712e quinquies CC

Il est prévu que les registres fonciers devraient transmettre l'affaire au juge lorsque les exigences légales ne sont pas respectées par les copropriétaires, sans pour autant disposer de la qualité de partie à la procédure (voir rapport explicatif, p. 21).

Les registres fonciers se posent la question de la prise en charge des frais, laquelle ne devrait, dans tous les cas, pas être mis à leur charge.

L'alinéa 2 prévoit que le juge doit prendre les mesures nécessaires. Cependant, au vu du fait que des délais et des sommations sont déjà prévus par l'article 712^e quater al. 2, il apparaît que, dans la pratique, la mesure restante pour le juge sera la conversion forcée qu'il ordonnera au registre foncier d'inscrire.

7. Article 712f^{bis} CC

Cette disposition crée une insécurité juridique. En effet, elle ne dit pas sur quelle base et à quelles conditions (justificatif - réquisition - déclaration du copropriétaire renonçant - autres) les registres fonciers pourront modifier la titulature de la part des copropriétaires qui ne participent pas à la convention de prolongation du droit de superficie.

Par ailleurs, contrairement au rapport explicatif, les consentements des titulaires des droits postérieurs à la constitution mais antérieurs à la prolongation du droit de superficie devraient être obtenus pour la prolongation. En effet, leur situation se trouvera péjorée puisque le droit

de superficie prolongé gardera son rang de constitution. En revanche, aucun consentement ne serait nécessaire en cas de constitution d'un nouveau droit de superficie.

8. Conséquences pour les registres fonciers

Les registres fonciers s'étonnent de la conclusion du rapport explicatif selon laquelle leurs tâches devraient rester au même niveau ou n'augmenter que légèrement. Au contraire, les modifications proposées généreront une augmentation de leur charge de travail au vu des nouvelles obligations lui incombant et des nouvelles exigences relatives aux documents à déposer.