



Master

2023

Open Access

This version of the publication is provided by the author(s) and made available in accordance with the copyright holder(s).

---

L'hypothèque légale de la communauté des copropriétaires par étages, *de lege lata et de lege ferenda*

---

Tramasure, Théodore Félicien Kéo

**How to cite**

TRAMASURE, Théodore Félicien Kéo. L'hypothèque légale de la communauté des copropriétaires par étages, *de lege lata et de lege ferenda*. Master, 2023.

This publication URL: <https://archive-ouverte.unige.ch/unige:170485>

Université de Genève – Faculté de droit  
Mémoire de Maîtrise en droit  
Année académique 2022 – 2023

**L'hypothèque légale de la communauté des copropriétaires par étages,  
*de lege lata et de lege ferenda***

---

Dans le cadre du séminaire Droits réels limités : développements récents

Théodore TRAMASURE

<b>I.</b>	<b><i>Introduction</i></b> .....	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b><i>L'hypothèque légale de la communauté des propriétaires par étages de lege lata</i></b> .....	<b>1</b>
	<b>A.</b> Fonction de la garantie.....	<b>1</b>
	1. Garantie des créances de contribution .....	1
	2. Garantie des prétentions en dommages-intérêts.....	3
	3. Garantie des contributions au fonds de rénovation .....	3
	<b>B.</b> Titularité du droit réel .....	<b>4</b>
	<b>C.</b> Inscription du droit réel.....	<b>4</b>
	1. Qualité pour requérir l'inscription .....	4
	2. Exigibilité de la créance à garantir .....	6
	3. Objet .....	7
	4. Procédure .....	8
	5. Détermination des créances pouvant être garanties.....	10
	<b>D.</b> Application par analogie des dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 839 ss. CC).....	<b>11</b>
	<b>E.</b> Critique du régime légal actuel .....	<b>13</b>
	1. Coût et durée.....	13
	2. Absence des privilèges de rang et de réalisation des créances des propriétaires par étages .....	13
	3. Méthode de détermination des créances pouvant être garanties .....	14
	4. Rigueur administrative .....	15
<b>III.</b>	<b><i>L'hypothèque légale de la communauté des copropriétaires par étages de lege ferenda</i></b> .....	<b>16</b>
	<b>A.</b> Genèse du processus de révision.....	<b>16</b>
	<b>B.</b> Droit réel privilégié en faveur des copropriétaires créanciers .....	<b>18</b>
	1. Avantages .....	18
	2. Inconvénients .....	18
	3. Analogie aux dispositions relatives à la constitution d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 839 ss. CC).....	19
	<b>C.</b> Droit à l'inscription d'une hypothèque en garantie de créances futures .....	<b>22</b>
	1. Avantages .....	22
	2. Inconvénients .....	23
	3. Analogie à l'hypothèque en garantie du droit de superficie (art. 779i CC) .....	23
	<b>D.</b> Droit à l'inscription d'une hypothèque n'étant pas radiée en cas de réalisation forcée..	<b>26</b>
	1. Avantages .....	26
	2. Inconvénients .....	26
	3. Analogie à l'hypothèque en garantie du droit de superficie (art. 779k CC).....	27
	<b>E.</b> Clarification de la méthode de détermination des créances garanties .....	<b>27</b>
	<b>F.</b> La violation de l'obligation de contribution comme motif d'exclusion du propriétaire d'étage de la communauté des copropriétaires.....	<b>28</b>
	1. Avantages .....	28
	2. Inconvénients .....	28
	3. Suppression du droit de rétention (art. 712k CC).....	29
<b>IV.</b>	<b>Conclusion</b> .....	<b>29</b>

## Abréviations

al.	alinéa
art.	article
ATF	Arrêt du Tribunal fédéral
CC	Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS 210)
CO	Code des obligations du 30 mars 1911 (RS 220)
CPC	Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (RS 272)
<i>cf.</i>	<i>confer</i>
consid.	considérant
éd.	édition
édit.	éditeur(s)
etc.	<i>et cetera</i>
FF	Feuille fédérale
<i>Infra</i>	ci-dessous
LP	Loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889 (RS 281.1)
N	numéro de paragraphe
p.	page
pp.	pages
p. ex.	par exemple
PPE	propriété par étages
RS	Recueil systématique du droit fédéral
ss.	et suivant(e)s
<i>supra</i>	ci-dessus

## I. Introduction

Cela fait désormais plus de cinquante ans que le régime de la propriété par étages (PPE) a fait son entrée dans notre code civil<sup>1</sup>, par son introduction en date du 1<sup>er</sup> janvier 1965. Depuis, l'institution de la PPE s'est parfaitement incorporée dans notre ordre juridique et s'est imposée telle la méthode la plus répandue d'accès à la propriété en Suisse<sup>2</sup>.

En date du 8 mars 2019, le Conseil fédéral a rendu un rapport intitulé « Cinquante ans de propriété par étages : Un état des lieux », faisant suite à la demande de certains élus du Conseil national et du Conseil des Etats, qui estimaient que l'établissement d'un tel rapport était nécessaire<sup>3</sup>.

Comme le conclut ledit rapport, il convient de constater que le régime légal actuel ne donne pas entière satisfaction sous l'angle de son application, cela étant particulièrement vrai pour le cas de l'art. 712i CC, régissant l'hypothèque légale dont dispose la communauté de la PPE en garantie des créances de contribution aux frais communs dues par les copropriétaires<sup>4</sup>.

Plusieurs auteurs de doctrine s'accordent à dire que cette disposition devrait être modifiée<sup>5</sup> et c'est pourquoi nous allons examiner comment celle-ci est appliquée *de lege lata* (II.), quelles critiques y a-t-il à faire sur la disposition actuelle (II. E.) et quelles sont les propositions *de lege ferenda* à envisager pour améliorer l'art. 712i CC afin de le rendre plus efficace (III.)<sup>6</sup>.

## II. L'hypothèque légale de la communauté des propriétaires par étages *de lege lata*

### A. Fonction de la garantie

#### 1. Garantie des créances de contribution

Selon l'art. 712i al. 1 CC, « pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel ». Dans un premier temps, aux fins de saisir l'objectif visé par cet article, il est nécessaire de comprendre ce qu'est le « droit aux contributions » dont disposent les copropriétaires, en garantie duquel la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque<sup>7</sup>.

Il ressort de l'art. 712h al. 1 CC que « les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts ». Cette disposition consacre le principe de la répartition entre les copropriétaires des frais destinés à

---

<sup>1</sup> RS 210.

<sup>2</sup> BOHNET, p. 3; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 1; STEINAUER, Bilan, pp. 30 et 31; CARONI, Gesamtschau, N 2.

<sup>3</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, pp. 3 et 4; ZK-WERMELINGER, Vorbemerkungen zu Art. 712a-712t N 62e.

<sup>4</sup> Conseil fédéral, Rapport du 8 mars 2019, N 3.2.4.

<sup>5</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 71; WERMELINGER, *Réflexions*, p. 181; ZGRAGGEN, N 1291.

<sup>6</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, pp. 49 et 50; WERMELINGER, *Réflexions*, p. 182.

<sup>7</sup> WERMELINGER, *Commentaire*, CC 712i N 3.

l'entretien des parties communes de l'immeuble, proportionnellement à la valeur de leur part du bien<sup>8</sup>. Celui qui dispose d'une plus grande part de l'immeuble est donc également tenu de contribuer davantage aux frais et charges communs qui résultent de l'entretien de celui-ci<sup>9</sup>.

Il est à noter que la méthode de répartition préconisée par l'art. 712h al. 1 CC est de nature dispositive, de sorte que les copropriétaires peuvent s'en écarter de différentes manières, que ce soit en introduisant un autre critère déterminant la répartition des frais et des charges (p. ex. en fonction de la surface de la part), soit en modifiant la clé de répartition uniquement pour certains frais et charges (p. ex. uniquement pour les frais de chauffage) ou encore en exonérant certains propriétaires d'étages de l'obligation de supporter les frais de certaines infrastructures que ceux-ci n'utiliseraient pas<sup>10</sup>.

L'art. 712h al. 2 CC dresse une liste non-exhaustive de charges et frais considérés comme étant « communs » et donc devant être répartis entre les copropriétaires. Il s'agit notamment « des dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs » (ch. 1) ; « des frais d'administration, y compris de l'indemnité versée à l'administrateur » (ch. 2) ; « des contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires » (ch. 3) ; « des intérêts et annuités à payer aux créanciers titulaires de gages sur le bien-fonds ou envers lesquels les copropriétaires se sont engagés solidairement » (ch. 4).

Pour assurer l'entretien des parties communes de son immeuble, la communauté des copropriétaires est fortement dépendante des contributions que chacun est tenu de fournir en fonction de la clé de répartition choisie, puisque celles-ci constituent les principales sources de son financement<sup>11</sup>. En effet, contrairement à une société anonyme ou à une société à responsabilité limitée, la communauté des copropriétaires ne dispose pas de capital de départ et les créances de contribution constituent l'élément le plus important de ses revenus lui permettant de s'acquitter des dépenses communes<sup>12</sup>.

Cette dépendance pose un problème notamment dans le cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitterait pas des montants de contribution qu'il doit, puisqu'aucune responsabilité directe des propriétaires d'étages vis-à-vis des frais communs n'a été introduite dans la loi par le législateur<sup>13</sup>. C'est la communauté en tant qu'entité qui est directement tenue de rembourser les dettes qui seraient contractées auprès de tiers<sup>14</sup> et par conséquent, il n'est pas rare que les autres copropriétaires se trouvent dans l'obligation de compenser la créance de contribution impayée, en s'acquittant, de leur poche, du montant restant à payer au tiers créancier<sup>15</sup>.

C'est pour cette raison que le législateur a introduit l'art. 712i CC comme moyen de garantie du paiement régulier des créances des contributions de chaque propriétaire d'étage à la communauté des copropriétaires<sup>16</sup>. En effet, grâce à cette disposition, dans le cas où la communauté venait à se trouver dans l'obligation de compenser le non-paiement de la contribution de l'un des copropriétaires, par exemple aux fins de rémunérer une entreprise

---

<sup>8</sup> RUBIDO, N 69; WERMELINGER, Commentaire, CC 712h N 59.

<sup>9</sup> CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712h N 1; ZK-WERMELINGER, CC 712h N 6.

<sup>10</sup> CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712h N 1; ZK-WERMELINGER, CC 712h N 12.

<sup>11</sup> WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 1; ZGRAGGEN, N 1274.

<sup>12</sup> CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712i-712k N 1; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 10.

<sup>13</sup> STEINAUER, Tome I, N 1921; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 8.

<sup>14</sup> STEINAUER, Tome I, N 1921; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 9.

<sup>15</sup> CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712i-712k N 1; STEINAUER, Tome I, N 1922.

<sup>16</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 48; STEINAUER, Tome I, N 1924.

embauchée pour effectuer des travaux sur les parties communes de la PPE, elle sera en mesure de requérir l'inscription d'une hypothèque au registre foncier lui permettant de récupérer les montants avancés en lieu et place du copropriétaire défaillant, au moment de la réalisation forcée de la part d'étage grevée<sup>17</sup>.

## **2. Garantie des prétentions en dommages-intérêts**

Selon C. ZGRAGGEN, outre les contributions visant à entretenir les parties communes de l'immeuble, les montants résultants de prétentions en dommages-intérêts issus de coûts ayant été engendrés par la réparation des parties communes, donnent également droit à la communauté de requérir l'inscription d'une hypothèque au sens de l'art. 712i CC<sup>18</sup>.

En d'autres termes, les dépenses occasionnées aux dépens de la communauté de la PPE, en raison du défaut d'entretien d'une part d'étage imputable à l'un des copropriétaires, donne aussi droit à la communauté de requérir l'inscription d'une hypothèque au sens de l'art. 712i CC sur la part d'étage de ce dernier, à raison du montant du dommage causé. C'est par exemple le cas lorsque l'un des copropriétaires ne remplit pas son obligation d'entretien de sa part d'étage au sens de l'art. 712a al. 3 CC, entraînant ainsi des répercussions sur l'état de l'immeuble dans son ensemble et en particulier sur l'état des parties communes<sup>19</sup>.

Si à la suite d'une telle carence, la communauté a entrepris les travaux de réparation nécessaires à la restauration des parties communes de l'immeuble, elle peut faire inscrire une hypothèque légale au sens de l'art. 712i CC sur la part du copropriétaire à cause duquel il a fallu contracter des obligations envers des sociétés tierces.<sup>20</sup> Il est justifié que la communauté bénéficie de ce droit dans cette situation, puisque le copropriétaire défaillant, par son indiligence, a directement engagé la responsabilité de la communauté, puisque seule cette dernière en tant qu'entité sera susceptible d'être poursuivie pour les dettes relatives à la réfection des parties communes de l'immeuble et non pas le copropriétaire ayant directement provoqué les dégâts<sup>21</sup>. Dans le cadre d'une telle procédure de poursuite, les tiers créanciers disposeront donc du patrimoine administratif de la communauté des propriétaires par étages pour se dédommager<sup>22</sup>.

## **3. Garantie des contributions au fonds de rénovation**

Il est possible pour la communauté des copropriétaires de prévoir dans le règlement de la PPE la constitution d'un fonds de rénovation servant à financer les futurs travaux d'entretien, tel que la loi le prévoit à l'art. 712m al. 1 ch. 5 CC<sup>23</sup>. La constitution d'un tel fonds, bien que très courante, n'est pas obligatoire et relève souvent en pratique d'une importance centrale pour l'existence de la PPE<sup>24</sup>. Selon la jurisprudence, les créances liées à un fonds de rénovation valablement institué par la communauté doivent être traitées comme toute autre contribution aux frais communs<sup>25</sup>.

---

<sup>17</sup> ZGRAGGEN, N 1275.

<sup>18</sup> BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i N 28; ZGRAGGEN, N 1276.

<sup>19</sup> ZGRAGGEN, N 1276.

<sup>20</sup> ZGRAGGEN, N 1276.

<sup>21</sup> STEINAUER, Tome I, N 1834, ZK-WERMELINGER, CC 712i N 22b.

<sup>22</sup> CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712i-712k N 1; STEINAUER, Tome I, N 1834; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 22b.

<sup>23</sup> MANZ, N 88; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 10; ZGRAGGEN, N 1159.

<sup>24</sup> MANZ, N 88; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 10.

<sup>25</sup> ATF 123 III 53, consid. 3d.

Par conséquent, la communauté bénéficie également du droit à l'inscription d'une hypothèque légale au sens l'art. 712i CC dans le cas où l'un des copropriétaires ne contribuerait pas au fonds de rénovation de manière régulière, en violation du règlement de la PPE<sup>26</sup>.

## **B. Titularité du droit réel**

Tel qu'il en ressort du texte de loi, le droit de requérir l'inscription de l'hypothèque légale au sens de l'art. 712i CC appartient à la communauté des copropriétaires<sup>27</sup>. Il convient donc dans un premier temps d'analyser la personnalité juridique de la communauté afin de déterminer qui est concrètement le titulaire de ce droit.

Selon le Tribunal fédéral, bien que la communauté des propriétaires d'étages ne soit pas une personne morale et donc ne dispose pas d'une personnalité juridique proprement dite<sup>28</sup>, l'art. 712l CC lui confère une certaine forme d'autonomie dans le cadre de son activité administrative<sup>29</sup>. En effet, au sens de l'art. 712l CC, « la communauté acquiert, en son nom, les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des copropriétaires et les disponibilités qui en sont tirées, comme le fonds de rénovation » (al. 1) et « peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, ainsi que poursuivre et être poursuivie » (al. 2).

En vertu de l'art. 712l CC, la communauté des propriétaires d'étages dispose donc d'une forme de capacité civile, limitée à la gestion de son immeuble ainsi qu'à l'administration des avoirs qui en résultent<sup>30</sup>. Selon S. MARTIN, la communauté de la PPE fait ainsi partie du *numerus clausus* des personnes morales « partielles » en raison du fait que la loi lui accorde l'exercice des droits civils pour la gestion d'un patrimoine social lui étant propre<sup>31</sup>, se composant notamment des frais et charges communs destinés à l'entretien de l'immeuble (712h CC), du fonds de rénovation (712m al. 1 ch. 5 CC) ou encore des créances contre les tiers en dommages-intérêts<sup>32</sup>.

Bien que la communauté des propriétaires d'étages ne constitue ainsi qu'une « quasi-personne morale », la loi lui accorde pourtant l'exercice des droits civils s'agissant de la gestion de la sphère commune de l'immeuble<sup>33</sup> et par conséquent rien ne s'oppose à ce qu'elle soit elle-même et en son nom, titulaire de l'hypothèque légale dont elle dispose en vertu de l'art. 712i CC, en garantie des contributions lui permettant d'entretenir les parties communes de l'immeuble<sup>34</sup>.

## **C. Inscription du droit réel**

### **1. Qualité pour requérir l'inscription**

Tel que déjà évoqué (*cf. supra* II.B.), le droit à l'inscription de l'hypothèque prévue par l'art. 712i CC, appartient à la communauté des copropriétaires par étages et la charge de la

---

<sup>26</sup> ATF 123 III 53, consid. 3d.

<sup>27</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 48; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 12.

<sup>28</sup> WERMELINGER, Commentaire, CC 712l N 5.

<sup>29</sup> ATF 142 III, consid. 2.2.

<sup>30</sup> MARTIN, N 90; STEINAUER, Tome I, N 1834; WERMELINGER, Commentaire, CC 712l N 4.

<sup>31</sup> MARTIN, N 92; STEINAUER, Tome I, N 1921; WERMELINGER, Commentaire, CC 712l N 71.

<sup>32</sup> MARTIN, N 91; STEINAUER, Tome I, N 1924.

<sup>33</sup> MARTIN, N 111; STEINAUER, Tome I, N 1834; WERMELINGER, Commentaire, CC 712l N 4

<sup>34</sup> ZK-WERMELINGER, CC 712i N 38.

créance de contribution incombe au propriétaire de la part d'étage ne s'en étant pas acquitté<sup>35</sup>. Par conséquent, la communauté de la PPE dispose de la légitimation active pour requérir l'inscription de cette hypothèque au registre foncier<sup>36</sup>, que cela soit par le dépôt d'une requête signée de tous les propriétaires d'étages, ou par le biais d'une requête déposée par un représentant désigné par la communauté<sup>37</sup>.

En effet, bien que la prise de décision de la communauté de la PPE liée à l'exercice de ses droits et de sa gestion s'opère en principe à l'occasion de l'assemblée des propriétaires d'étages<sup>38</sup>, cette dernière désigne le plus souvent un administrateur habilité à la représenter lors des procédures administratives et judiciaires découlant des décisions prises lors de ladite assemblée<sup>39</sup>.

Si la communauté a désigné un administrateur, c'est lui qui est en premier lieu habilité à faire valoir le droit à l'inscription du gage, son pouvoir de représentation légale se limitant à la réquisition de l'inscription de l'hypothèque au registre foncier ainsi qu'à une éventuelle procédure sommaire d'inscription provisoire<sup>40</sup>. En revanche, pour passer par une procédure simplifiée ou ordinaire d'inscription définitive de l'hypothèque, l'administrateur a besoin d'une décision à majorité qualifiée de l'assemblée des propriétaires d'étages<sup>41</sup>.

Si aucun administrateur n'a été désigné ou si celui-ci a renoncé à faire valoir le droit de la communauté à l'inscription de l'hypothèque, chaque propriétaire d'étage est habilité à faire valoir la constitution de cette dernière au registre foncier, à condition qu'il y ait été autorisé, soit par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages prise à la majorité simple, soit par un jugement du Tribunal<sup>42</sup>.

Il existe aussi certains cas, où ni la communauté de la PPE, ni l'administrateur de celle-ci ne disposent de la qualité pour requérir l'inscription au registre foncier de l'hypothèque prévue par l'art. 712i CC.

Premièrement, il est possible que la communauté de la PPE ait cédé une créance de contribution à l'un seul de ses copropriétaires<sup>43</sup>, par exemple dans le cas où ce dernier se serait acquitté seul du montant correspondant à la part des frais communs dont l'un des autres copropriétaires ne se serait pas acquitté. Dans cette hypothèse, celui-ci se trouverait dans une situation similaire à celle d'un « créancier cédé », au sens de l'article 260 LP<sup>44</sup>, devenant ainsi le seul titulaire de la créance cédée<sup>45</sup> et disposant par conséquent de la qualité pour requérir l'inscription de l'hypothèque au registre foncier au sens de l'art. 712i al. 2 CC<sup>46</sup>.

---

<sup>35</sup> BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i N 4; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 48.

<sup>36</sup> WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 13; ZGRAGGEN, N 1297.

<sup>37</sup> CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712i-712k N 5.

<sup>38</sup> WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 25.

<sup>39</sup> ANSERMET, N 6; GAILLE, p. 40 ; VOUILLOZ, p. 72.

<sup>40</sup> BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, CC 712i N 7; STEINAUER, Tome I, N 1904; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 14.

<sup>41</sup> BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, CC 712i N 7; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 14; ZGRAGGEN, N 1298.

<sup>42</sup> BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, CC 712i N 7; CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712i-712k N 6; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 16.

<sup>43</sup> ZK-WERMELINGER, CC 712i N 39.

<sup>44</sup> RS 281.1.

<sup>45</sup> ZK-WERMELINGER, CC 712i N 39.

<sup>46</sup> ATF 119 II 404, consid. 6; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 39.

Deuxièmement, il est possible que la communauté des copropriétaires ait cédé une créance de contribution à un tiers<sup>47</sup>, en application des art. 164 ss. CO<sup>48</sup>. Il ressort de l'art. 170 al.1 CO, qu'une telle cession a pour conséquence que les droits accessoires afférant à la créance cédée passent également au tiers, pour autant que ceux-ci ne soient pas indissociablement liés à la personne cédante<sup>49</sup>.

Selon la jurisprudence, le droit de garantir une créance par la constitution d'une hypothèque est un droit accessoire au sens de l'art. 170 al. 1 CO<sup>50</sup> et par conséquent, lorsqu'une créance est cédée conformément aux art. 164 ss. CO, le nouveau créancier pourra faire valoir l'éventuel droit à l'inscription d'une hypothèque y étant rattaché<sup>51</sup>.

Selon A. WERMELINGER, l'hypothèque prévue par l'art. 712i CC n'est pas indissociable de la communauté des propriétaires par étages et peut donc être cédée à un tiers<sup>52</sup>. En effet, puisqu'une telle cession est possible dans le cas de l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs, à laquelle le législateur renvoie par l'art. 712i al. 3 CC, l'auteur estime qu'il n'y a aucune raison de traiter différemment le cas de l'hypothèque communautaire<sup>53</sup>.

Troisièmement, tel que le prévoit l'art. 131 LP, il est possible dans le cadre d'une procédure de saisie la concernant, que la communauté des copropriétaires soit forcée à céder à un tiers, des créances de contribution en guise de recouvrement de dette<sup>54</sup>. Dans une telle situation, le tiers à qui les créances ont été cédées en deviendra alors titulaire et par conséquent disposera de la qualité pour requérir l'inscription de l'hypothèque prévue par l'art. 712i CC, de la même manière qu'aurait pu le faire la communauté des copropriétaires<sup>55</sup>.

## 2. Exigibilité de la créance à garantir

Premièrement, il est important de souligner que l'art. 712i CC ne concerne pas la création d'une garantie en vue d'une éventuelle future violation de l'obligation de contribution d'un propriétaire d'étage, mais consiste en une solution au recouvrement d'une créance impayée<sup>56</sup>.

Ainsi, pour que la communauté soit habilitée à requérir l'inscription de cette hypothèque, il faut que la créance de contribution à garantir soit non seulement impayée au moment de la réquisition d'inscription au registre foncier, mais aussi qu'elle soit exigible<sup>57</sup>. Pour qu'une créance soit considérée comme « exigible » il suffit que le copropriétaire défaillant ne se soit toujours pas acquitté de sa part de contribution aux frais communs, à l'échéance du délai de paiement lui ayant été imparti<sup>58</sup>.

---

<sup>47</sup> BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i N 40; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 39.

<sup>48</sup> RS 220.

<sup>49</sup> BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i N 49; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 39.

<sup>50</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 5C\_13/2002 du 19 mars 2002, consid. 2a; BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i N 49; RUBIDO, N 86.

<sup>51</sup> BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i N 49.

<sup>52</sup> ZK-WERMELINGER, CC 712i N 39.

<sup>53</sup> ZK-WERMELINGER, CC 712i N 39.

<sup>54</sup> CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712i-712k N 8; RUBIDO, N 85; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 40.

<sup>55</sup> BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i N 39; RUBIDO, N 85; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 40.

<sup>56</sup> MANZ, N 388; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 27.

<sup>57</sup> MANZ, N 388; OFK ZGB-PELLASCIO, CC 712i N 6; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 26; ZGRAGGEN, N 1186.

<sup>58</sup> WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 31; ZGRAGGEN, N 1186.

Si la communauté a institué un règlement de la PPE et que celui-ci prévoit des modalités de paiement des contributions aux frais communs, c'est en général de cette manière que l'on détermine si les créances de contribution sont exigibles ou non, en fonction des délais de paiement y étant prévus<sup>59</sup>. Par exemple, si le règlement de la PPE prévoit que chaque copropriétaire doit s'acquitter d'un montant périodique, en vue d'alimenter un fonds de rénovation, en cas de non-paiement d'une telle contribution par l'un des copropriétaires, à l'issue du délai imparti par le règlement, l'inscription de l'hypothèque pourra être requise par la communauté<sup>60</sup>.

En effet, quand bien même aucun paiement n'aurait encore été effectué à des tiers et que la responsabilité dans les rapports externes de la PPE n'aurait pas encore été engagée, il faut considérer à l'échéance du délai de paiement accordé au copropriétaire défaillant que sa dette est exigible et donc que les conditions prévues par l'art. 712i CC sont remplies<sup>61</sup>. Par ailleurs, tel que déjà évoqué (*cf. supra* II.A.3.), le Tribunal fédéral a tranché la question, en statuant que l'art. 712i CC était effectivement applicable aux créances liées à l'alimentation du fonds de rénovation<sup>62</sup>.

Par ailleurs, il peut arriver que les copropriétaires se trouvent dans l'obligation de s'acquitter de « contributions de couverture », autrement dit de sommes qui correspondent à la différence entre les contributions préalablement collectées par la communauté et les coûts effectifs de l'entretien des parties communes de la PPE<sup>63</sup>. Dans le cas où l'un des copropriétaires refuserait de s'acquitter de sa part des frais communs excédant ce qui était préalablement prévu, il se pose la question de savoir si la communauté est en droit de garantir par l'hypothèque communautaire, ce type de contribution impayée. Le principal doute dans cette situation réside dans le fait que ce genre de frais imprévu ne peut pas être véritablement considéré comme exigible, puisqu'il est impossible de déterminer le délai de paiement d'une contribution n'ayant pas été prévue<sup>64</sup>.

Il ressort de la doctrine que, contrairement aux créances de contribution alimentant le fonds de rénovation, les créances de couverture ne sont exigibles qu'à partir du moment où les dépenses supplémentaires imprévues ont concrètement été effectuées par la communauté<sup>65</sup>.

Par conséquent, la communauté ne pourra requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part d'étage du copropriétaire ne souhaitant pas s'acquitter des contributions de couverture, qu'après avoir compensé effectivement son manque, par exemple en payant à sa place sa part des montants découlant des obligations contractées auprès d'un tiers créancier<sup>66</sup>.

### 3. Objet

Quant à l'objet pouvant être grevé de cette hypothèque, l'art. 712i CC dispose qu'il s'agit de « la part de chaque copropriétaire actuel ». Cela signifie que la part d'étage de chaque copropriétaire ne s'étant pas acquitté de sa contribution aux frais communs de l'immeuble, est

---

<sup>59</sup> MANZ, N 360; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 27.

<sup>60</sup> MANZ, N 388; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 31.

<sup>61</sup> STEINAUER, Tome I, N 1912; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 27.

<sup>62</sup> ATF 123 III 53, consid. 3d.

<sup>63</sup> BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i N 31; MANZ, N 361; ZGRAGGEN, N 1170.

<sup>64</sup> ZGRAGGEN, N 1171; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 26.

<sup>65</sup> ZGRAGGEN, N 1170; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 26.

<sup>66</sup> ZGRAGGEN, N 1170; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 26.

susceptible d'être grevée d'une hypothèque correspondant au montant de la créance dont la communauté dispose à son égard<sup>67</sup>.

Dans le cas où l'un des copropriétaires posséderait plusieurs parts d'étages mais ne contribuerait pas du tout aux frais communs de l'immeuble, il se pose la question de savoir si la communauté de la PPE pourrait requérir l'inscription d'une hypothèque globale en vue de garantir, en une seule fois, tous les montants impayés. La réponse de la doctrine se traduit par la négative puisque la communauté devra requérir l'inscription au registre foncier de plusieurs hypothèques distinctes, grevant individuellement chaque part d'étage, et de manière proportionnelle à leur valeur, bien que toutes les parts d'étage appartiennent au même copropriétaire<sup>68</sup>.

En revanche, dans le cas où un propriétaire d'étage posséderait plusieurs parts d'étages mais ne s'acquitterait que partiellement de sa part de contribution aux frais communs de l'immeuble, la communauté de la PPE se trouve en principe dans l'une ou l'autre des situations suivantes<sup>69</sup>. Soit il est possible d'attribuer clairement le paiement partiel à l'une ou plusieurs parts d'étage et dans ce cas, seules les parts d'étage pour lesquelles un paiement insuffisant a été effectué pourront être grevées d'une hypothèque<sup>70</sup>. Soit il n'est pas possible de déterminer la part d'étage pour laquelle le paiement partiel a été effectué et alors chacune des parts d'étages sera grevée individuellement d'une hypothèque, de manière proportionnelle à leur valeur<sup>71</sup>.

Il convient de préciser que la communauté de la PPE peut requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur une part d'étage en vue de garantir son droit aux contributions, même si le copropriétaire étant le débiteur de ces créances, l'a entretemps vendue<sup>72</sup>. Dans ce cas de figure, puisque la dette de l'aliénateur du bien ne passe pas à l'acquéreur, l'inscription d'une telle hypothèque, aura pour conséquence que l'identité du propriétaire de la part d'étage grevée et celle du débiteur de la créance ne coïncideront plus<sup>73</sup>. En effet, puisque le débiteur de la créance est le propriétaire inscrit au registre foncier au moment de la naissance de la créance de contribution garantie par l'hypothèque, l'aliénateur de la part d'étage reste encore le débiteur de la créance garantie, même s'il n'est plus le propriétaire du bien grevé<sup>74</sup>.

#### 4. Procédure

L'hypothèque légale prévue par l'art. 712i CC est de nature indirecte, ce qui signifie que son inscription au registre foncier est constitutive et que par conséquent celle-ci ne naît et ne déploie ses effets qu'une fois son inscription effectuée<sup>75</sup>.

Pour ce qui est du délai dont dispose la communauté pour faire inscrire une hypothèque en garantie des contributions aux frais d'entretien impayés par l'un des copropriétaires, il ressort de la doctrine que la communauté peut en requérir l'inscription au registre foncier « en tout

---

<sup>67</sup> CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712i-712k N 1; OFK ZGB-PELLASCIO, CC 712i N 6; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 17.

<sup>68</sup> OFK ZGB-PELLASCIO, CC 712i N 6; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 43.

<sup>69</sup> OFK ZGB-PELLASCIO, CC 712i N 6; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 43.

<sup>70</sup> OFK ZGB-PELLASCIO, CC 712i N 6; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 43a.

<sup>71</sup> ZK-WERMELINGER, CC 712i N 43b.

<sup>72</sup> MANZ, N 386; ZGRAGGEN, N 1202; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 14.

<sup>73</sup> MANZ, N 386; ZGRAGGEN, N 1202; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 14.

<sup>74</sup> MANZ, N 386; ZGRAGGEN, N 1202; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 14.

<sup>75</sup> CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712i-712k N 7; OFK ZGB-PELLASCIO, CC 712i N 6; STEINAUER, Tome I, N 1904; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 20.

temps », toutefois en étant limité au montant des créances des trois dernières années<sup>76</sup>. Il sera venu ultérieurement sur la méthode de détermination de la période de trois ans dont il est question (*cf. infra* II.C.5.).

Pour le surplus, en ce qui concerne la procédure de ladite inscription, ce sont les normes pertinentes de l'ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 (ORF)<sup>77</sup> et du CPC<sup>78</sup> qui lui sont applicables<sup>79</sup>. L'inscription de l'hypothèque au registre foncier peut être effectuée de manière définitive ou de manière provisoire sous la forme d'une annotation (art. 961 CC)<sup>80</sup>.

Procéduralement, l'inscription provisoire de l'hypothèque est plus simple à obtenir que l'inscription définitive, puisque l'administrateur n'a pas besoin d'obtenir au préalable l'autorisation de la part de l'assemblée des propriétaires d'étages pour en requérir l'annotation<sup>81</sup>.

Bien qu'une inscription provisoire de l'hypothèque, contrairement à une inscription définitive, ne déploie pas d'effet directement opposable au copropriétaire concerné, celle-ci s'avère particulièrement utile dans le cas où une inscription définitive de l'hypothèque serait finalement effectuée par après, puisque le jour auquel l'hypothèque sera considérée avoir été constituée sera celui de l'annotation de l'inscription provisoire<sup>82</sup>. Par conséquent, dès qu'une créance de contribution de la communauté devient exigible, il est important que l'administrateur requière au plus vite l'inscription provisoire de l'hypothèque en garantie de celle-ci, car de cette manière, l'hypothèque définitive disposera *in fine* d'une date de constitution antérieure et donc potentiellement d'un meilleur rang, que si aucune annotation n'a été requise au registre foncier avant l'aboutissement de la procédure d'inscription définitive<sup>83</sup>.

Pour ce qui est de la preuve juridique à apporter pour requérir l'inscription provisoire, puisque cette procédure est une procédure sommaire au sens de l'art. 249 let. d ch. 5 CPC, le droit à la constitution de l'hypothèque doit simplement être rendu vraisemblable par le requérant, les exigences en matière de degré de preuve étant peu élevées<sup>84</sup>.

Quant à la preuve juridique à apporter pour requérir l'inscription définitive de l'hypothèque au registre foncier, l'art. 76 al. 1 ORF prévoit que « le justificatif relatif au titre pour l'inscription d'une hypothèque légale consiste dans les documents établissant les créances en garantie desquelles l'hypothèque doit être inscrite »<sup>85</sup>. Plus précisément, concernant « l'inscription d'une hypothèque destinée à garantir, dans le cas de la propriété par étages, le droit de la communauté aux contributions des propriétaires d'étages », l'art. 76 al. 2 let. d ORF prévoit que « le justificatif relatif au titre doit prouver, soit que le propriétaire a reconnu le montant de

---

<sup>76</sup> BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, CC 712i N 2; STEINAUER, Tome I, N 1905; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 25.

<sup>77</sup> RS 211.432.11.

<sup>78</sup> RS 272.

<sup>79</sup> BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, CC 712i N 6a; CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712i-712k N 10.

<sup>80</sup> BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i N 50; CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712i-712k N 7; STEINAUER, Tome I, N 1906 ss.

<sup>81</sup> BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, CC 712i N 7; STEINAUER, Tome I, N 1904; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 14.

<sup>82</sup> GAILLE, p. 51; STEINAUER, Tome I, N 1904; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 38; ZK- WERMELINGER, CC 712i N 21.

<sup>83</sup> WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 51.

<sup>84</sup> OFK ZGB-PELLASCIO, CC 712i N 10; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 51.

<sup>85</sup> WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 26; ZGRAGGEN, N 1296.

la créance garantie par gage ou en a autorisé l'inscription, soit qu'un tribunal a fixé le montant du gage »<sup>86</sup>.

Une fois que l'hypothèque est inscrite, les dispositions générales du droit de gage immobilier au sens des art. 793 à 823 CC, ainsi que les normes relatives aux hypothèques prévues aux art. 824 à 835 CC s'appliquent, tant qu'elles ne sont pas contraires à ce que prévoient les articles régissant l'hypothèque légale de la PPE<sup>87</sup>.

Par ailleurs, une fois inscrite, l'hypothèque garantit non seulement le montant de la créance de contribution mais également les éventuels frais de poursuite et intérêts moratoires qui en découlent<sup>88</sup>. De plus, puisqu'il s'agit d'un gage immobilier, l'inscription d'une telle hypothèque au registre foncier rend la créance garantie imprescriptible, en application de l'art. 807 CC<sup>89</sup>.

Du point de vue du copropriétaire défaillant concerné par la procédure, celui-ci peut éviter l'inscription au registre foncier de l'hypothèque légale requise par la communauté sur sa part d'étage, en fournissant des sûretés suffisantes en vertu de l'art. 839 al. 3 CC<sup>90</sup>.

En ce qui concerne le for en cas de procédure contentieuse, l'art. 29 al. 1 let. c CPC prévoit que c'est « le tribunal du lieu où un immeuble est ou devrait être immatriculé au registre foncier qui est compétent pour statuer sur les actions en constitution de droits de gages légaux »<sup>91</sup>.

## 5. Détermination des créances pouvant être garanties

L'art. 712i al. 1 CC prévoit l'hypothèque dont dispose la communauté de la PPE ne lui permet de garantir que son droit aux contributions des trois dernières années<sup>92</sup>.

Comme déjà évoqué (*cf. supra* II.A.1.), le droit à l'inscription de l'hypothèque communautaire sert avant tout à garantir les créances de contributions dont l'un des copropriétaires ne se serait pas acquitté et donc à protéger la communauté de la PPE<sup>93</sup>. Si ce droit dispose d'une limitation temporelle de trois ans, alors que des créances de contribution plus anciennes encore pourraient ne pas avoir été payées au détriment de la communauté des copropriétaires, c'est pour protéger les éventuels futurs acquéreurs de parts d'étages pour lesquelles des contributions n'auraient pas été versées, mais en garantie desquelles aucune hypothèque n'aurait encore été constituée<sup>94</sup>.

En effet, selon le message du Conseil fédéral du 7 décembre 1962, bien que le nouvel acquéreur d'une part d'étage doive s'attendre à ce que le bien qu'il acquiert soit susceptible d'être grevé d'une hypothèque requise par la communauté en garantie d'éventuelles contributions dont l'aliénateur serait resté redevable, il ne faut tout de même pas que cette charge se révèle trop

---

<sup>86</sup> WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 26; ZGRAGGEN, N 1296.

<sup>87</sup> BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i N 14.

<sup>88</sup> CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712i-712k N 11; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 88.

<sup>89</sup> CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712i N 11; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 48; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 90.

<sup>90</sup> CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712i-712k N 9; RUBIDO, N 73.

<sup>91</sup> OFK ZGB-PELLASCIO, CC 712i N 10; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 60.

<sup>92</sup> BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i N 33; BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, CC 712i N 1; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 12.

<sup>93</sup> CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712i-712k N 1; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 1.

<sup>94</sup> MANZ, N 387; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 30.

lourde.<sup>95</sup> Par conséquent, il se justifie de limiter l'hypothèque pouvant être requise par la communauté sur la part d'étage du nouvel acquéreur, au montant des contributions impayées résultant de la carence de l'aliénateur, des trois dernières années<sup>96</sup>.

Cette limitation dans le temps signifie simplement qu'une hypothèque au sens de l'art. 712i CC ne peut pas être inscrite au registre foncier en garantie d'une créance de contribution étant née antérieurement aux trois dernières années<sup>97</sup>. En revanche, cela n'a pas de rapport avec la prescription de la créance, puisqu'en application de l'art. 128 al. 1 CO, celle-ci n'intervient qu'après un laps de temps de cinq ans<sup>98</sup>.

Puisqu'il n'est pas possible de garantir, par l'inscription d'une hypothèque au sens de l'art. 712i CC, des créances de contribution étant nées avant « les trois dernières années », il est particulièrement important de pouvoir déterminer le point de départ de ce délai rétroactif<sup>99</sup>. Or, la manière de calculer ce délai de trois ans n'étant pas prévue par la loi et n'ayant pas été tranchée par le Tribunal fédéral, il s'agit d'un sujet grandement débattu en doctrine<sup>100</sup>.

De cela découle un réel besoin de clarification de cette disposition, sur lequel nous reviendrons ultérieurement (*cf. infra* II.E.3.) lors de la critique du régime légal actuel.

#### **D. Application par analogie des dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 839 ss. CC)**

Selon l'art. 712i al. 3 CC, « pour le reste, les dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs s'appliquent par analogie ».

Cet alinéa est une norme de renvoi subsidiaire ne s'appliquant « que pour le reste », et il faut donc considérer les principes contenus dans l'art. 712i al. 1 et 2 CC comme primant les art. 839 ss. CC en tant que *lex specialis*<sup>101</sup>. Cela signifie que toutes les dispositions légales relatives à l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs ne s'appliquent pas telles quelles à l'hypothèque légale communautaire et qu'il faut vérifier que l'application de ces articles ne soit pas contraire à ce qui est prévu à l'art. 712i CC<sup>102</sup>.

L'effet le plus notable produit par ce renvoi aux dispositions relatives à l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs découle de l'application de l'art. 837 al. 3 CC, qui dispose que l'ayant-droit ne peut pas renoncer par avance à faire valoir son droit de requérir l'inscription d'une hypothèque légale<sup>103</sup>. En d'autres termes, la communauté de la PPE ne peut pas, par avance, renoncer à son droit à l'inscription d'une hypothèque légale, dans le cas où l'un des copropriétaires ne s'acquitterait pas de ses créances de contribution.<sup>104</sup>

---

<sup>95</sup> Message du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale à l'appui d'un projet de loi modifiant le livre quatrième du code civil (Copropriété et propriété d'étages), 7 décembre 1962, FF 1962 1445, p.1498.

<sup>96</sup> FF 1962 1445, p.1498.

<sup>97</sup> MANZ, N 387; ZK-WERMELINGER, CC 712i, N 30.

<sup>98</sup> ZGRAGGEN, N 1214; ZK-WERMELINGER, CC 712i, N 30.

<sup>99</sup> BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i, N 34; MANZ, N 387.

<sup>100</sup> MANZ, N 387; ZGRAGGEN, N 1283; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 37.

<sup>101</sup> CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712i-712k N 6; MANZ, N 384; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 8.

<sup>102</sup> MANZ, N 384; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 5.

<sup>103</sup> WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 6; ZGRAGGEN, N 1273.

<sup>104</sup> WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 6; ZGRAGGEN, N 1273.

Cette application par renvoi est utile, car elle permet à la communauté de la PPE de ne pas s'affaiblir et de toujours disposer d'un moyen de pression contre le copropriétaire récalcitrant à payer les créances de contribution nécessaires au financement des frais communs<sup>105</sup>. En se privant par avance de cette voie de droit, la communauté pourrait faire face à des difficultés au moment de rembourser d'éventuels tiers créanciers (entreprises, artisans, etc.)<sup>106</sup>.

Pour une partie de la doctrine, il ne fait en revanche aucun doute que la communauté est en mesure de ne pas faire valoir son droit à l'inscription de l'hypothèque, après la naissance de la créance à éventuellement garantir, si elle estime qu'il n'est pas nécessaire de passer par ce biais pour recouvrer les montants de la contribution impayée par le copropriétaire débiteur<sup>107</sup>.

Toutefois, une renonciation à la constitution d'une hypothèque n'est envisageable que si la communauté des copropriétaires s'est entièrement acquittée de ses obligations envers les éventuels tiers créanciers<sup>108</sup>. Par exemple, si une entreprise ayant effectué des travaux sur les parties communes de l'immeuble n'a pas été intégralement rémunérée, en raison du manquement de l'un des copropriétaires qui ne se serait pas acquitté de sa part des frais communs, la communauté ne peut alors pas renoncer à l'inscription d'une hypothèque sur la part d'étage du copropriétaire défaillant. A l'inverse, si la communauté de la PPE s'est acquittée en lieu et place du copropriétaire défaillant de sa part de contribution aux frais communs, désintéressant ainsi tous les tiers créanciers, celle-ci pourra décider si elle souhaite faire usage ou non de son droit à l'inscription de l'hypothèque<sup>109</sup>.

Il convient de noter que les dispositions relatives à l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs prévues aux art. 839 al. 2, 840 et 841 CC ne sont pas comprises dans le renvoi de l'art. 712i al. 3 CC<sup>110</sup>. En effet, tel que déjà évoqué (*cf. supra* II.C.4.), contrairement à ce que prévoit l'art. 839 al. 2 CC, l'inscription de l'hypothèque légale de la communauté de la PPE au registre foncier n'est pas soumise à un délai de quatre mois, celle-ci pouvant être requise « en tout temps »<sup>111</sup>. Une fois inscrite, l'hypothèque obtient ainsi son rang en fonction de la date de sa constitution conformément au principe de l'antériorité consacré par l'art. 972 CC<sup>112</sup>.

En conclusion, le renvoi de l'art. 712i al. 3 CC concerne principalement une application par analogie des dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque et non pas des dispositions relatives aux effets de l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs<sup>113</sup>. Bien que considérant les deux hypothèques susmentionnées comme étant analogues, le législateur a renoncé à conférer à l'hypothèque de la communauté des copropriétaires les mêmes privilèges que ceux dont il a doté l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, ce qui par conséquent limite fortement la portée du renvoi prévu par l'art. 712i al. 3 CC<sup>114</sup> (*cf. infra* II.E.2.).

---

<sup>105</sup> BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i N 21; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 6.

<sup>106</sup> WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 6; ZGRAGGEN, N 1273.

<sup>107</sup> BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i N 22; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 7.

<sup>108</sup> ZGRAGGEN, N 1273; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 7.

<sup>109</sup> ZGRAGGEN, N 1273; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 7.

<sup>110</sup> BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i N 21; BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, CC 712i N 2; STEINAUER, Tome I, N 1905; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 48.

<sup>111</sup> BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i N 21; BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH; MANZ, N 389; STEINAUER, Tome I, N 1905.

<sup>112</sup> MANZ, N 389; STEINAUER, Tome I, N 1908.

<sup>113</sup> STEINAUER, Tome I, N 1908; ZGRAGGEN, N 1273.

<sup>114</sup> FF 1962, p. 1498.

## **E. Critique du régime légal actuel**

### **1. Coût et durée**

Dans la pratique, l'application de l'art. 712i CC est considérée comme compliquée, longue et coûteuse.<sup>115</sup> En effet, puisque l'hypothèque communautaire garantit à chaque fois une créance de contribution déterminée, le propriétaire d'étage qui vient de s'acquitter de sa dette peut, au sens de l'art. 826 CC, exiger de la communauté qu'elle fasse radier l'hypothèque légale qu'elle avait fait inscrire au registre foncier sur sa part d'étage<sup>116</sup>. Par conséquent, si à une date ultérieure, ce même propriétaire venait à nouveau à ne pas s'acquitter du paiement de sa contribution aux frais communs, la communauté se verrait ainsi dans l'obligation de requérir l'inscription au registre foncier d'une nouvelle hypothèque, disposant d'un nouveau rang, mais étant en tous points similaires à celle venant d'y être radiée<sup>117</sup>.

Selon nous, il convient de constater que le formalisme du régime légal actuel représente un certain coût (frais de procédure au registre foncier, etc.), tout en faisant perdre un temps considérable à l'administrateur<sup>118</sup>. C'est en particulier le cas si l'un des copropriétaires de la communauté s'abstient systématiquement de contribuer aux frais communs qu'il doit dans les délais impartis. Il serait donc judicieux de trouver une solution permettant à la communauté de ne pas avoir à requérir une nouvelle inscription au registre foncier à chaque fois qu'une créance de contribution due par l'un des copropriétaires devient exigible.

De notre conception, compte tenu de la récurrence à laquelle certains propriétaires d'étage manquent à s'acquitter de leurs contributions aux frais communs<sup>119</sup>, la procédure d'inscription de l'hypothèque communautaire au registre foncier telle qu'elle est prévue par le droit en vigueur, est trop coûteuse et trop lente pour être efficacement utilisée<sup>120</sup>. Il est ainsi décourageant pour la communauté de la PPE de passer par cette garantie pour obtenir le recouvrement de ses créances de contribution impayées<sup>121</sup>. Cet avis est partagé par de nombreux administrateurs, qui estiment notamment que l'art. 712i CC n'a actuellement pas de portée pratique tant que le montant à garantir ne dépasse pas la somme de CHF 10'000.-<sup>122</sup>.

### **2. Absence des privilèges de rang et de réalisation des créances des propriétaires par étages**

Comme déjà évoqué (*supra* II.D.), bien que l'art. 712i al. 3 CC renvoie pour le surplus aux dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, les dispositions concernant le rang et le privilège de l'hypothèque au sens des art. 840 et 841 CC ne sont pas applicables à l'hypothèque dont dispose la PPE<sup>123</sup>. Par conséquent, une fois inscrite au registre foncier, l'hypothèque légale en garantie des créances de contribution ne bénéficie ni d'un privilège de rang ni d'un privilège de réalisation<sup>124</sup>.

---

<sup>115</sup> CARONI, Gesamtschau, N 3.1.; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 49; WERMELINGER, Réflexions, p. 176.

<sup>116</sup> ZGRAGGEN, N 1291.

<sup>117</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 51; ZGRAGGEN, N 1291.

<sup>118</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 49; WERMELINGER, Réflexions, p. 176.

<sup>119</sup> WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 1.

<sup>120</sup> CARONI, Gesamtschau, N 3.1.; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 49; WERMELINGER, Réflexions, p. 176.

<sup>121</sup> WERMELINGER, Réflexions, p. 176.

<sup>122</sup> WERMELINGER, Réflexions, p. 176.

<sup>123</sup> WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 86; ZGRAGGEN, N 1273.

<sup>124</sup> WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 86; BK-MEIER-HAYOZ/REY, CC 712i N 15.

En 1962 déjà, le Conseil fédéral expliquait considérer les hypothèques légales prévues aux art. 712i CC et 839 al. 3 CC comme étant analogues<sup>125</sup>. Par conséquent, il semble à première vue injustifié que les artisans et entrepreneurs puissent bénéficier d'un droit à l'inscription d'une hypothèque spéciale, primant sur celles de certains créanciers de rang antérieur, alors que la communauté de la PPE ne dispose pas du même privilège<sup>126</sup>. Cette distinction est d'autant plus dommageable pour la communauté des copropriétaires, que l'art. 841 CC octroyant un privilège de rang privilégié indirect aux hypothèques inscrites en faveur des artisans et entrepreneurs, s'est révélé être un moyen particulièrement efficace en vue de recouvrer les créances qu'elle garantit<sup>127</sup>.

Nous nous pencherons ultérieurement (*infra* III.B.3.) sur les motivations ayant incité le législateur à distinguer les deux hypothèques susmentionnées.

### 3. Méthode de détermination des créances pouvant être garanties

Comme déjà évoqué (*cf. supra* II.C.5.), l'un des problèmes principaux lié à l'application actuelle de l'art. 712i CC, réside dans le fait que la méthode du calcul rétroactif de la période de trois ans permettant de déterminer quelles créances de contribution peuvent être garanties par la voie de l'hypothèque communautaire, n'est pas claire<sup>128</sup>. En effet, cette question est très controversée en doctrine, d'autant plus que le Tribunal fédéral n'a pas encore été saisi du sujet et que le message du Conseil fédéral traitant de cet article n'offre pas non plus de clé permettant d'y répondre clairement<sup>129</sup>.

Pourtant, le calcul de ce délai est très important et selon nous, l'incertitude actuelle s'agissant de la manière de le calculer conduit à une forme d'imprévisibilité juridique en ce qui concerne la prise en charge de certains frais, notamment dans le cas où une part d'étage changerait de propriétaire juste après une rénovation importante de la PPE. En effet, puisque la communauté de la PPE peut requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur une part d'étage en garantie de créances de contribution dues par un propriétaire antérieur, il faut que le nouvel acquéreur de la part d'étage puisse déterminer la période exacte pour laquelle les créances de contribution lui ayant été laissées par l'aliénateur sont encore susceptibles d'être garanties par l'hypothèque prévue à l'art. 712i CC<sup>130</sup>.

Pour déterminer le point de départ du délai rétroactif permettant de déterminer « les trois dernières années », le Tribunal cantonal de Zurich a par exemple retenu un départ à partir de la date de la requête d'inscription de l'hypothèque par la communauté des copropriétaires<sup>131</sup>.

Quant au Tribunal cantonal des Grisons, celui-ci a retenu que l'hypothèque prévue par l'art. 712i CC ne pouvait être requise qu'en garantie de créances de contributions nées au cours des trois derniers exercices comptables déjà clôturés, mais pas en garantie de celles nées durant l'exercice comptable encore en cours au moment de la requête d'inscription<sup>132</sup>. Partant d'un tel postulat, cela signifierait que le délai rétroactif de trois ans devrait se calculer à partir de la date

---

<sup>125</sup> FF 1962, p. 1498; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 49.

<sup>126</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 49, ss.; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 21.

<sup>127</sup> CHK-SCHUMACHER, CC 841 N 1c.

<sup>128</sup> MANZ, N 387; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 62; ZGRAGGEN, N 1287.

<sup>129</sup> MANZ, N 387; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 62; ZGRAGGEN, N 1287.

<sup>130</sup> FF 1962, p. 1498; MANZ, N 386; ZGRAGGEN, N 1202; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 14.

<sup>131</sup> Tribunal cantonal ZH, du 17 février 2016, LF160001, consid. 2.4 (publication internet).

<sup>132</sup> Tribunal cantonal GR, du 16 janvier 1991, PKG 57/1991, consid. 4 (publication internet).

de clôture du dernier exercice comptable<sup>133</sup>, méthode qui est en contradiction avec la jurisprudence zurichoise susmentionnée.

Quant à la doctrine, celle-ci est tant divisée à ce sujet qu'il est difficile de déterminer s'il existe réellement une opinion majoritaire.

D'une part, certains auteurs se positionnent en faveur du fait que seules les créances de contribution nées durant les trois derniers exercices comptables clôturés sont susceptibles d'être garanties par l'hypothèque communautaire, puisque les créances de contributions nées au cours de l'exercice comptable en cours ne sont pas encore exigibles du copropriétaire débiteur<sup>134</sup>. Selon cette interprétation, les créances de contribution nées durant l'année en cours, seraient donc exclues de la garantie offerte par l'hypothèque<sup>135</sup>.

D'autre part, certains auteurs estiment que l'exercice comptable n'a pas à être clos pour que les créances nées au cours de celui-ci puissent être garanties par l'hypothèque communautaire et que le point de départ du délai rétroactif ne serait autre que le jour de la requête d'inscription de l'hypothèque au registre foncier<sup>136</sup>. Selon cette conception, l'échéance du délai rétroactif se calculerait ensuite conformément à l'article 77 al. 1 ch. 3 CO<sup>137</sup>.

Le principal argument que les auteurs en faveur de cette deuxième conception avancent pour la justifier, est que cette méthode de calcul serait celle permettant au mieux de poursuivre le but de la loi, à savoir de protéger les intérêts des futurs acquéreurs de parts d'étage<sup>138</sup>. En effet, tel que déjà évoqué (*cf. supra* II.C.5), bien que le nouvel acquéreur d'une part d'étage doive s'attendre à ce que le bien qu'il acquiert soit susceptible d'être grevé d'une hypothèque requise par la communauté, il ne faut tout de même pas que cette charge se révèle trop lourde. Or, si la période déterminant les « trois dernières années » devait se calculer à partir de la date de clôture du dernier exercice comptable, cela aurait pour conséquence que la part d'étage du nouvel acquéreur pourrait être grevée pour des créances de contribution nées il y a plus de trois ans, allant ainsi à l'encontre de ce qu'avait prévu le législateur<sup>139</sup>.

Selon notre conception, au vu de l'insécurité juridique actuelle concernant ce point, il serait utile que le législateur envisage d'introduire un nouvel alinéa à l'art. 712i CC qui préciserait comment déterminer la période correspondant aux « trois dernières années », mentionnée à l'al. 1 de ce même article (*cf. infra* III.E.).

#### 4. Rigueur administrative

Un autre problème rencontré lors de l'application l'art. 712i CC est l'exigence de rigueur administrative que la procédure d'inscription d'une telle hypothèque requiert<sup>140</sup>. Cette problématique ressort particulièrement lorsque la communauté de la PPE n'a pas désigné d'administrateur et que par conséquent c'est l'assemblée des copropriétaires qui est compétente, à la fois pour l'approbation des comptes de la PPE et pour la détermination de la

---

<sup>133</sup> WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 65.

<sup>134</sup> OFK ZGB-PELLASCIO, CC 712i N 5; RUBIDO, N 70; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 29.

<sup>135</sup> MANZ, N 387; OFK ZGB-PELLASCIO, CC 712i N 5.

<sup>136</sup> BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, CC 712i N 6; MANZ, N 387; ZGRAGGEN, N 1292.

<sup>137</sup> MANZ, N 387; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 29; ZGRAGGEN, N 1287.

<sup>138</sup> FF 1962, p. 1498; MANZ, N 387; ZGRAGGEN, N 1287; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 30.

<sup>139</sup> FF 1962, p. 1498; MANZ, N 387; ZGRAGGEN, N 1287.

<sup>140</sup> ZGRAGGEN, N 1304.

répartition des frais communs, tel que le prévoit l'art. 712m al. 4 CC<sup>141</sup>. Dans un tel cas, si l'assemblée des copropriétaires ne remplit pas ses fonctions administratives avec zèle, il lui sera impossible de procéder au calcul des frais communs et donc de leur répartition entre copropriétaires<sup>142</sup>. La conséquence d'une telle situation est que les créances de contribution dues à la communauté dont certains copropriétaires ne se seraient pas acquittés ne pourront pas être déterminées, rendant ainsi l'objet de l'inscription d'une hypothèque aux fins de les garantir, impossible à circonscrire<sup>143</sup>.

### **III. L'hypothèque légale de la communauté des copropriétaires par étages *de lege ferenda***

#### **A. Genèse du processus de révision**

Tel qu'évoqué en guise d'introduction (*cf. supra* I), le régime légal de la PPE est en vigueur en Suisse depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1965, de par son introduction dans notre Code civil qui résulte de l'adoption par l'Assemblée fédérale de la loi fédérale modifiant le livre quatrième du Code civil du 19 décembre 1963<sup>144</sup>.

L'objectif politique essentiel de l'introduction de la PPE dans notre ordre juridique était de faciliter l'accès à la propriété à la population, compte tenu du faible taux de logements en propriété en Suisse, en comparaison internationale. Pour le législateur, le plus grand nombre possible de citoyens devait avoir la possibilité de devenir propriétaire de leur logement, de leur atelier ou de leur local commercial<sup>145</sup>.

Malgré l'introduction de ce régime légal, seulement environ 36% des logements occupés en permanence en Suisse le sont par leur propriétaire, que ce dernier soit propriétaire d'une maison ou propriétaire d'étage<sup>146</sup>. Bien que ce taux soit le plus bas de tous les pays européens, celui-ci a augmenté depuis 1965, et cela, surtout grâce au développement rapide de la PPE, dès son entrée en vigueur<sup>147</sup>. La PPE représentant désormais en Suisse la méthode la plus répandue d'accès à la propriété, son importance dans le paysage juridique helvétique ne fait plus l'ombre d'un doute, et récemment, le législateur s'est posé la question de savoir si le régime légal actuel n'était pas à réviser<sup>148</sup>.

En date du 25 septembre 2014, Andrea CARONI, alors conseiller national – et aujourd'hui conseiller aux États – a déposé au Conseil national, un postulat intitulé : « Cinquantième anniversaire de la propriété par étages. Établissement d'une vue d'ensemble »<sup>149</sup>. Par ce postulat, Andrea CARONI proposait que le Conseil fédéral établisse un rapport afin d'examiner

---

<sup>141</sup> ZGRAGGEN, N 1304.

<sup>142</sup> ZGRAGGEN, N 1304.

<sup>143</sup> ZGRAGGEN, N 1304.

<sup>144</sup> Loi fédérale modifiant le livre quatrième du code civil (Copropriété et propriété par étages) du 19 décembre 1963, FF 1963 II 1440, p. 1440 ss.

<sup>145</sup> CARONI, Gesamtschau, N 2; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 4 ; STEINAUER, Bilan, pp. 17 ss.

<sup>146</sup> CARONI, Gesamtschau, N 2; HAURI, N 1.

<sup>147</sup> CARONI, Gesamtschau, N 2; HAURI, N 1.

<sup>148</sup> BOHNET, p. 3; CARONI, Gesamtschau, N 2.

<sup>149</sup> CARONI, Gesamtschau, N 4.

si des adaptations du droit de la PPE (art. 712a ss CC) s'imposaient, cinquante ans après son entrée en vigueur<sup>150</sup>.

En date du 14 septembre 2016, la question de la nécessité de l'établissement d'un tel rapport a été débattue au Conseil national<sup>151</sup>. Le postulat 14.3832 a été présenté par le conseiller national Olivier FELLER, remplaçant Andrea CARONI qui ne faisait alors plus partie du Conseil national<sup>152</sup>.

A la suite de ladite présentation, la conseillère fédérale Simonetta SOMMARUGA a exposé la position du Conseil fédéral, proposant ainsi de rejeter le postulat, au motif que le nombre d'années écoulées depuis l'introduction d'une loi ne justifiait pas l'élaboration d'un rapport en vue d'une éventuelle révision de celle-ci<sup>153</sup>. De l'avis du Conseil fédéral en 2016, il n'était pas urgent d'élaborer une éventuelle révision législative du régime légal de la PPE, celui-ci étant bien assez traité par la doctrine et la jurisprudence. Lors du vote au Conseil national, le postulat a néanmoins été adopté par 113 voix contre 76 et 5 abstentions<sup>154</sup>.

En conséquence de ce vote, le Conseil fédéral a, en date du 8 mars 2019, rendu le rapport lui ayant été demandé, s'appuyant sur un avis de droit de Bettina HÜRLIMANN-KAUP et de Jörg SCHMID datant du 20 août 2018 qui aborde avec précision les principaux thèmes de la PPE, tout en présentant des propositions de modifications du régime légal actuel<sup>155</sup>.

La conclusion que tire le rapport du 8 mars 2019 quant à l'existence d'un besoin de révision du droit de la PPE se lit en ces termes : « Compte tenu des conclusions formulées dans l'avis de droit et indépendamment des considérations qui précèdent, le Conseil fédéral reconnaît qu'il existe un besoin de réformer certains domaines du droit de la propriété par étages. Il est donc ouvert à toute discussion politique que le Parlement déciderait de mener à ce sujet »<sup>156</sup>.

Par son rapport, le Conseil fédéral calque ainsi sa position sur l'avis de droit établi par Bettina HÜRLIMANN-KAUP et de Jörg SCHMID et conclut que le système actuel de l'inscription d'une hypothèque légale sur la part d'un copropriétaire selon l'art. 712i CC, ainsi que le droit de rétention des copropriétaires au sens de l'art. 712k CC, n'ont pas fait leur preuve dans la pratique, ces dispositions étant considérées comme « compliquées, lourdes et peu efficaces »<sup>157</sup>. La conséquence qu'en tire ainsi le Conseil fédéral est qu'il est effectivement nécessaire de modifier ces articles par le biais d'une révision législative<sup>158</sup>.

Depuis la reddition du rapport susmentionné, le monde politique s'est emparé du sujet et plusieurs motions en vue de réviser le droit de la propriété par étages ont été déposées respectivement au Conseil national et au Conseil des Etats<sup>159</sup>. Toutefois, tout est encore à faire et une révision des art. 712a ss. CC n'est pas imminente.

---

<sup>150</sup> CARONI, Postulat; ZK-WERMELINGER, Vorbemerkungen zu Art.712a-712t N 62c.

<sup>151</sup> ZK-WERMELINGER, Vorbemerkungen zu Art.712a-712t N 62e.

<sup>152</sup> ZK-WERMELINGER, Vorbemerkungen zu Art.712a-712t N 62e.

<sup>153</sup> CARONI, Gesamtschau, N 4; ZK-WERMELINGER, Vorbemerkungen zu Art.712a-712t N 62e.

<sup>154</sup> ZK-WERMELINGER, Vorbemerkungen zu Art.712a-712t N 62e.

<sup>155</sup> Conseil fédéral, Rapport du 8 mars 2019, pp. 4 et 5; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 1; ZK-WERMELINGER, Vorbemerkungen zu Art.712a-712t N 62e.

<sup>156</sup> Conseil fédéral, Rapport du 8 mars 2019, p. 10.

<sup>157</sup> Conseil fédéral, Rapport du 8 mars 2019, p. 6.

<sup>158</sup> Conseil fédéral, Rapport du 8 mars 2019, p. 9.

<sup>159</sup> ZK-WERMELINGER, Vorbemerkungen zu Art.712a-712t N 62f.

## **B. Droit réel privilégié en faveur des copropriétaires créanciers**

### **1. Avantages**

Premièrement, il serait évidemment intéressant pour la communauté de la PPE, de disposer d'une hypothèque légale directe privilégiée, primant tous les autres droits inscrits et permettant de garantir les créances du copropriétaire ne s'acquittant pas des montants des contributions qu'il doit<sup>160</sup>.

Cette solution avait même déjà été envisagée par le Conseil fédéral avant l'introduction du régime légal de la PPE, ce dernier estimant, qu'en soi, il aurait été beaucoup plus simple pour la communauté des copropriétaires qu'elle soit habilitée à requérir l'inscription au registre foncier d'une hypothèque légale directe, existant sans même avoir besoin d'être inscrite au registre foncier et prévalant sur tous les droits de gage inscrits, en garantie de ses créances de contribution<sup>161</sup>. En outre, selon le message du Conseil fédéral, « on pourrait justifier cette solution en faisant valoir que les contributions des propriétaires d'étages ne servent à payer que leur part aux dépenses faites pour maintenir ou augmenter la valeur de leur étage »<sup>162</sup>.

Selon notre conception, un tel privilège de rang se justifierait aussi dans la mesure où celui-ci pourrait être bénéfique pour les autres créanciers du propriétaire d'étage concerné. En effet, ces derniers ont tout intérêt à ce que le bien grevé conserve sa valeur la plus élevée dans le cas d'une éventuelle réalisation forcée de la part d'étage. Par conséquent, il est intéressant pour ceux-ci que les propriétaires d'étages soient incités en premier lieu à maintenir la valeur de leurs biens en s'acquittant du montant de leurs créances de contribution aux frais communs, avant même qu'ils ne s'acquittent de toute autre dette.

### **2. Inconvénients**

Le principal inconvénient résultant de l'introduction d'une telle hypothèque privilégiée en faveur de la communauté des copropriétaires, réside dans le fait que les hypothèques inscrites le sont le plus souvent en faveur de créanciers dont les prêts ont abouti à l'acquisition même de la part d'étage grevée<sup>163</sup>. Il serait ainsi injuste que le désintéressement de la communauté de la PPE prime le désintéressement des créanciers gagistes ayant permis au copropriétaire débiteur d'acquérir sa part d'immeuble dans un premier temps, grâce au prêt octroyé<sup>164</sup>.

En outre, l'institution d'une hypothèque n'ayant pas besoin d'être inscrite au registre foncier pour déployer ses effets, serait en contradiction avec le principe de publicité auquel le législateur accorde à juste titre une grande importance<sup>165</sup>.

C'est d'ailleurs principalement pour ces deux raisons que le législateur a finalement renoncé à octroyer un privilège direct de rang à l'hypothèque des propriétaires par étages<sup>166</sup>.

---

<sup>160</sup> FF 1962, p. 1498; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 50.

<sup>161</sup> FF 1962, p. 1498; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 50.

<sup>162</sup> FF 1962, p. 1498.

<sup>163</sup> FF 1962, p. 1498; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 50.

<sup>164</sup> FF 1962, p. 1498; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 50.

<sup>165</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 50.

<sup>166</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 50.

Selon notre conception, dans l'hypothèse où par le biais d'une révision du régime légal, le législateur doterait l'hypothèque communautaire d'un privilège de rang, il faudrait au moins conserver l'obligation de son inscription au registre foncier tel que l'art. 712i CC le prévoit actuellement, afin de respecter le principe de publicité.

### 3. Analogie aux dispositions relatives à la constitution d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 839 ss. CC)

Aux fins de développer un éventuel privilège de rang dans le cadre du régime légal de la PPE, il serait opportun de s'inspirer de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs qui dispose déjà d'un tel privilège (*cf. supra* II.E.2.)<sup>167</sup>. En effet, selon A. WERMELINGER, en vue d'une éventuelle révision de l'art. 712i CC, il serait en effet nécessaire d'analyser la faisabilité de l'octroi de ce même privilège à l'hypothèque légale dont dispose la communauté des copropriétaires<sup>168</sup>.

Déjà dans son message du 7 décembre 1962, le Conseil fédéral tirait une comparaison entre les deux hypothèques susmentionnées les considérant comme analogues. Cependant, pour les raisons évoquées (*cf. supra* III.B.2.), le législateur a renoncé à conférer à l'hypothèque légale au sens de l'art. 712i CC, le privilège de bénéficier d'un rang préférable<sup>169</sup>.

Il faut d'abord comprendre que si le législateur a institué une hypothèque légale dont les artisans et entrepreneurs peuvent se prévaloir, c'est en raison de leur position de faiblesse vis-à-vis du maître d'ouvrage les ayant engagés<sup>170</sup>. En effet, ceux-ci sont généralement tenus de fournir leurs services avant d'être payés par le propriétaire de l'immeuble et ne sont pas en mesure d'exercer un droit de rétention sur les matériaux utilisés pour réaliser les travaux, ces derniers faisant, par après, partie intégrante du bien rénové en vertu des principes de spécialité et d'accession (art. 667 CC)<sup>171</sup>. Puisque dans ces conditions, il est parfois particulièrement difficile pour l'artisan ou l'entrepreneur de se faire rémunérer par le maître d'ouvrage, le législateur a estimé qu'il était justifié que ceux-ci disposent d'une hypothèque légale indirecte privilégiée, leur permettant de garantir la valeur qu'ils ont ajoutée à l'immeuble grevé, par leur travail et l'usage de leur matériel<sup>172</sup>.

Or, tel que déjà évoqué (*cf. supra* II.E.2.), octroyer à une hypothèque un privilège de rang primant sur tout droit de gage inscrit présente comme inconvénient de désavantager fortement les créanciers disposant d'une hypothèque de rang antérieur<sup>173</sup>. Cela est d'autant plus problématique que les créanciers de rang antérieur sont souvent les créanciers gagistes qui ont permis au propriétaire du bien grevé de l'acquérir dans un premier temps, de sorte qu'un tel privilège paraît difficilement envisageable<sup>174</sup>.

C'est pour cette raison que le législateur a introduit l'art. 841 al. 1 CC qui dispose que « si les artisans et entrepreneurs subissent une perte lors de la réalisation de leurs gages, les créanciers de rang antérieur les indemnisent sur leur propre part de collocation, déduction faite de la valeur

---

<sup>167</sup> WERMELINGER, *Réflexions*, p. 182.

<sup>168</sup> WERMELINGER, *Réflexions*, p. 182.

<sup>169</sup> FF 1962, p. 1498.

<sup>170</sup> BSK-THURNHERR, CC 839/840 N 1; CR CC II-BOVEY, CC 839 N 5; STEINAUER, Tome III, N 4444.

<sup>171</sup> BSK-THURNHERR, CC 839/840 N 1; CR CC II-BOVEY, CC 839 N 5; STEINAUER, Tome III, N 4447.

<sup>172</sup> BSK-THURNHERR, CC 839/840 N 1; CR CC II-BOVEY, CC 839 N 5; STEINAUER, Tome III, N 4449.

<sup>173</sup> BSK-THURNHERR, CC 841 N 1; FF 1962, p. 1498.

<sup>174</sup> BSK-THURNHERR, CC 841 N 1.

du sol, dans la mesure où ces créanciers pouvaient reconnaître que la constitution de leurs gages porterait préjudice aux artisans et entrepreneurs »<sup>175</sup>. En d'autres termes, les artisans et entrepreneurs titulaires d'une hypothèque légale au sens de l'art. 837 al. 1 ch. 3 CC sont au bénéfice d'un privilège si, à l'issue de la réalisation forcée de l'immeuble grevé, ceux-ci ne sont pas intégralement désintéressés de la dette dont ils disposent à l'égard du propriétaire qui aurait dû les rémunérer<sup>176</sup>. Ce privilège ne prend pas la forme d'une hypothèque dotée directement d'un rang supérieur et primant sur les autres droits de gage inscrits au registre foncier, mais prend la forme d'une créance, que les artisans et entrepreneurs peuvent faire valoir à l'égard des créanciers de rang antérieur ayant été désintéressés prioritairement par la réalisation du bien grevé<sup>177</sup>.

Le montant de ladite créance est celui de la plus-value qui a été apportée à l'immeuble par les travaux<sup>178</sup>. La plus-value se calcule par la différence entre le produit de la réalisation de l'immeuble, déduction faite des frais de réalisation et de la valeur qu'aurait eu l'immeuble si les travaux n'avaient pas été exécutés<sup>179</sup>. Il convient toutefois de constater que le droit à cette créance n'est pas inconditionnel, puisque le créancier gagiste de rang antérieur n'est tenu de dédommager l'artisan ou l'entrepreneur, seulement dans la mesure où son droit de gage a été constitué, alors qu'il pouvait raisonnablement reconnaître que la constitution de son gage leur porterait préjudice<sup>180</sup>.

Ce n'est notamment pas le cas lorsque le créancier gagiste de rang antérieur est le créancier gagiste ayant permis au propriétaire du bien grevé, d'acquérir son bien immobilier<sup>181</sup>. Par exemple, une banque prêtant des fonds à un futur acquéreur d'immeuble et garantissant ceux-ci par le biais d'une hypothèque ne peut en aucun cas avoir pu envisager porter préjudice à un artisan ou à un entrepreneur par la constitution de son gage, puisque sans son prêt initial, l'acquéreur n'aurait pas disposé d'immeuble sur lequel effectuer des travaux. Par conséquent, dans un tel cas, l'artisan ou l'entrepreneur ne pourra pas se prévaloir de l'art. 841 CC à l'égard de ce créancier gagiste, même si à l'issue de la réalisation forcée de l'immeuble il n'a pas pu être désintéressé de sa créance<sup>182</sup>.

En revanche, si le créancier gagiste de rang antérieur a requis l'inscription de son droit de gage au registre foncier alors qu'il aurait dû se rendre compte que des entrepreneurs ou des artisans étaient restés impayés de la réalisation de certains travaux et n'avaient pas encore fait valoir leur droit à l'inscription d'une hypothèque grevant le bien sur lequel les travaux avaient été réalisés, alors l'art. 841 CC trouvera son application<sup>183</sup>. Dans ce cas de figure, après la réalisation forcée du bien grevé, l'artisan ou l'entrepreneur pourra demander au créancier gagiste de rang antérieur de lui restituer sur sa part de collocation, le montant de la plus-value apportée à l'immeuble par ses travaux<sup>184</sup>.

Après avoir analysé la teneur du privilège institué par l'art. 841 CC, il est possible de dégager plusieurs arguments permettant d'affirmer que l'octroi à la communauté de la PPE, d'un

---

<sup>175</sup> CR CC II-BOVEY, CC 841 N 15; STEINAUER, Tome III, N 4452.

<sup>176</sup> BSK-THURNHERR, CC 841 N 1; STEINAUER, Tome III, N 4452.

<sup>177</sup> CR CC II-BOVEY, CC 841 N 17, N 5; STEINAUER, Tome III, N 4452.

<sup>178</sup> CHK-SCHUMACHER, CC 841 N 1a; CR CC II-BOVEY, CC 841 N 17, N 5.

<sup>179</sup> CR CC II-BOVEY, CC 841 N 17, 24.

<sup>180</sup> CHK-SCHUMACHER, CC 841 N 4; CR CC II-BOVEY, CC 841 N 20; OFK-FREY, CC 841 N 6.

<sup>181</sup> BSK-THURNHERR, CC 841 N 14.

<sup>182</sup> BSK-THURNHERR, CC 841 N 14.

<sup>183</sup> BSK-THURNHERR, CC 841 N 14; CR CC II-BOVEY, CC 841 N 20.

<sup>184</sup> CR CC II-BOVEY, CC 841 N 23.

privilège similaire à celui dont dispose les artisans et entrepreneurs serait envisageable voire opportun.

Premièrement, il est à relever que les créances garanties par ces deux hypothèques sont très semblables. D'un côté, l'hypothèque légale dont les artisans et entrepreneurs peuvent se prévaloir sert à garantir la plus-value qu'ils ont apportée à un immeuble, par leur travail et par l'usage de leur matériel<sup>185</sup>. Alors que de l'autre côté, l'hypothèque légale dont la communauté de la PPE peut se prévaloir sert à garantir les contributions aux frais communs qui permettent de maintenir ou d'augmenter l'état et valeur de l'immeuble<sup>186</sup>.

Par conséquent, il faut retenir que les deux hypothèques susmentionnées sont similaires dans le sens qu'elles visent toutes deux à garantir une forme de plus-value ayant été créée par le créancier, à savoir respectivement l'artisan ou l'entrepreneur par la réalisation de travaux et la communauté des copropriétaires par sa contribution à l'entretien des parties communes de l'immeuble.

Pour cette raison déjà, au vu de la similarité des créances à garantir par ces deux hypothèques, rien ne semble s'opposer à ce qu'elles bénéficient toutes deux du même privilège tel que prévu par l'art. 841 al. 1 CC.

Deuxièmement, tel que déjà évoqué (*cf. supra* III.B.3.), une des raisons ayant incité le législateur à accorder un privilège de réalisation aux artisans et entrepreneurs, est que ceux-ci sont généralement tenus de fournir leurs services avant d'être payés par le maître d'ouvrage<sup>187</sup>.

Or, il convient de rappeler que c'est la communauté en tant qu'entité qui est directement tenue de rembourser les dettes qui seraient contractées auprès de tiers<sup>188</sup> et que par conséquent, il n'est pas rare que les autres copropriétaires se trouvent dans l'obligation de compenser une créance de contribution impayée, en s'acquittant, de leur poche, du montant restant à payer au tiers créancier<sup>189</sup>. Selon notre conception, de la même manière que les artisans et entrepreneurs sont tenus de fournir leurs services avant d'être payés par le maître d'ouvrage, la communauté de la PPE est tenue de compenser les manquements du copropriétaire défaillant ne s'acquittant pas de sa part des frais communs, en particulier s'agissant des contributions de couverture (*cf. supra* II.C.2.).

Pour cette raison aussi, au vu de la situation de faiblesse dans laquelle se trouvent respectivement la communauté des copropriétaires par étages ainsi que les artisans et entrepreneurs, il se justifie que ceux-ci bénéficient du même privilège tel que celui prévu par l'art. 841 al. 1 CC.

Troisièmement, comme déjà évoqué (*cf. supra* II.E.2. et III.B.3.), la raison pour laquelle le législateur a renoncé à octroyer aux hypothèques prévues aux art. 712i et 837 al. 3 CC, un privilège de rang direct, prévalant sur tous les droits inscrits au registre foncier, repose sur le même motif. En effet, le législateur a estimé qu'il se justifiait que l'hypothèque inscrite en faveur du créancier gagiste ayant permis au débiteur d'acquérir son bien immobilier dans un premier temps, soit prioritaire à l'hypothèque dont bénéficierait la communauté de la PPE ou

---

<sup>185</sup> BSK-THURNHERR, CC 841 N 14; CR CC II-BOVEY, CC 841 N 2.

<sup>186</sup> BOHNET, N 21; CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712h N 5; FF 1962, p. 1498.

<sup>187</sup> BSK-THURNHERR, CC 839/840 N 1; CR CC II-BOVEY, CC 839 N 5; STEINAUER, Tome III, N 4447.

<sup>188</sup> STEINAUER, Tome I, N 1921; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 9.

<sup>189</sup> CR CC II-AMOOS PIGUET, CC 712i-712k N 1; STEINAUER, Tome I, N 1922.

celle des entrepreneurs et artisans<sup>190</sup>. Or, il ressort de la doctrine que le privilège prévu à l'art. 841 CC, tout en accordant une position préférentielle aux artisans et entrepreneurs vis-à-vis de certains créanciers au moment de la réalisation du bien grevé, ne préterite pas les créanciers gagistes grâce auxquels le propriétaire du bien réalisé avait pu acquérir son immeuble<sup>191</sup>.

Par conséquent, l'hypothèque privilégiée dont disposent les artisans et entrepreneurs au sens de l'art. 841 CC permet d'éviter efficacement que les créanciers gagistes ayant permis à un propriétaire d'acquérir son bien, soient lésés en cas de réalisation forcée du bien grevé, alors qu'il s'agit de la raison principale pour laquelle le législateur n'a pas souhaité conférer à la communauté des propriétaires d'étages le droit à une hypothèque privilégiée<sup>192</sup>.

En conclusion, selon notre conception, il faudrait envisager d'octroyer à l'hypothèque dont dispose la communauté des copropriétaires le même privilège de réalisation que celui dont est doté l'hypothèque des artisans et entrepreneurs. Une révision du régime légal allant dans ce sens serait particulièrement simple à élaborer puisqu'il suffirait d'élargir la portée du renvoi aux art. 839 ss. CC prévu par l'art. 712 al. 3 CC.

## **C. Droit à l'inscription d'une hypothèque en garantie de créances futures**

### **1. Avantages**

Tel que déjà évoqué (*cf. supra* II.E.1.), l'hypothèque prévue par l'art. 712i CC garantit à chaque fois une créance de contribution sur une période déterminée de trois ans. Par conséquent, si la dette en question est remboursée par le propriétaire d'étage débiteur, celui-ci peut exiger de la communauté que l'hypothèque inscrite sur sa part d'étage soit radiée en application de l'art. 826 CC<sup>193</sup>. De ce fait, comme nous l'avons d'ailleurs conclu à l'occasion du chapitre critiquant le régime légal actuel (*cf. supra* II.E.1.), la procédure d'inscription au registre foncier de l'hypothèque dont dispose la communauté de la PPE telle qu'elle est prévue par le droit en vigueur, est trop coûteuse et trop lente pour être efficacement utilisée<sup>194</sup>.

Pour qu'elle n'ait plus à requérir l'inscription au registre foncier de chaque créance de contribution, le jour où celle-ci devient exigible, il pourrait être utile d'octroyer à la communauté de la PPE le droit de requérir l'inscription d'une hypothèque en vue de garantir des créances de contribution futures<sup>195</sup>. Par définition, les créances garanties par l'hypothèque n'auraient donc pas à être exigibles, tel que le requiert pourtant la loi actuellement (*cf. supra* II.C.2.)<sup>196</sup>.

Selon notre conception, grâce à cette solution légale, la communauté serait donc en mesure de faire inscrire une hypothèque légale sur la part de l'un des copropriétaires avant même que ce dernier faillisse à s'acquitter de sa part de contribution aux frais communs et disposerait ainsi potentiellement, d'une hypothèque d'un meilleur rang en cas de réalisation de la part d'étage,

---

<sup>190</sup> BSK-THURNHERR, CC 841 N 1; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 50.

<sup>191</sup> BSK-THURNHERR, CC 841 N 14; CR CC II-BOVEY, CC 841 N 11.

<sup>192</sup> FF 1962, p. 1498; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 50.

<sup>193</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 51; ZGRAGGEN, N 1291.

<sup>194</sup> CARONI, Gesamtschau, N 3.1.; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 49; WERMELINGER, Réflexions, p. 176.

<sup>195</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 51; WERMELINGER, Réflexions, p. 176.

<sup>196</sup> MANZ, N 388; OFK ZGB-PELLASCIO, CC 712i N 6; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 26; ZGRAGGEN, N 1186.

que si elle avait dû attendre que la créance soit exigible<sup>197</sup>. De cette manière, si le copropriétaire dont la part d'étage est grevée faillit effectivement à son obligation de contribuer aux frais communs de la PPE, la communauté disposera au moins d'une hypothèque de rang élevé à faire valoir et cette hypothèque primera ainsi sur d'éventuelles inscriptions ultérieures selon le principe de l'antériorité prévu par l'art. 972 CC<sup>198</sup>.

Cette solution pourrait s'avérer particulièrement efficace dans le cas où la communauté de la PPE aurait prévu dans son règlement l'institution d'un fonds de rénovation devant être alimenté de manière périodique par chacun des copropriétaires<sup>199</sup>. Dans cette hypothèse, la communauté pourrait par exemple faire inscrire une hypothèque maximale correspondant à l'équivalent de trois annuités de contribution, afin de ne pas trop accabler le propriétaire dont la part d'étage serait grevée.

## **2. Inconvénients**

Selon A. WERMELINGER, il serait négatif pour la pérennité d'un système se basant sur des relations durables telle que celui de la PPE, de permettre à la communauté des copropriétaires de requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part d'un des propriétaires d'étages, pour des créances de contribution n'étant pas encore exigibles<sup>200</sup>. En effet, une telle possibilité alourdirait inutilement les relations au sein de la communauté, puisque chaque copropriétaire pourrait voir sa part d'étage être grevée d'une hypothèque sans même avoir manqué à son obligation de contribuer aux frais communs<sup>201</sup>. Selon cette approche, le droit à l'hypothèque légale communautaire ne devrait donc être inscrit qu'en garantie de créances exigibles, rendant ainsi impossible la création d'une hypothèque légale en garantie de créances de contribution futures<sup>202</sup>.

De plus, selon notre conception, dans l'hypothèse où le législateur venait à octroyer la possibilité à la communauté de requérir une hypothèque en garantie de créances futures, certaines problématiques d'insécurité juridique pourraient être soulevées. Par exemple, sauf dans le cas où la PPE aurait prévu dans son règlement l'institution d'un fonds de rénovation alimenté par les copropriétaires de manière périodique et par des montants fixes, il pourrait être complexe de déterminer le montant maximal des créances futures pouvant être garanties par l'hypothèque inscrite. Il serait particulièrement important que la loi soit claire quant à cette détermination de montant, pour que la communauté n'abuse pas de son pouvoir, en requérant arbitrairement au registre foncier l'inscription d'une hypothèque sur la part de l'un des copropriétaires, en garantie de sommes disproportionnées.

## **3. Analogie à l'hypothèque en garantie du droit de superficie (art. 779i CC)**

Afin de réfléchir à l'élaboration d'un droit à l'inscription d'une hypothèque en garantie de créances de contribution futures, il est opportun de s'inspirer du régime légal du droit de superficie qui bénéficie déjà de l'existence d'une hypothèque d'une telle nature<sup>203</sup>.

---

<sup>197</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 51

<sup>198</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 51

<sup>199</sup> MANZ, N 88; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 10; ZGRAGGEN, N 1159.

<sup>200</sup> ZK-WERMELINGER, 712i N 26.

<sup>201</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 51; ZK-WERMELINGER, 712i N 26.

<sup>202</sup> ZK-WERMELINGER, 712i N 26.

<sup>203</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 51; ZGRAGGEN, N 1291.

Généralement, l'octroi d'un droit de superficie à un tiers sera accordé contre le paiement d'une rente périodique, qualifiée de « rente superficière »<sup>204</sup>. La rente superficière est la contrepartie que le titulaire du droit de superficie promet au bailleur pour l'octroi du droit de superficie. Celle-ci est généralement due sous forme de prestation en argent et constitue, selon l'opinion dominante, une dette personnelle du superficière<sup>205</sup>.

Il est possible pour le propriétaire de garantir son droit à la perception de cette rente superficière en application de l'art. 779i CC qui prévoit que « le propriétaire peut demander à tout superficière actuel de garantir la rente du droit de superficie au moyen d'une hypothèque grevant pour trois annuités au maximum le droit de superficie immatriculé au registre foncier » (al. 1) ; « si la rente ne consiste pas en annuités égales, l'inscription de l'hypothèque légale peut être requise pour le montant qui, la rente étant uniformément répartie, représente trois annuités » (al. 2)<sup>206</sup>. En d'autres termes, cette disposition permet au propriétaire d'un fonds grevé d'un droit de superficie de requérir l'inscription au registre foncier d'une hypothèque légale sur le droit de superficie, en vue de garantir la rente due périodiquement par le superficière, dans la mesure où le débiteur de la rente ne lui fournirait pas de sûretés suffisantes<sup>207</sup>.

Contrairement à l'hypothèque destinée à garantir les créances de contribution des copropriétaires, l'hypothèque destinée à garantir les rentes du droit de superficie peut quant à elle être inscrite au registre foncier pour un montant maximal de trois rentes annuelles en garantie de créances futures<sup>208</sup>. Par conséquent, contrairement aux créances garanties par l'art. 712i CC, ces créances n'ont pas à être exigibles au moment de la constitution de l'hypothèque<sup>209</sup>. Il y a tout de même une limite à ce droit puisque le montant garanti par avance ne peut pas dépasser le montant de trois annuités de rente, ce montant maximal devant d'ailleurs être indiqué au registre foncier<sup>210</sup>.

L'inscription de cette hypothèque est possible dès que le droit de superficie est inscrit au registre foncier et c'est pourquoi celle-ci est régulièrement inscrite dès la constitution même du droit de superficie<sup>211</sup>. Par conséquent, puisqu'une fois l'hypothèque inscrite, elle obtient le rang de son inscription selon le principe de l'antériorité, celle-ci est souvent constituée au premier rang<sup>212</sup>.

Après avoir analysé la teneur de l'hypothèque instituée par l'art. 779i CC, il est possible de dégager plusieurs arguments permettant d'affirmer que la mise en place d'une hypothèque en garantie de créances futures serait envisageable voire opportune dans notre cas.

Premièrement, le système institué par l'hypothèque prévue par l'art. 779i CC semblerait *a priori* simple à transposer à l'hypothèque de la communauté des copropriétaires puisque les créances garanties par ces deux hypothèques sont de même nature. En effet, il s'agit pour toutes deux de rentes périodiques et dues à un seul créancier, à savoir respectivement au propriétaire du bien grevé du droit de superficie et à la communauté de la PPE. Par conséquent, sous cet angle

---

<sup>204</sup> CHK-HENGGELER, CC 779i N 1; CR CC II-BAILLIF, CC 779i N 1.

<sup>205</sup> CHK-HENGGELER, CC 779i N 1; CR CC II-BAILLIF, CC 779i N 1; SCHMID, p. 174.

<sup>206</sup> CR CC II-BAILLIF, CC 779i N 6; ZGRAGGEN, N 1291.

<sup>207</sup> CR CC II-BAILLIF, CC 779i N 4.

<sup>208</sup> RUBIDO, N 197, STEINAUER, Tome III, N 3865.

<sup>209</sup> CR CC II-BAILLIF, CC 779i N 6; CHK-HENGGELER, CC 779i N 2; STEINAUER, Tome III, N 3865.

<sup>210</sup> CHK-HENGGELER, CC 779i N 2.

<sup>211</sup> CR CC II-BAILLIF, CC 779i N 6; ZGRAGGEN, N 1291.

<sup>212</sup> ZGRAGGEN, N 1291.

déjà, rien ne semble s'opposer à ce qu'un droit à l'inscription d'une hypothèque en garantie de créances de contribution futures soit mis à la disposition de la communauté de la PPE.

Deuxièmement, force est de constater que l'application procédurale actuelle de l'inscription de l'hypothèque légale prévue par l'art. 712i CC, n'est pas satisfaisante. Comme déjà évoqué (*cf. supra* II.E.1. et II.E.4.), à la fois le coût, la durée, ainsi que le niveau de rigueur administrative requis pour faire inscrire cette hypothèque au registre foncier posent beaucoup de problèmes pratiques aux administrateurs<sup>213</sup>. Selon notre conception, une inscription unique permettant de garantir d'un seul coup le montant de trois années de contributions futures aux frais communs représenterait un avantage administratif certain. Pour cette raison également, il semblerait à première vue qu'une telle hypothèque soit un outil intéressant pour le régime légal de la propriété par étages.

En revanche, il existe un argument de taille s'opposant pourtant à la création d'une hypothèque en garantie de créances de contribution futures.

Imaginons que la communauté de la PPE requière l'inscription au registre foncier d'une hypothèque en garantie d'un montant équivalent à trois ans de contribution aux frais communs, sur la part d'étage de l'un des copropriétaires. Cette hypothèque serait probablement inscrite à un rang élevé au registre foncier, puisque celle-ci pourrait être inscrite dès le moment où le copropriétaire ferait acquisition de sa part d'étage et entrerait dans la communauté de la PPE.

Dans cette hypothèse, il se poserait un problème au moment de la vente de la part d'étage grevée d'une telle hypothèque. En effet, sachant que l'aliénation d'une part d'étage n'a pas d'effet sur les hypothèques la grevant et étant inscrites au registre foncier<sup>214</sup>, un potentiel acquéreur aurait sûrement du mal à trouver un créancier gagiste étant prêt à lui avancer les montants nécessaires à l'acquisition d'une part d'étage en PPE déjà hypothéquée à hauteur d'un montant élevé, puisque selon le principe de l'antériorité<sup>215</sup>, le rang de son hypothèque serait inférieur à celui dont disposerait la communauté de la PPE.

Alors que le but initial de l'introduction de la PPE dans notre ordre juridique était de permettre l'accès à la propriété au plus grand nombre (*cf. supra* III.A.)<sup>216</sup>, il serait dommageable de mettre en place un système de garantie des créances de contribution qui rendrait compliqué pour les potentiels néo-proprétaires le fait d'obtenir un prêt auprès d'un créancier gagiste. De plus, comme déjà évoqué (*cf. supra* II.E.2. et III.B.3.), le législateur souhaite à tout prix éviter que l'hypothèque inscrite en faveur du créancier gagiste ayant permis à un propriétaire d'acquérir son bien immobilier, soit inscrite à un rang inférieur à celle inscrite en faveur de la communauté de la PPE<sup>217</sup>.

Force est de constater que, certes, l'inscription d'une hypothèque en vue de garantir des créances futures octroie certains avantages non négligeables à la communauté de la PPE, mais que celle-ci dessert fortement les intérêts, à la fois des futurs acquéreurs de parts d'étages ainsi que ceux des créanciers gagistes de rang antérieur. Selon notre conception, l'institution d'une telle hypothèque n'est donc pas adaptée au régime légal de la PPE.

---

<sup>213</sup> CARONI, Gesamtschau, N 3.1.; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 49; WERMELINGER, Réflexions, p. 176.

<sup>214</sup> MANZ, N 386; ZGRAGGEN, N 1202; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 14.

<sup>215</sup> MANZ, N 389; STEINAUER, Tome I, N 1908.

<sup>216</sup> CARONI, Gesamtschau, N 2; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 4; STEINAUER, Bilan, pp. 17 ss.

<sup>217</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 50; ZGRAGGEN, N 1291.

## **D. Droit à l'inscription d'une hypothèque n'étant pas radiée en cas de réalisation forcée**

### **1. Avantages**

Une autre innovation à envisager de *lege ferenda*, serait de faire en sorte que l'hypothèque légale inscrite en faveur de la communauté des copropriétaires ne soit pas directement radiée du registre foncier, en cas de réalisation forcée de la part d'étage grevée<sup>218</sup>.

Cette solution légale serait bénéfique à la communauté de la PPE dans le cas où la réalisation de la part d'étage grevée ne l'aurait pas désintéressée, entièrement ou partiellement des créances de contribution rattachées à la part d'étage concernée.

En effet, il ressort de la jurisprudence que, peu importe que la communauté ait été désintéressée ou non par le produit de la réalisation forcée du bien sur lequel elle dispose d'une hypothèque en vertu de l'art. 712i CC, la PPE n'est pas en mesure de faire valoir cette même hypothèque à l'occasion d'une deuxième réalisation forcée<sup>219</sup>. Cela signifie donc que pour faire garantir les créances de contribution lui restant dues, la communauté de la PPE devra requérir l'inscription au registre foncier d'une nouvelle hypothèque, d'un rang probablement moins favorable que celle dont elle disposait avant la réalisation de la part d'étage, puisque celle-ci aura été reléguée à un rang postérieur aux droits de gages ayant été inscrits dans l'intervalle<sup>220</sup>.

Selon notre conception, l'avantage que présenterait l'introduction d'une disposition telle que celle proposée, serait qu'à l'issue d'une éventuelle réalisation forcée de la part d'étage du copropriétaire failli, l'hypothèque inscrite en faveur de la communauté conserverait au registre foncier le même rang que celui dont elle disposait avant ladite réalisation forcée. Une telle révision présenterait deux avantages notables.

Premièrement, elle permettrait de réduire les démarches administratives de la communauté, cette dernière n'ayant plus besoin de requérir la réinscription de son hypothèque au registre foncier à l'issue de la réalisation forcée d'un bien grevé. Mais elle éviterait à la communauté d'être désavantagée vis-à-vis des créanciers ayant requis l'inscription de leur droit de gage au registre foncier plus promptement qu'elle, après la réalisation forcée du bien grevé, reléguant ainsi son hypothèque à un rang postérieur à celui dont elle disposait avant la réalisation forcée.

### **2. Inconvénients**

L'introduction d'une telle disposition ne semble pas présenter, à première vue, d'inconvénient majeur, empêchant fondamentalement une modification de la loi en ce sens. La doctrine pense même que l'adoption d'une disposition s'inspirant directement du régime légal régissant l'hypothèque en garantie du droit de superficie, plus particulièrement prévu par l'art. 779k CC, pourrait être fructueuse pour l'hypothèque communautaire<sup>221</sup>.

---

<sup>218</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 51.

<sup>219</sup> ATF 106/1980 II 183, consid. 2; WERMELINGER, Commentaire, N 45.

<sup>220</sup> STEINAUER, Tome III, N 3872.

<sup>221</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 51; WERMELINGER, Réflexions, p. 176; ZGRAGGEN, N 1291.

### 3. Analogie à l'hypothèque en garantie du droit de superficie (art. 779k CC)

Comme déjà évoqué (*cf. supra* III.D.2.) le régime légal du droit de superficie bénéficie déjà d'une hypothèque n'étant pas directement radiée du registre foncier en cas de réalisation forcée de la part d'étage grevée. Il convient donc de s'en inspirer, aux fins de réfléchir à l'élaboration d'une disposition similaire applicable à l'hypothèque communautaire<sup>222</sup>.

Selon l'art. 779k al. 1 CC, « l'hypothèque peut être inscrite en tout temps pendant la durée du droit de superficie et, en cas de réalisation forcée, elle n'est pas radiée »<sup>223</sup>. Le but de cette disposition est d'éviter que le titulaire de l'hypothèque en garantie de la rente du droit de superficie soit obligé de procéder à l'inscription d'une nouvelle hypothèque au registre foncier après la réalisation du bien grevé, alors que celle-ci serait en tous points similaire à celle dont il disposait avant ladite réalisation<sup>224</sup>. En effet, en vertu du principe d'antériorité consacré par l'art. 972 CC, la nouvelle hypothèque constituerait risquerait d'être inscrite à un rang moins favorable que celle qui était inscrite avant la réalisation forcée, ce qui serait injuste pour le titulaire du droit de gage<sup>225</sup>.

Selon notre conception, il serait bénéfique que la communauté de la PPE puisse bénéficier d'un traitement similaire.

#### E. Clarification de la méthode de détermination des créances garanties

Tel que déjà évoqué (*cf. supra* II.C.5. et II.E.3.), il serait utile que le législateur envisage *de lege ferenda* d'introduire un nouvel alinéa à l'art. 712i CC, permettant de déterminer la période correspondant aux « trois dernières années » pour lesquelles les créances de contribution impayées par l'un des propriétaires d'étages peuvent être garanties par l'hypothèque communautaire.

Selon notre conception, il vaudrait mieux adopter l'option protégeant au mieux les intérêts des futurs acquéreurs de parts d'étages<sup>226</sup>, à savoir celle faisant du jour de la requête d'inscription de l'hypothèque au registre foncier, le point de départ du délai rétroactif pour calculer la période de trois ans<sup>227</sup>. En effet, tel que le législateur l'avait souhaité, il est important de faire en sorte que le nouvel acquéreur d'une part d'étage ne voit pas sa part d'étage grevée d'une hypothèque garantissant des contributions nées il y a plus de trois ans, afin qu'il ne subisse pas une charge trop lourde<sup>228</sup>.

Or, si la période déterminant les « trois dernières années » devait se calculer autrement qu'à partir du jour de la requête d'inscription de l'hypothèque, cela aurait pour conséquence que la part d'étage du nouvel acquéreur serait susceptible d'être grevée pour des créances de contribution nées il y a plus de trois ans, allant ainsi à l'encontre du but de la loi institué par le législateur<sup>229</sup>.

<sup>222</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 51; WERMELINGER, *Réflexions*, p. 176; ZGRAGGEN, N 1291.

<sup>223</sup> BSK ZGB II-ISLER/GROSS, CC 779k N 1; CHK-HENGGELER, CC 779k, N 1; OFK-SPYCHER, CC 779k N 3.

<sup>224</sup> BSK ZGB II-ISLER/GROSS, CC 779k N 5; CR CC II-BAILLIF, CC 779k N 3.

<sup>225</sup> BSK ZGB II-ISLER/GROSS, CC 779k N 5; CR CC II-BAILLIF, CC 779k N 3.

<sup>226</sup> FF 1962, p. 1498; MANZ, N 387; ZGRAGGEN, N 1287; ZK-WERMELINGER, CC 712i N 30.

<sup>227</sup> BSK ZGB II-GÄUMANN/BÖSCH, CC 712i N 6; MANZ, N 387; ZGRAGGEN, N 1292.

<sup>228</sup> FF 1962, p. 1498; MANZ, N 387; ZGRAGGEN, N 1287.

<sup>229</sup> FF 1962, p. 1498; MANZ, N 387; ZGRAGGEN, N 1287.

Il est évident que l'ajout d'une telle clarification dans le texte de loi n'aurait de sens que dans la mesure où le législateur n'opte pas pour certaines des propositions de révision susmentionnées, comme par exemple, celle d'octroyer à la communauté des copropriétaires le droit d'inscrire une hypothèque légale en garantie de créances futures (cf. supra III.C.).

## **F. La violation de l'obligation de contribution comme motif d'exclusion du propriétaire d'étage de la communauté des copropriétaires**

### **1. Avantages**

Selon l'art. 649b al. 1 CC, « le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté ».

Il ressort de la doctrine, qu'en principe un non-paiement isolé des créances de contribution par un copropriétaire n'est pas un motif d'exclusion au sens de l'art. 649b al. 1<sup>230</sup>. En effet, en raison des garanties introduites par le législateur visant à faciliter le recouvrement des créances de contribution dues par les copropriétaires, le non-paiement desdites créances ne constitue pas une grave atteinte envers la communauté<sup>231</sup>. Cette dernière a la possibilité d'inciter le copropriétaire réticent à participer aux frais communs d'une manière moins incisive que par l'exclusion du copropriétaire de la communauté, en particulier par la voie de l'hypothèque légale prévue à l'art. 712i CC<sup>232</sup>.

En revanche, certains auteurs estiment qu'en cas de violation répétée et intentionnelle de l'obligation de paiement des créances de contribution par l'un des copropriétaires, cela pourrait constituer un motif d'exclusion de la communauté<sup>233</sup>. Le Tribunal fédéral a par ailleurs laissé la porte ouverte à une telle éventualité, sans pour autant trancher la question<sup>234</sup>. Effectivement, dans une telle situation, il ne peut raisonnablement pas être exigé de la communauté des copropriétaires qu'elle passe systématiquement par la voie de l'exécution forcée pour chacune des créances de contribution impayées. Une telle manière de faire occasionne forcément des frais inutiles et considérables, ternissant au passage l'atmosphère au sein de la communauté des propriétaires par étages, les ressources administratives et financières de la communauté étant excessivement sollicitées<sup>235</sup>.

### **2. Inconvénients**

Bien qu'une telle mesure se révélerait probablement efficace de par sa dimension dissuasive, il convient tout de même de rester prudent avec l'exclusion de la communauté à titre de sanction en cas de non-paiement des contributions aux frais communs<sup>236</sup>.

---

<sup>230</sup> ZK-WERMELINGER, CC 712i N 11; ZGRAGGEN, N 1274.

<sup>231</sup> ZK-WERMELINGER, CC 712i N 11; ZGRAGGEN, N 1274.

<sup>232</sup> ZK-WERMELINGER, CC 712i N 11; ZGRAGGEN, N 1274.

<sup>233</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 51; WERMELINGER, Commentaire, CC 712i N 1; ZK-WERMELINGER, Art. 712i N 11; ZGRAGGEN, N 1274.

<sup>234</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 5A\_577/2008 du 23 octobre 2008, consid. 2.5.

<sup>235</sup> ZK-WERMELINGER, Art. 712i N 11; ZGRAGGEN, N 1274.

<sup>236</sup> ZK-WERMELINGER, Art. 712i N 11; ZGRAGGEN, N 1274.

Selon notre conception, si une telle sanction venait à être adoptée, celle-ci devrait nécessairement être assortie de conditions légales strictes, par exemple par la prévision d'une obligation de multiples mises en demeure du copropriétaire débiteur, ou alors par l'exigence d'une inscription d'une hypothèque légale avant la mise en œuvre de toute éventuelle procédure d'exclusion<sup>237</sup>. Il est clair qu'une conséquence légale aussi contraignante que celle de l'exclusion ne doit être envisagée qu'en *ultima ratio*<sup>238</sup>.

### 3. Suppression du droit de rétention (art. 712k CC)

Selon l'art. 712k CC, « pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté a sur les meubles qui garnissent les locaux d'un copropriétaire et qui servent soit à leur aménagement soit à leur usage le même droit de rétention qu'un bailleur ». Dans le cadre de la révision de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, le Conseil fédéral avait proposé la suppression du droit de rétention de la communauté des propriétaires par étages prévu à l'art. 712k CC, considérant que ce dernier n'était dans la pratique que peu utile en tant qu'instrument de garantie<sup>239</sup>.

Le Conseil national a rejeté la proposition du Conseil fédéral, les débats ayant notamment mis en évidence le fait qu'il était impossible en application du régime légal actuel, d'exclure de la communauté les copropriétaires étant redevables de créances de contribution et que par conséquent, la possibilité dont dispose la communauté d'invoquer un droit de rétention des meubles qui garnissent les locaux du copropriétaire-débiteur permet à la communauté de disposer d'une garantie pour au moins une partie de la créance<sup>240</sup>.

Selon notre conception, dans la mesure où, *de lege ferenda*, le non-paiement des créances de contribution d'une certaine gravité constituerait un motif légal d'exclusion d'un copropriétaire de la communauté, il faudrait envisager la suppression simultanée du droit de rétention prévu à l'article 712k CC, dont l'existence ne se justifierait plus<sup>241</sup>. En effet, dans ces circonstances, la communauté disposerait déjà de suffisamment de moyens légaux incitant les copropriétaires défaillants à s'acquitter de leurs créances de contribution, et il n'y aurait donc plus aucun intérêt juridique à ce que l'article 712k CC soit en vigueur<sup>242</sup>.

## IV. Conclusion

Le bon fonctionnement d'une PPE dépend en grande partie des contributions versées par les copropriétaires en vue de rénover et entretenir les parties communes de l'immeuble. Dans ces conditions, il est absolument indispensable que la communauté des propriétaires dispose de moyens légaux lui permettant de s'assurer que chacun s'acquitte de sa part des frais engendrés par les éventuels travaux entrepris, tel que le requiert la loi (*cf. supra* II.A.).

Malheureusement, tel que nous avons tenté de le démontrer, l'hypothèque légale dont dispose la communauté de la PPE en vue de garantir les créances de contribution dont l'un des

<sup>237</sup> ZK-WERMELINGER, Art. 712i N 11; ZGRAGGEN, N 1274.

<sup>238</sup> ZK-WERMELINGER, Art. 712i N 11; ZGRAGGEN, N 1274.

<sup>239</sup> Message du Conseil fédéral relatif à une modification de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite (droit de l'assainissement), 8 septembre 2010, FF 2010 5871, p. 5907; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, pp. 50 ss.; WERMELINGER, *Réflexions*, p. 176.

<sup>240</sup> FF 2010 5871, p. 5907; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, pp. 50-51.

<sup>241</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 51.

<sup>242</sup> SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, p. 51.

copropriétaires ne se serait pas acquitté, n'apporte pas entière satisfaction sous l'angle de son application (*cf. supra* II.D.).

Par ailleurs, grâce à l'impulsion d'Andrea CARONI, une large révision du droit de la propriété par étages se profile, et il sera essentiel que des modifications soient apportées à l'art. 712i CC, qui présente de nombreuses difficultés dans sa pratique (*cf. supra* III.A.).

Premièrement, une des pistes à explorer en vue de rendre l'art. 712i CC plus efficace, serait d'octroyer à l'hypothèque communautaire un droit de réalisation privilégié, semblable à celui dont bénéficient les artisans et entrepreneurs. Cette solution permettrait à la communauté de la PPE d'être désintéressée prioritairement face à d'autres créanciers et offrirait donc une meilleure garantie au recouvrement des créances de contribution (*cf. supra* III.B.).

Deuxièmement, il pourrait être question de permettre à la communauté de la PPE de requérir l'inscription d'une hypothèque en garantie de créances de contribution futures, tel que le propriétaire d'un bien grevé d'un droit de superficie est habilité à requérir en garantie du paiement de ses rentes de superficie. Bien que présentant certains aspects positifs, comme la diminution des échanges administratifs avec le registre foncier, cette solution pourrait en revanche rendre trop compliqué l'accès à la propriété en Suisse, de sorte qu'il ne faut pas la retenir (*cf. supra* III.C.).

Troisièmement, une autre piste à explorer serait de faire en sorte qu'en cas de réalisation forcée de la part d'étage grevée, l'hypothèque inscrite ne soit pas radiée du registre foncier comme c'est le cas actuellement. Cette solution s'inspirerait directement de l'art. 779k CC applicable à l'hypothèque en garantie des rentes de superficie, et permettrait à l'hypothèque communautaire de conserver le rang dont elle disposait avant réalisation du bien grevé. Une telle disposition aurait pour intérêt de diminuer les échanges procéduraux avec le registre foncier, et ainsi d'éviter que la communauté de la PPE ne dispose finalement d'une hypothèque dotée d'un moins bon rang que celui dont elle disposait initialement (*cf. supra* III.D.).

Quatrièmement, il serait utile que le législateur envisage *de lege ferenda* d'introduire un nouvel alinéa à l'art. 712i CC, permettant de déterminer la période correspondant aux « trois dernières années » pour lesquelles les créances de contribution impayées par l'un des copropriétaires d'étages peuvent être garanties par l'hypothèque communautaire. En effet, puisque l'article 712i CC ne donne aucune indication sur la méthode de calcul de cette période de trois ans et que le Tribunal fédéral n'a jamais tranché la question, il existe un réel besoin de clarifier cette notion temporelle en vue de rétablir un certain niveau de sécurité juridique sur ce plan (*cf. supra* III.E.).

Enfin, il pourrait être envisagé de faire de la violation répétée de l'obligation de contribuer aux frais communs de la PPE, un motif d'exclusion de la communauté de la PPE. Bien que cette solution semble être un moyen de pression efficace et inciterait probablement les copropriétaires à s'acquitter assidûment de leur part aux frais communs, au vu du caractère très contraignant d'une telle sanction, il convient de n'envisager cette hypothèse qu'en *ultima ratio* (*cf. supra* III.F.).

En somme, nous avons tenté de démontrer que des solutions pour améliorer l'efficacité de l'art. 712i CC existent, notamment en s'inspirant d'outils efficaces applicables à d'autres types d'hypothèques légales, mais c'est désormais au tour du législateur d'élaborer et d'adopter les dispositions qu'il estimera les plus adaptées.

## **Bibliographie**

ANSERMET Jacques, L'administrateur de PPE en pratique, *in* PPE 2015 [BOHNET François/CARRON Blaise, édit.], Bâle 2015, pp. 65 ss.

BOHNET François, PPE contre propriétaire d'étage, *in* PPE 2021 [BOHNET François/CARRON Blaise/WERMELINGER Amédéo, édit.], Bâle 2021, pp. 1 ss.

BREITSCHMID Peter/JUNGO Alexandra (édit.), Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 4<sup>e</sup> éd., Zurich 2023 (cité : CHK-AUTEUR).

CARONI Andrea, 50 Jahre Stockwerkeigentum: Zeit für eine Gesamtschau, *in* Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2015 [WERMELINGER Amédéo, édit.], Berne 2015 (cité : CARONI, Gesamtschau), pp. 6 ss.

GAILLE Jean-Pierre, La propriété par étages dans la poursuite et la faillite, *in* Journal des tribunaux. Partie 2, Droit civil, poursuite pour dettes et faillites et procédure civile (JdT 2015 II), pp. 37 ss.

GEISER Thomas/WOLF Stefan (édit.), Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II, Bâle 2023 (cité : BSK ZGB II-AUTEUR).

HAURI Ernst, Focus : Taux de propriété du logement, *in* Office fédéral du logement (OFL), Berne 2007 [<https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/Wohnungsmarkt/wohneigentum.html>] (02.04.2023).

KREN KOSTKIEWICZ Jolenta/WOLF Stephan/AMSTUTZ Marc/FANKHAUSER Roland (édit.), ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 4<sup>e</sup> éd., Zurich 2021 (cité : OFK ZGB-AUTEUR).

MANZ Lena Anna, Unterhalt und Ersatzneubau im Stockwerkeigentum, Zurich 2021.

MARTIN Sophie, L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages: organisation, prise de décision et contestations judiciaires, Zurich 2019.

MEIER-HAYOZ Arthur (édit.), Berner Kommentar, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB, Berne 1988 (cité : BK-AUTEUR).

PICHONNAZ Pascal/FOËX Bénédicte/PIOTET Denis (édit.), Commentaire romand, Code civil II, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2016 (cité : CR CC II-AUTEUR).

RUBIDO José-Miguel, L'acquisition immobilière, Zurich 2022.

SCHMID Jörg, Das im Baurecht errichtete Stockwerkeigentum Grundfragen 2019, *in* Luzerner Tag des Stockwerkeigentums [WERMELINGER Amédéo, édit.], Berne 2019, pp. 158 ss.

SCHMID Jörg/HÜRLIMANN-KAUP Bettina, Gutachten zur Frage des gesetzgeberischen Handlungsbedarfs bei den Art. 712a ff. ZGB (Stockwerkeigentum), 2018 [<https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/publiservice/publikationen/externe/2018-08-20.html>] (02.04.2023).

STEINAUER Paul-Henri, 50 ans de propriété par étages – Un bilan, *in* La propriété par étages aujourd’hui, Une alerte cinquantenaire [FOËX Bénédict, édit.], Genève/Zurich/Bâle 2016 (cité : STEINAUER, Bilan), pp. 15 ss.

STEINAUER Paul-Henri, Les droits réels, Tome I : Introduction à l’étude des droits réels/Possession et registre foncier/Dispositions générales sur la propriété/Propriété par étages, 6<sup>e</sup> éd., Berne 2019 (cité : STEINAUER, Tome I).

STEINAUER Paul-Henri, Les droits réels, Tome III : Servitudes personnelles/Charges foncières/Droits de gage immobiliers/Droits de gage mobiliers, 5<sup>e</sup> éd., Berne 2021 (cité : STEINAUER, Tome III).

VOUILLOZ François, L’administrateur de la propriété par étages, *in* La propriété par étages, Fondements théoriques et questions pratiques [HOTTELIER Michel/FOËX Bénédict, édit.], Genève 2003, pp. 72 ss.

WERMELINGER Amédéo, La propriété par étages, Commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, 4<sup>e</sup> éd., Rothenburg 2021 (cité : WERMELINGER, Commentaire).

WERMELINGER Amédéo, *Réflexions de lege ferenda* – La propriété par étages a-t-elle développé des maladies d’enfance?, *in* La propriété par étages aujourd’hui, Une alerte cinquantenaire [FOËX Bénédict, édit.], Genève/Zurich/Bâle 2016, pp. 163 ss. (cité: WERMELINGER, Réflexions).

WERMELINGER Amédéo, Zürcher Kommentar, Art. 712a-712t ZGB, Das Stockwerkeigentum, 2<sup>e</sup> éd., Zurich 2019 (cité : ZK-WERMLINGER).

ZGRAGGEN Cornelio, Kostenverteilung und Haftung für Beiträge im Stockwerkeigentum, *in* Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft Band/Nr.149 (LBR), Zurich 2020, pp. 431 ss.

Documents officiels :

CARONI Andrea, Postulat 14.3832, « Cinquantième anniversaire de la propriété par étages. Établissement d’une vue d’ensemble », 25 septembre 2014 [<https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20143832>] (02.05.23) (cité : CARONI, Postulat).

Conseil fédéral, Cinquante ans de propriété par étages : Un état des lieux, Rapport du conseil fédéral donnant suite au postulat 14.3832 CARONI (FELLER) du 8 mars 2019 (cité : Conseil fédéral, Rapport du 8 mars 2019).