

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

Artikel: Le renouveau de la propriété par étages
Autor: Chuard, Jean
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-59806>

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: 15.01.2026

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^{er} 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^{er} janvier 1912, supprima d'un trait de plume l'institution de la propriété par étages en statuant à son art. 675, al. 2, que :

Les divers étages d'une maison ne peuvent être l'objet d'un droit de superficie.

Pour quelles raisons le législateur fédéral prit-il cette décision radicale ?

Il la prit essentiellement pour des raisons d'ordre dogmatique.

Ayant posé en principe à son art. 667, al. 1 que :

La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice

il lui a paru que l'institution de la propriété par étages était inconciliable avec le principe fondamental énoncé dans cet article qui est celui de la propriété verticale bien connu de tous les juristes.

Tout au plus a-t-il admis qu'une personne pouvait être propriétaire d'une construction ou d'un ouvrage sur le fonds d'autrui, à condition d'être au bénéfice d'un droit de superficie inscrit régulièrement au Registre foncier lui permettant de maintenir cette construction ou cet ouvrage sur un fonds ne lui appartenant pas.

Mais, respectueux du passé, le législateur fédéral a laissé subsister les propriétés par étages qui existaient au moment de l'entrée en vigueur du Code civil suisse en prévoyant à l'art. 45, al. 2 du Titre final de ce code que :

Les droits réels qui ne peuvent plus être constitués à teneur des dispositions relatives au Registre foncier ne seront pas inscrits, mais simplement mentionnés d'une manière suffisante.

Les propriétés par étages qui ont subsisté après l'entrée en vigueur du Code civil suisse continuent, à forme de l'art. 17 du Titre final de ce code, à être régies par la loi ancienne.

Il découle de ce qui précède que dans notre canton les propriétaires d'étages différents d'une même maison sont régis par notre antique et vénérable Code civil vaudois et non par le Code civil suisse.

Survivance émouvante du droit que connurent et pratiquèrent nos pères, nos grands-pères et nos arrière-grands-pères, ainsi que les jurisconsultes éminents qui illustrèrent la Faculté de droit de l'ancienne Académie de Lausanne !

Ilot d'un droit antique dans le modernisme de la Loi nouvelle !

Les praticiens s'inclinèrent sans regret devant la suppression de la propriété par étages qu'ils considéraient comme une institution archaïque et désuète et qui n'était plus susceptible de rendre de réels services.

Elle ne fut guère évoquée dès lors que par les géomètres et les conservateurs de registres fonciers qui, aux prises avec l'introduction du Registre foncier fédéral, se posèrent et se posent encore souvent la question de savoir de quelle façon la propriété par étages devait et doit être inscrite dans les nouveaux registres.

La propriété par étages, telle qu'elle était conçue dans le Code civil vaudois et dans les codes civils des cantons romands, tend en fait à disparaître graduellement et cela en raison de la disposition de l'art. 45, al. 2 du Titre final du Code civil suisse qui prévoit ce qui suit :

Lorsque ces droits — il s'agit des droits réels qui ne peuvent plus être constitués à teneur des dispositions relatives

au Registre foncier — s'éteignent pour une cause quelconque, ils ne peuvent être rétablis.

Qu'une propriété par étages s'éteigne ensuite d'un éboulement, d'un incendie, d'une démolition ou de toute autre cause, elle ne pourra pas être rétablie comme telle — alors même que les intéressés le désireraient — mais il faudra la soumettre à un régime juridique compatible avec le Code civil suisse.

Il est exclu que la propriété par étages renaisse de ses cendres ou de ses décombres.

III

Afin de bien comprendre quelle était la nature exacte de notre ancienne propriété par étages vaudoise, il est nécessaire de la comparer à d'autres droitures telles que l'usufruit immobilier régi par les art. 745 et suivants, le droit d'habitation régi par les art. 776 et suivants, les servitudes personnelles régies par l'art. 781 du Code civil suisse, et enfin le bail à loyer annoté au Registre foncier à forme de l'art. 260 du Code des Obligations.

Aucune de ces droitures, avec lesquelles on a parfois confondu notre ancienne propriété par étages, ne confère un droit de propriété à son titulaire, tandis que le propriétaire de l'étage d'une maison acquerrait en droit vaudois la propriété des murs, des planchers, des plafonds, de la poutraison, des portes et des fenêtres de son étage.

Il pouvait en disposer comme le propriétaire d'un champ, d'une vigne, d'une forêt ou d'une maison.

Par voie de conséquence, le propriétaire de l'étage d'une maison pouvait le grever d'une ou plusieurs hypothèques, créer à sa charge ou en sa faveur des servitudes ou des charges foncières, en disposer aussi par acte de dernière volonté.

IV

De nombreux géomètres et de nombreux conservateurs du Registre foncier se sont évertués à trouver pour nos anciennes propriétés par étages, au moment de la rénovation du cadastre et du plan, des formules correspondant aux exigences formelles de notre Registre foncier fédéral, auxquelles ils se sont efforcés de les adapter.

Leurs efforts ont été méritoires mais n'ont pas toujours été couronnés de succès et n'ont pas surtout donné toujours satisfaction aux intéressés.

Plusieurs textes légaux régissent cette matière.

C'est en première ligne l'art. 114 de l'Ordonnance sur le Registre foncier qui prescrit ce qui suit au sujet de la réinscription, non seulement de la propriété par étages, mais de toutes les anciennes droitures cantonales :

Les droits réels qui ne peuvent plus être constitués à teneur des dispositions relatives au Registre foncier sont inscrits au Registre foncier dans la colonne des mentions.

Toutefois les lois cantonales d'introduction peuvent prescrire ou les intéressés peuvent convenir que ces droits seront inscrits d'une manière conforme aux prescriptions relatives au Registre foncier et que, par exemple, les droits de propriété sur des étages d'une maison ou des arbres plantés sur

le sol d'autrui seront portés au registre comme droit de propriété sur le sol, pour l'un des ayants-droit, et comme servitude personnelle transmissible au sens de l'art. 781 du Code civil, pour l'autre ayant-droit.

L'art. 206 de la Loi vaudoise d'introduction du Code civil suisse dans le canton de Vaud prévoit que :

Les dispositions de la loi sur le Registre foncier, et, des règlements y relatifs, déterminent de quelle manière les droits de propriété constitués avant le 1^{er} janvier 1912 sur les divers étages d'une maison, en vertu de l'art. 451 du Code civil vaudois, ou sur des plantes et forêts croissant sur les fonds d'autrui seront « mentionnés » au Registre foncier.

Et enfin l'art. 56 de la Loi du 28 mai 1941 sur le Registre foncier dispose que :

Les droits réels qui ne peuvent plus être constitués à teneur des dispositions sur le Registre foncier sont reportés dans la colonne des mentions du grand-livre, à moins que les intéressés ne conviennent que ces droits seront réinscrits d'une manière conforme aux dispositions du Code civil.

Notre opinion personnelle est que la solution la meilleure, la plus simple, la plus juste et la plus juridique aussi consiste à reporter et à réinscrire sans autre, dans le Registre foncier, textuellement et fidèlement, telles qu'elles figuraient dans les anciens registres, les droitures cantonales qui ne peuvent plus être constituées à teneur des dispositions fédérales relatives aux droits réels immobiliers.

C'est la solution qui correspond le mieux à la volonté de ceux qui, il y a quelques décennies, ont créé ces droitures, à condition, cela va sans dire, que cette volonté, ce qui n'est pas toujours le cas, se soit exprimée en son temps sous une forme nette et ne prêtant à aucune équivoque.

Il nous est arrivé souvent, dans notre carrière d'avocat, de conduire des procès dont le but était de faire reconnaître par le juge d'anciens droits incompatibles avec les prescriptions du Code civil suisse ; nous avons toujours conclu dans ces procès à la réinscription de ces droits dans la colonne des « mentions », dans la forme qui leur avait été primitivement donnée par ceux qui les avaient constituées jadis.

Et nous nous en sommes bien trouvés.

C'est à cette idée très simple que se sont ralliées ces derniers temps la Commission du Registre foncier et la Commission de réinscription des droits réels dans le canton de Vaud.

Mais là n'est pas, en réalité, la question qui intéresse particulièrement aujourd'hui le géomètre et le conservateur du Registre foncier.

Ce qui intéresse en vérité ces techniciens, c'est le mouvement impressionnant qui se manifeste dans notre pays depuis un certain temps en faveur de la réintroduction de cette institution considérée par d'aucuns comme définitivement périmée de la propriété par étages dans notre législation.

V

Le 30 mars 1951 le postulat suivant a été déposé, par un député, aux Chambres fédérales :

L'augmentation très forte du coût de la construction ne permet plus l'accession et la propriété immobilière d'une

importante catégorie de personnes qui n'ont pas les capitaux nécessaires pour acquérir la totalité d'un immeuble.

Pour éviter que la propriété immobilière de notre pays passe dans les mains de grandes sociétés de capitaux, pour permettre au contraire, à un nombre toujours plus élevé de citoyens de devenir propriétaires de leur logement ou de leur atelier ou magasin tout en permettant de conduire une saine et juste politique immobilière tant du point de vue économique et social, le Conseil fédéral est invité à étudier l'adaptation des dispositions du Code civil et de l'ordonnance sur le Registre foncier pour y réintroduire la notion de propriété immobilière sur le plan horizontal, c'est-à-dire la propriété par étages.

Fort bien pensé, ce postulat a été adopté sans discussion par les Chambres.

De nombreuses publications et de nombreux articles ont paru ces derniers temps sur le même objet.

La propriété par étages semble de nouveau avoir le vent en poupe.

Mais comment la réintroduire dans une législation dont elle a été expressément exclue ?

Le Département fédéral de justice et police propose à cet effet une formule hardie qui mérite d'être analysée de près.

Elle ne s'applique pas seulement, ainsi qu'on l'a cru dans certains milieux, aux anciennes propriétés par étages, dont nous venons de parler, mais à la création à futur, par une voie détournée, de nouvelles propriétés par étages dans des immeubles construits ou à construire.

C'est ce que déclare expressément le Département fédéral de justice et police dans une circulaire qu'il a adressée le 10 octobre 1951 aux autorités cantonales de surveillance du Registre foncier dans les termes suivants :

Si le Code n'autorise pas la constitution de propriétés par étages, il permet aux intéressés de recourir à d'autres solutions ayant les mêmes effets économiques et faisant abstraction de la construction juridique interdite.

Cette construction juridique interdite est évidemment notre ancienne propriété par étages.

VI

La formule du Département fédéral de justice et police consiste dans une combinaison de la copropriété régie par les art. 646 et suivants du Code civil suisse et de la servitude personnelle instituée par l'art. 781 du même code.

Un exemple très simple illustrera et concrétisera mieux que de longues explications abstraites cette formule qui, à vrai dire, avait déjà été entrevue par certains des commentateurs de notre Code civil suisse.

Un immeuble a été construit ; il est prêt à être habité.

Il comporte un rez-de-chaussée, avec un appartement, un premier étage avec un appartement, un second étage avec un appartement, trois garages ainsi que des installations communes telles que : ascenseur, chauffage central, lessivier, etc.

Trois personnes désireraient devenir chacune propriétaire d'un de ces trois appartements.

L'entrepreneur est disposé à traiter avec elles.

Comment va-t-on, d'après le Département fédéral de justice et police, procéder pour arriver au but désiré par ces trois personnes ?

Elles seront tout d'abord inscrites au Registre foncier en qualité de copropriétaires, chacune pour une part d'un tiers de l'immeuble qui vient d'être achevé.

Leur droit s'étendra à l'ensemble de l'immeuble puisque la copropriété ne suppose pas une division matérielle de son objet.

Puis on créera, conformément à l'art. 781 du Code civil suisse, des servitudes cessibles conférant à chacune de ces personnes la jouissance exclusive d'un appartement et d'un garage ainsi que le droit d'utiliser toutes les installations communes dont nous venons de parler.

Pour garantir à chacune de ces personnes le droit de libre disposition de son appartement, l'on devra, par acte authentique, stipuler qu'elles entendent déroger à l'art. 682 du Code civil suisse qui prévoit que :

Les copropriétaires ont un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur d'une quote-part de l'immeuble indivis.

L'art. 680, al. 2 du Code civil suisse prévoit en effet que les restrictions légales de la copropriété :

ne peuvent être supprimées que par un acte authentique et une inscription.

Les titulaires — c'est à dessein que nous employons ce mot plutôt que celui de propriétaires — de ces trois appartements auront, cela va sans dire, la faculté d'hypothéquer leurs droits de copropriété en vertu de l'art. 800 du Code civil suisse qui prévoit expressément cette possibilité.

Ils auront également la faculté de disposer entre vifs et à cause de mort, du droit qu'ils auront ainsi acquis.

Le chef du Département fédéral de justice et police a apostillé de son sceau officiel cette construction juridique dont nous avons souligné tout à l'heure la hardiesse.

En dessous du sceau de ce magistrat nous nous permettons d'inscrire un grand point d'interrogation.

L'on a toujours enseigné, professé et jugé que les procédés faits en fraude de la loi dans le but d'atteindre un résultat prohibé par elle devaient être considérés comme illicites et tenus pour nuls à forme de l'art. 20 du Code des Obligations qui prévoit que :

Le contrat est nul s'il a pour objet une chose impossible, illicite ou contraire aux mœurs.

Ne pourrait-on pas reprocher à la construction juridique, patronnée par le Département fédéral de justice et police, de chercher à éluder, par une voie détournée, la disposition du Code civil suisse qui prohibe d'une façon formelle la propriété par étages ?

Si l'on prend la peine d'établir une comparaison entre la notion très simple de la propriété par étages telle qu'elle était conçue par notre ancien Code civil vaudois, et celle qui résulte de la circulaire du Département fédéral de justice et police du 10 octobre 1951, l'on constatera que la construction juridique préco-

nisée par cette circulaire ne crée en réalité pas un droit réel exclusif de propriété sur l'étage d'un immeuble, soit sur les murs, les planchers, les plafonds, la poutraison, les portes et les fenêtres de cet étage en faveur d'une personne déterminée, mais donne naissance à un complexe juridique constitué par un droit de copropriété sur un immeuble, auquel viennent s'adjoindre des servitudes portant sur les divers étages de ce dernier.

L'on arrive évidemment au même résultat final mais en utilisant des moyens différents.

Il appartiendra à la juridiction civile de se prononcer le cas échéant sur la validité de la combinaison envisagée par le Département de justice et police pour donner un renouveau à l'ancienne propriété par étages.

VII

Il n'en reste pas moins que le retour à cette propriété se fait sentir dans plusieurs régions de notre pays d'une façon assez pressante.

On fait valoir dans les milieux qui se préoccupent de ce retour à une institution ancienne un certain nombre d'arguments qui ne sont pas dépourvus de pertinence ; on a souligné, avec raison, l'importance qu'il y a du point de vue social à pouvoir intéresser le plus grand nombre de personnes possible aux investissements immobiliers ; on a souligné également qu'en Suisse comme ailleurs l'accession à la propriété foncière de toutes les classes de la population constitue un élément de stabilité politique de premier ordre.

Il est hors de doute enfin que la propriété par étages fournirait aux commerçants et aux artisans la possibilité d'acquérir des locaux dont ils auraient la certitude de ne pas être expulsés arbitrairement par la volonté d'un propriétaire intransigeant, après avoir consacré des sommes considérables à leur aménagement.

Il y a lieu de noter qu'en matière législative l'on assiste souvent à des retours imprévus d'institutions qui paraissaient définitivement périmées.

C'est ainsi qu'en 1912 l'on a vu renaître l'institution de l'attribution intégrale de l'exploitation agricole en faveur d'un seul héritier et qu'en 1951 on a vu renaître l'institution du droit légal de préemption en matière agricole qui avaient été balayées l'une et l'autre par les flots égalisateurs de la Révolution française.

Pourquoi ne verrait-on pas renaître aujourd'hui l'institution de la propriété par étages qui répond incontestablement à un but économique et social ?

La construction moderne, telle que la conçoivent nos architectes, sous la forme d'un bloc énorme comportant des cloisonnements intérieurs réguliers, représentés par des appartements, des bureaux et des locaux divers, se prêterait du reste assez facilement à l'exercice de cette propriété qui est elle-même cloisonnée.

Mais nous estimons que si l'on veut revenir à la propriété par étages, il faut le faire d'une façon franche, courageuse et ouverte en supprimant purement et simplement l'art. 675, al. 2 du Code civil suisse qui l'interdit et en la rétablissant sous la forme que connaissaient notre ancien droit vaudois et les anciens droits des cantons romands voisins.