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: 9

Artikel: La propriété par étages [fin]

Autor: Chuard, Jean

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-209215

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: 13.07.2025

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

SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR

VERMESSUNG UND KULTURTECHNIK

Revue technique Suisse des Mensurations et du Génie rural

Herausgeber: Schweiz. Verein für Vermessungswesen und Kulturtechnik; Schweiz. Kulturingenieurverein; Schweiz. Gesellschaft für Photogrammetrie

Editeur: Sociétés suisses des Mensurations et Améliorations foncières, des Ingénieurs du Génie rural et de Photogrammétrie

NR. 9 · L. JAHRGANG | Erscheint monatlich | 9. SEPTEMBER 1952

Société Vaudoise des Géomètres
Assemblée générale du 15 mars 1952

La propriété par étages

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

(Fin)

Le 30 mars 1951, M. le Conseiller national Cottier a déposé aux Chambres fédérales le postulat suivant:

> «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 que 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.

V

Elle ne s'applique pas seulement, ainsi qu'on l'a cru dans certains milieux, aux anciennes propriétés par étages dont je viens 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 co-propriété régie par les articles 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 par un entrepreneur lausannois.

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, un ascenseur, un lessivier, des combles et trois garages.

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 inscrites au Registre foncier en qualité de co-propriétaires, 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 co-propriété ne suppose pas une division matérielle de son objet.

On créera ensuite, 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, avec les autres titulaires de ces servitudes et de ces droits, 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'article 681 du Code Civil Suisse qui prévoit que:

> «les co-propriétaires ont un droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur d'une quote part de l'immeuble indivis.»

L'article 680, al. 2 du Code Civil Suisse prévoit en effet que les restrictions légales de la co-propriété:

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

Les titulaires – c'est à dessein que j'emploie ce mot plutôt que celui de propriétaire – de ces trois appartements auront, cela va sans dire la faculté d'hypothèquer leurs droits de co-propriété en vertu de l'article 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 j'ai souligné tout à l'heure la hardiesse.

En dessous du sceau de ce magistrat, le modeste juriste que je suis se permet 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'article 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?

Il serait assez piquant de voir le Tribunal fédéral, refuser de sanctionner la trouvaille subtile et ingénieuse faite par le Département fédéral de justice et police.

Si l'on prend la peine d'établir une comparaison entre la notion 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 préconisée par cette circulaire ne crée en réalité pas un droit réel exclusif de propriété sur un étage déterminé d'un immeuble, soit sur les murs, les planchers, les plafonds, la poutraison, les portes et les fenêtres de cet étage.

Cette circulaire ne donne pas naissance, du point de vue juridique, à un droit semblable à celui que connaissait le droit vaudois, mais les effets économiques de ces deux droitures sont en réalités les mêmes.

Je doute cependant que du point de vue hypothécaire la combinaison trouvée par le Département fédéral de justice et police soit très appréciée par nos établissements bancaires.

On prête en effet plus volontiers sur une *chose matérielle* que sur un *droit immatériel.*

Attendons sur ce point les expériences de la pratique.

L'avenir dira ce qu'elles ont été.

VII

Il n'en reste pas moins que le besoin du retour à la propriété par étages 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, d'une façon opportune, qu'en Suisse comme partout 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 possiblité d'acquérir des locaux dont ils auraient la certitude de n'être pas 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 enfant et qu'en 1951 on a vu renaître l'institution du droit de retrait qui avaient été balayées l'une et l'autre par les flots égalisateurs de la Révolution française de 1789.

Pourquoi ne reverrait-on pas renaître aujourd'hui l'institution de la propriété par étages si, ainsi que je suis personnellement enclin à l'admettre, elle répond 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, c'est par là que je désire conclure, j'estime 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'article 675, al. 2 du

Code Civil Suisse et en la rétablissant sous la forme que connaissaient notre ancien droit vaudois et les anciens droits des cantons romands voisins.

Cette ancienne forme de propriété donne plus que ne le fait la formule abstraite et complexe proposée par le Département fédéral de justice et police le sentiment de propriété à celui qui a acquis un droit sur un étage.

C'est dans ce sens que cette propriété devrait être rétablie.

Jean Chuard, Avocat, Lausanne.

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

Von Dr. Hans Lüthy, Bern

2. Teil

Es kann hier noch kurz darauf verwiesen werden, daß auch europäische Untersuchungen zu ähnlichen Ergebnissen geführt haben, wobei man sich z. B. in Deutschland bemühte, das genaue Verhältnis zwischen der unaufhaltsamen «geologischen» Abtragung der festen Erdoberfläche, wie sie in der allgemeinen Denudation vorliegt, und der durch die Eingriffe des Menschen in der Landschaft verursachten, gesteigerten «Bodenerosion» festzustellen. Aus achtjährigen Feldbeobachtungen in Thüringen sind die folgenden Werte abgeleitet worden (J. Schultze, Über das Verhältnis zwischen Denudation und Bodenerosion, in «Die Erde», Zeitschrift der Gesellschaft für Erdkunde zu Berlin, 1951/52):

Für die natürliche Denudation: 0,017 bis 0,05 mm im Jahr;
für die beschleunigte Bodenerosion: 0,4 bis 32 mm im Jahr.

Die letztgenannten Werte können dabei unter Umständen während eines einzigen, nur einige Stunden dauernden Unwetters aufgetreten sein.

Ebenfalls für Thüringen, dessen klimatische Verhältnisse den unsrigen entsprechen, wurde festgestellt, daß rund 70 % der Landfläche einer akuten Erosionsgefahr ausgesetzt sind und 26 % der Ackerfläche tatsächlich bereits Schädigungen aufweisen!

Die Schutzmaßnahmen, welche vom Menschen getroffen werden können, um solche Erosionsbeschädigungen, wenn nicht zu verhindern, so doch auf ein geringeres Ausmaß zurückzuführen, werden selbstverständlich in erster Linie der Nutzung der betreffenden Areale angepaßt sein müssen. Das bedeutet vor allem, daß die erforderlichen Aufwendungen in einem bestimmten, noch als angemessen betrachteten Verhältnis zu den Erträgen stehen, welche auf den zu schützenden Ländereien erzielt werden können. Das amerikanische Soil Conservation Service hat sich nun besonders darum bemüht, nachzuweisen, daß die Einhaltung einer Anzahl für die Bauernbevölkerung der alten Welt selbstverständlicher