

## Modification du code civil (Propriété par étages)

Monsieur le conseiller fédéral,

Votre communication du 20 septembre 2024 nous est bien parvenue et nous vous en remercions.

Globalement, le Conseil d'État approuve les modifications proposées en émettant toutefois une réserve quant à la procédure prévue à l'article 712<sup>e</sup><sup>quater</sup> AP-CC. Celle-ci impose au registre foncier, en l'absence de communication des copropriétaires, de mandater le service de la mensuration officielle afin qu'il procède aux vérifications quant à l'achèvement du bâtiment et à sa conformité au plan de répartition initial et surtout qu'il établisse lui-même, le cas échéant, un plan de répartition rectifié.

Notre proposition serait de modifier le projet afin qu'un tel mandat soit confié à l'architecte qui a établi le plan initial, aux frais des copropriétaires.

Vous trouverez par ailleurs en annexe quelques remarques plus détaillées émanant des services concernés du Canton de Neuchâtel.

Monsieur Michaël Kalbermatten ([Michael.Kalbermatten@ne.ch](mailto:Michael.Kalbermatten@ne.ch)), chef du service de la géomatique et du registre foncier du Canton de Neuchâtel, se tient par ailleurs à votre disposition pour toute question ou information complémentaire.

En vous remerciant de nous avoir consultés, nous vous prions de recevoir, Monsieur le conseiller fédéral, l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 18 décembre 2024

Au nom du Conseil d'État :

*La présidente,*  
F. NATER

*La chancelière,*  
S. DESPLAND

Annexe : ment.

Ad article 712b, alinéa 1 :

Il est judicieux de préciser les parties du bâtiment objet du droit exclusif dans l'acte constitutif de la PPE, malgré l'exigence de la production du plan de répartition.

Ad article 712e<sup>bis</sup>, alinéa 1 :

L'exigence de l'établissement d'un plan de répartition (qui ne figure aujourd'hui qu'à l'article 68 ORF et seulement à défaut de clarté et de précision de l'acte constitutif) est saluée. Notre canton prescrit déjà la production d'un tel plan.

Toutefois, selon nous, il devrait être prévu que les cantons puissent prescrire que l'établissement d'un tel plan soit effectué, pour le compte des copropriétaires, par un spécialiste, tel qu'un architecte ou un géomètre breveté ou, à tout le moins, que la compétence soit expressément donnée aux cantons pour édicter des règles sur ce point.

Nous relevons par ailleurs que l'article 712e<sup>quater</sup> AP-CC cite expressément le service cantonal compétent de la mensuration officielle comme seul habilité à établir le plan de répartition rectifié.

Ad article 712e<sup>ter</sup> :

- alinéa 1 : une mention « constitution de la PPE avant la construction du bâtiment » devra être inscrite au registre foncier lorsque le bâtiment n'est pas encore construit ou est en cours de construction. Nous le pratiquons déjà dans notre canton (conformément à l'art. 69 ORF) mais cette nouvelle disposition prévoit l'inscription d'office de cette mention ainsi que la production du permis de construire entré en force. Nous n'avons pas d'objection et nous y sommes favorables
- alinéa 2 : cette exigence figure à l'article 69, alinéa 3 ORF. Il est donc bienvenu de la maintenir. Nous constatons qu'il incombe dorénavant aux seuls copropriétaires de procéder à ce constat et non plus à l'administrateur. Nous craignons que cela soit un frein à cette annonce auprès du registre foncier, surtout dans les grandes PPE. Pour cette raison, nous proposons de maintenir la compétence de l'administrateur ;
- alinéa 3 : cela correspond à la pratique du Canton de Neuchâtel.

Ad article 712e<sup>quater</sup> :

- alinéa 1 : nous sommes d'avis que le délai « approprié » pourrait être plus précis (cf. article 712e<sup>ter</sup> qui fixe un délai de quatre mois) mais nous pouvons nous en satisfaire ;
- alinéa 2 : la mise en œuvre de cette disposition nous paraît problématique. En effet, de grands immeubles soumis au régime de la PPE avant leur construction sont fréquemment construits dans des zones souvent très densifiées et la complexité des projets conduit souvent à des différences entre le plan de répartition déposé au registre foncier et le bâtiment achevé. Nous ne sommes pas convaincus que les copropriétaires communiqueront – spontanément ou suite à l'injonction du registre foncier – le plan de répartition rectifié, et ce d'autant moins s'ils sont très nombreux. Selon ce nouvel alinéa, il appartiendra au service compétent de la mensuration officielle de se rendre sur les lieux (ce qui nécessitera des prises de rendez-vous probablement compliquées) pour visiter les appartements et effectuer les constatations requises, lesquelles pourraient s'avérer extrêmement fastidieuses car un simple contrôle visuel ne sera en aucun cas suffisant. Puis, ledit service devra établir de nouveaux plans alors qu'il ne disposera peut-être pas des compétences techniques nécessaires. Le travail pourra être dans certains cas très conséquent.

Au surplus, nous nous posons la question de savoir s'il relève encore de la tâche de l'État de procéder à une telle vérification dans un domaine touchant à la propriété privée et dont la responsabilité devrait incomber en premier lieu aux copropriétaires ; ceci d'autant plus que le plan de répartition des parties exclusives et parties communes dans une PPE ne jouit pas de la foi publique du registre foncier, tel qu'il l'est relevé dans le rapport explicatif.

Ad article 712e<sup>quinquies</sup> :

Cette vérification est essentielle et ce travail est déjà effectué avec rigueur par le service de la géomatique et du registre foncier. Nous approuvons cet article.

Ad article 712f<sup>bis</sup>, alinéa 1 :

Nous n'avons pas d'objection et sommes d'avis que l'exigence de la majorité – en lieu et place de l'unanimité – devrait permettre d'obtenir plus facilement cette prolongation et ainsi d'éviter les conséquences fâcheuses d'un droit de superficie échu, pour les propriétaires d'étages.

Ad article 712i :

Nous approuvons cette modification relative à la garantie de contributions qui pourront être non échues, par une hypothèque légale.