

Zeitschrift:	Le mouvement féministe : organe officiel des publications de l'Alliance nationale des sociétés féminines suisses
Herausgeber:	Alliance nationale de sociétés féminines suisses
Band:	44 (1956)
Heft:	842
 Artikel:	La propriété par étages
Autor:	A.S.F.
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-268838

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: 16.01.2026

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

La propriété par étages

Le problème de la propriété par étages est à l'ordre du jour. Certains y voient une solution partielle de la crise du logement, une mesure politique sociale et économique ; d'autres des inconvénients d'ordre juridique, économique ou fiscal. Il nous a paru utile de résumer très brièvement les étapes historiques de ce mode de propriété, dite aussi copropriété par appartements ou propriété horizontale, et d'évoquer les arguments de ses partisans et de ses adversaires. Ceux qui voudraient se documenter de manière plus approfondie sur ce sujet liront avec intérêt les ouvrages que MM. Guy Flattet et Hans Friedrich lui ont consacrés, cette année même et auxquels nous nous sommes plusieurs fois référencés.

De l'Antiquité au XXe siècle

La propriété par étages a été pratiquée dès la plus haute antiquité dans certains pays d'Orient. Elle était très répandue au moyen âge dans les villes fortifiées de France, d'Allemagne et du Pays de Vaud notamment. Dès que ces villes débordaient de leurs remparts, la propriété par étages perdit une partie de son importance. Elle subsista néanmoins jusqu'à la fin du XIXe siècle dans presque tous les pays européens et dans dix-neuf cantons suisses jusqu'en 1912, année de l'entrée en vigueur du Code civil suisse.

L'Allemagne, qui l'avait prohibée en 1900, l'a réintroduite en 1950. Les pays scandinaves, la France, l'Italie, l'Espagne et la Grèce la pratiquent toujours.

A l'article 675 du Code civil suisse, il est stipulé que « les divers étages d'une maison ne peuvent être l'objet d'un droit de superficie ». La propriété par étages a donc été interdite par la loi, sous prétexte qu'elle constituait un « héritage importun du passé » et donnait lieu à trop fréquentes contestations entre copropriétaires d'un même immeuble. D'autre part, le partage successoral, source principale de la division des maisons, ne revêtait plus la même importance qu'autrefois et l'introduction du Registre foncier rendait difficile l'organisation de la publicité relative à la propriété par appartements.

Actualité du problème.

Jusqu'en 1950, la réintroduction de la propriété par étages ne paraissait pas nécessaire en Suisse. Mais les circonstances ont changé et des voix toujours plus nombreuses se sont élevées dans les milieux les plus divers pour qu'elle soit rétablie. Au Conseil national, M. Cottier de Lausanne, a déposé un postulat à ce sujet en 1951 et M. Meili, de Zurich, a interpellé à nouveau le Conseil fédéral sur ce problème aux Chambres, en 1955. A la demande du Département fédéral de justice et

police, M. Liver prépare actuellement un avant-projet de loi sur la possibilité de réintroduire la propriété par étages. C'est dire que l'idée a fait du chemin depuis quatre ans.

La propriété par appartements semble, en effet, avoir beaucoup d'adeptes, surtout en Suisse romande. Diverses associations suisses se sont déclarées en faveur de ce système, ainsi que des personnalités du monde politique, des directeurs de banque, des juristes, des sociologues.

Pour la division des immeubles.

Ils prétendent que les terrains sont devenus très rares et leurs prix sinon exorbitants, du moins trop élevés pour la majorité des personnes privées. Le coût de la construction a aussi beaucoup augmenté, de sorte que la propriété immobilière a passé aux mains de groupements financiers, de sociétés anonymes, qui se soucient davantage du rendement des fonds placés que des besoins des locataires. Les propriétaires de maisons anciennes, qui ont été autorisés à augmenter les loyers de façon limitée, cèdent souvent à la tentation de les remplacer par des bâtiments modernes à loyers élevés.

Devant l'impossibilité de construire eux-mêmes ou d'acheter une maison, les particuliers sont obligés de louer des appartements chers, difficiles à trouver, souvent peu conformes à leurs aspirations, sur plan, dans des blocs locatifs dont ils ne connaissent pas les propriétaires.

La crise du logement n'est pas près d'être résolue, étant donné la stabilité de la haute conjoncture et le développement constant des centres urbains de grande et de moyenne importance. La réintroduction du droit de propriété par étages la résoudrait partiellement. Ses avantages économiques et sociaux sont indéniables. Ce système permettrait, en effet, l'accès d'un plus grand nombre à la propriété bâtie et éviterait une concentration excessive des capitaux dans le domaine immobilier. Il encouragerait l'épargne, les propriétaires d'appartements pouvant investir leur capital à des conditions intéressantes dans un bien réel et s'assurer en même temps un moyen pratique, plus économique, de se loger jusqu'à leurs vieux jours.

Ses désavantages.

Ils sont, à vrai dire, peu nombreux et pas toujours préemptoires. Les litiges entre copropriétaires ne seraient certainement ni moins rares ni plus difficiles à résoudre que ceux qui opposent des locataires. Les expériences faites à l'étranger ont démontré qu'ils étaient moins fréquents.

Les complications d'ordre technique seraient certaines mais pas insurmontables.

Le droit de la femme à l'égalité politique

(suite)

Alors qu'en droit public allemand, par exemple, cette soumission du législateur était encore très controversée sous l'empire de la Constitution de Weimar de 1919¹⁰, elle était acquise en Suisse déjà au siècle dernier (cf. notamment l'arrêt de principe ATF 6, page 172 et suivantes) et n'est pas mise en discussion dans la doctrine actuelle¹¹. A mon sens, il faut aller encore plus loin et admettre que le législateur constitutionnel est lui aussi tenu par ce principe. Il appartient en partie au législateur ordinaire et en partie à la juridiction constitutionnelle de juger ce qui doit être considéré comme égal ; en revanche, l'impératif fondamental d'après lequel ce qui est égal doit être traité de façon égale, est une « norme éternelle », inchangeable, qui est soustraite à la compétence du législateur constitutionnel. Au vingtième siècle, il est clair que le pouvoir suprême de l'Etat, le pouvoir constituant, peut en fait s'attribuer la toute puissance et se mettre en fait au-dessus de ces « normes éternelles » ; il n'en reste pas moins qu'en droit il ne saurait en être de même et qu'une thèse semblable n'aurait aucune place dans le système constitutionnel d'un Etat de droit¹².

3. Le principe de l'égalité de traitement est enfin très étendu en ce qui concerne son contenu. Il ne comprend pas seulement « l'égalité devant la loi », mais aussi « l'égalité de la loi ».

L'*« égalité devant la loi »*, ou « égalité dans l'application de la loi », exige que la loi (par quoi il faut comprendre également les règles du droit coutumier) soit appliquée sans exception et de façon correcte. Cette exigence d'égalité s'exprime également dans le principe de la légalité. Une grande partie de la casuistique de la section de droit public du Tribunal fédéral est consacrée au développement de ce principe.

Mais, outre l'égalité dans l'application de la loi, existe l'exigence plus large de l'*« égalité de la règle légale elle-même »*. L'arrêt du T.F. déjà cité à plusieurs reprises, du 2. avril 1880 (ATF 6, page 172), le disait clairement : « Ce principe signifie d'une part que l'application des lois doit être la même pour tous les citoyens... mais aussi, d'autre part, que

le législateur doit traiter tous les citoyens de façon égale ». Cette exigence de traitement égal (de ce qui est semblable, cf. plus bas sous lettre b) concerne les droits à la liberté (même autonomie), les droits politiques (égale participation aux affaires publiques, « droit de vote général et égal », égalité démocratique) et les prestations de l'Etat (même droit à ces prestations). Le statut juridique de chacun, comme personne individuelle, comme citoyen ou comme ayant droit aux prestations de l'Etat économique et social, doit être dominé par l'égalité de traitement. En conséquence, le même principe doit valoir aussi pour l'établissement des limites à la liberté et pour celui de l'étendue des devoirs.

Principe fondamental de la communauté libre, l'égalité est en même temps l'*expression et la garantie de la valeur de la personne humaine*, qui doit être respectée également dans chaque sujet de droit. Mais pour que cette valeur de base puisse être sauvegardée dans l'*application du droit*, il est nécessaire qu'elle ait auparavant guidé le législateur dans l'*établissement du droit*. Cette égalité de traitement est le devoir essentiel du législateur.

Mais que signifie « égalité de traitement » ?

b) Le principe d'égalité proclamé par notre C.F. exige le traitement égal de ce qui est semblable, le traitement différent de ce qui est différent. Le législateur viole cette exigence de base d'un Etat de droit démocratique lorsque, dans la loi, il fait des différences où il ne devrait pas en faire, soit lorsque sans motif il promulgue du droit spécial ; mais il viole également ce principe lorsqu'il ne fait pas de différence dans les cas où équitablement il aurait dû en faire et prévoir des règles spéciales. Le traitement semblable de ce qui est différent est manifestement aussi injustifié que le traitement différent de ce qui est semblable.

Mais les sujets, les objets et les rapports sur lesquels le législateur doit légiférer, sont toujours à la fois « semblables » et « différents » ; ils sont, en effet, semblables sur un ou plusieurs points, mais en même temps différents sur d'autres points¹³ ; dès lors, la maxime « traitement semblable de ce qui est semblable, traitement différent de ce qui est différent » ne suffit pas à elle seule. Le législateur doit être parfaitement conscient des inégalités de fait et examiner si et dans quel sens l'organisation juridique doit en tenir compte. A ce point de vue également, l'arrêt du 2 avril 1880 en la cause Jäggi (ATF 6, page 172 et suivantes) a fait jurisprudence. En ce qui concerne l'*égalité de traitement*, il

Une femme ministre Mme Marguerite Klompé

compétence en ce domaine s'est affirmée. C'est ainsi qu'elle fit plusieurs fois partie de la délégation néerlandaise à l'Assemblée générale des Nations unies. En 1949, elle est membre de l'Assemblée consultative du Conseil de l'Europe, et depuis 1952 elle est la seule femme à siéger à l'Assemblée commune de la Communauté du charbon et de l'acier.

Dans les milieux internationaux, son nom est bien connu. Par son dévouement, l'enthousiasme inébranlable avec lesquels elle travaille à la cause européenne, par le caractère personnel qu'elle impose dans la vie politique toujours dominée par les hommes, elle s'est attirée beaucoup de sympathie. A Strasbourg, on l'appelle parfois « Madame de Klompadour » et ce surnom aimable, où il ne faut pas chercher d'arrière-pensée, dit assez la place qu'elle a conquise dans les esprits et les coeurs de ses collègues.

Mais son œuvre s'étend aussi au domaine social, témoin son activité dans l'Union des volontaires féminines. Dans le groupe parlementaire catholique populaire de la Deuxième Chambre, elle est considérée comme une spécialiste des questions sociales. Pendant la discussion du budget social pour l'année en cours, elle se demandait si la politique internationale pouvait s'allier au travail social. Mais l'expérience lui a appris, dit-elle, que ces deux activités se combinent fort bien. Ses fonctions ministérielles lui fournissent aujourd'hui l'occasion de mettre ses dons d'esprit et de cœur au service des activités sociales toujours plus importantes dans le monde actuel.

(Le Courier)

la spéculation, et que les logements vendus le soient à des prix abordables. Elles se demandent aussi comment se ferait la répartition.

Il est à prévoir que la population féminine dans son ensemble accueillera avec satisfaction le rétablissement de la propriété par étages. Car, plus encore que leurs maris ou leurs pères, les femmes éprouvent un désir de sécurité, de stabilité, de continuité. A un confort ultra-moderne coûteux, incertain quant à sa durée, la plupart préfèrent une installation conforme à leurs goûts et à leurs ressources, plus modeste mais définitive. L'appartement locatif les empêche souvent de la réaliser, la propriété par étages le leur permettrait.

A.S.F.

LE JOURNAL EST EN VENTE à Genève :
A la Librairie Payot, au Molard
et à la Librairie Jullien, au Bourg-de-Four.

s'exprime comme suit : « Le principe de l'égalité devant la loi exige un traitement égal des citoyens non seulement si les conditions de fait sont rigoureusement identiques, mais chaque fois que tous les éléments de fait essentiels sont semblables ». En ce qui concerne l'inégalité de traitement, l'arrêt poursuit : « Pour justifier une inégalité dans le traitement juridique des citoyens, on ne saurait invoquer une quelconque différence dans les conditions de fait ; il faut, au contraire, que cette différence concerne des éléments qui, d'après les principes de l'ordre juridique déterminants pour la réglementation du domaine du droit dont il s'agit, peuvent être considérés comme essentiels. Si la différence de fait n'est pas telle, le traitement juridique différent de citoyens ou de classes de citoyens constitue un écart à la règle de droit qui ne repose pas sur des motifs objectifs, mais sur l'arbitraire, et qui viole ainsi le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi (A.T.F. 6, p. 174). Ainsi pour la question du traitement égal ou inégal des citoyens, le législateur doit seules considérer comme décisives, l'égalité ou l'inégalité de « tous les éléments de fait essentiels ». Ce sont « les principes reconnus de l'ordre juridique et éthique en vigueur », c'est-à-dire les principes fondamentaux de notre Etat de droit démocratique et libre, qui permettront de décider ce qu'il faut entendre par différences « essentielles » (« erheblich »)¹⁴. La valeur décisive, la règle directrice sont cependant le principe de la personne humaine libre et responsable. La « liberté » n'est possible dans la communauté que si les particuliers sont non seulement libres contre l'emprise de l'Etat (droits à la liberté au sens restreint), mais aussi libres pour coopérer à l'œuvre de l'Etat

¹⁰ ATF 6, p. 172 et s.; Burckhardt, Comm., p. 29 et s.; Giacometti, Bundesstaatsrecht, p. 406 et s.; H. Nef, Gleichheit und Gerechtigkeit, 1941, p. 3 et s., p. 24 et s.; Rechtsgleichheit, SJK, p. 2; S. Frici, Die Gleichheit aller Schweizer vor dem Gesetz, Diss. Zür. 1945, p. 163 et s., p. 173 et s.



¹¹ Cf. Werner Kägi, Rechtstaat und Demokratie, dans Festgabe für Z. Giacometti, 1953, p. 108 et s.

¹² Cf. Hans Nef, Gleichheit und Gerechtigkeit, 1941, p. 10 et s., 24 et s.