

Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessungswesen und Kulturtechnik = Société suisse de la mensuration et du génie rural

Band: 50 (1952)

Heft: 8

Artikel: La propriété par étages

Autor: Chuard, Jean

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-209212>

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: 21.02.2026

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

La propriété par étages

*Exposé présenté par M Jean Chuard, avocat, professeur de droit à l'E.P.U.L.
(section des géomètres)*

I

Le Code Civil Vaudois consacrait expressément, à son article 451, l'installation 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 répartitions 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 parfois encore 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.

L'article 451 du Code Civil Vaudois consacrait juridiquement la propriété par étages.

Il créait une superposition horizontale de droits réels de propriété exclusifs 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, qui célèbre cette année le centenaire de son existence, n'en signale aucun dans la première série de ses volumes annuels.

II

Le Code Civil Suisse supprima d'un trait de plume l'institution de la propriété par étages en statuant à son article 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 article 667, al. 1 que:

«la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous dans toute la hauteur et le 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 qui est 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 dans les cantons en prévoyant à l'article 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 (étages d'une maison appartenant à divers propriétaires, propriété d'arbres dans le fonds d'autrui, antichrèse, etc.) 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'article 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'article 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 disparaisse 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 admis par 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 me paraît indiqué de la comparer à d'autres droitures telles que l'usufruit mobilier régi par les art. 745 et suivants, le droit d'habitation régi par les articles 776 et suivants, les servitudes personnelles régies par l'article 781 du Code Civil Suisse, et enfin le bail à loyer annoté au Registre foncier à forme de l'article 260 du Code des Obligations.

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

Il peut en disposer comme le propriétaire d'un champ, d'une vigne, d'une forêt ou d'une maison non divisée par étages.

Par voie de conséquence, le propriétaire de l'étage d'une maison peut 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 des prescriptions de notre registre foncier fédéral.

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

L'article 114 de l'Ordonnance sur le Registre foncier 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 (C. civ. art. 45, titre final) sont inscrits au registre foncier dans la colonne «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'article 781 du Code civil, pour l'autre ayant-droit.»

L'article 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'article 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'article 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.»

Mon 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, 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 au Registre foncier.

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

Il m'est arrivé souvent, dans ma carrière d'avocat déjà longue, 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; j'ai 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, en ce faisant, je m'en suis en somme toujours bien trouvé.

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 instituées 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.

Je viens de parler de notre ancienne propriété vaudoise par étages, j'ai cherché à faire comprendre en quoi elle consistait et j'ai énuméré les dispositions relatives à son report et à sa réinscription dans les registres fédéraux.

Mais ce qui intéresse en vérité les 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'autres comme définitivement périmée de la propriété par étages dans notre arsenal législatif.

(A suivre)

Von der Erosion und der Erhaltung des Bodens (Soil Erosion und Soil Conservation)

Von Dr. Hans Lüthy, Bern

Häufig stößt man in den letzten Jahren auf Zeitungsberichte über verheerende Unwetterschäden in irgendeinem entfernten Lande, wie China, Indien oder Australien, Nordafrika oder vielfach auch in den Vereinigten Staaten von Nordamerika. Neben dem Verlust von zahlreichen Menschenleben und gewaltigen Sachschäden wird dabei der wohl nur gelegentlich erwähnten Einbuße an großen Kulturlandflächen keine besondere Beachtung geschenkt. Es erheben sich von Zeit zu Zeit höchstens vereinzelte Stimmen, welche an den in unserem Lande durchgeführten Meliorationen Kritik üben möchten und nun darauf verweisen, daß ganz offensichtlich das häufigere Auftreten von Naturkatastrophen in jenen Gebieten in direktem Zusammenhang mit der fortschreitenden und zum Teil mißbräuchlichen landwirtschaftlichen Erschließung stehe. Doch erst eine eingehendere Schilderung der in den semiariden, subtropischen Klimazonen häufig nach anhaltenden Dürrezeiten aufgetretenen Überschwemmungskatastrophen vermag uns ein richtiges Bild von dem für den mitteleuropäischen Betrachter unvorstellbaren Ausmaß der Bodenzerstörungen zu geben.

Eine gerade für den Kulturingenieur außerordentlich interessante, mit gutem Bildmaterial ausgestattete Beschreibung der mannigfaltigen Abtragungsvorgänge und deren gewaltige Verschlimmerung infolge von unsachgemäßen Kultivierungsmaßnahmen, dabei aber auch den Nachweis des ausschlaggebenden Einflusses von Klima und Bodenformation bietet eine schon 1948 von der F. A. O. herausgegebene Schrift „Soil Con-