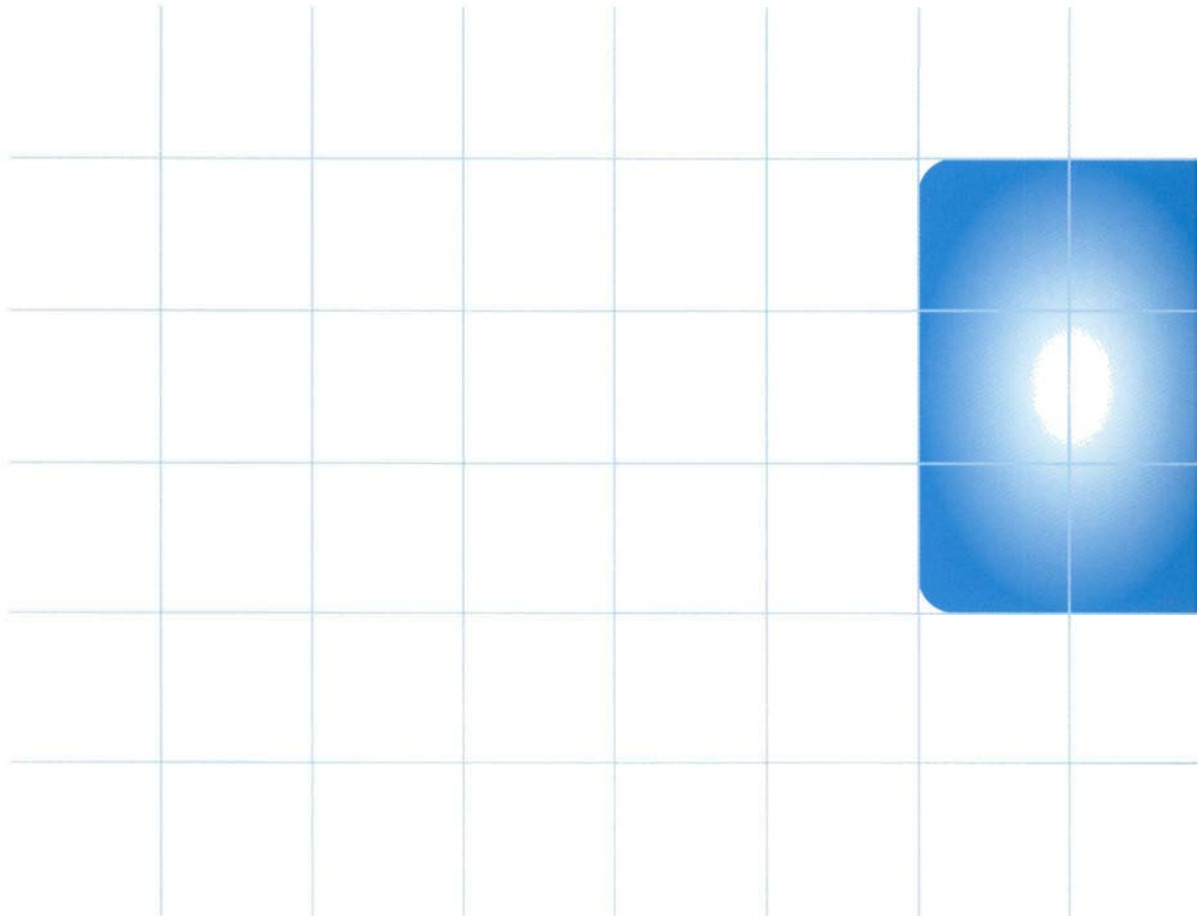


Petite propriété du logement

Nouvelle formule pour accéder à la propriété?

David Dürr



Les rapports de la Commission de recherche pour le logement ainsi que les textes de l'Office fédéral du logement ayant un caractère général sont publiés dans les Bulletins du logement.

Editeur

Office fédéral du logement (OFL)
Storchengasse 6
2540 Granges

© by Office fédéral du logement, Granges 1999
Tous droits réservés pour tous pays.
La reproduction partielle n'est autorisée qu'avec
l'indication des sources.

Distribution

Office fédéral des constructions et de la logistique / EDMZ
3003 Berne

No de commande

725.068f

Petite propriété du logement

Nouvelle formule pour accéder à la propriété?
David Dürr

Volume 68
Bulletin du logement

Mandataire	Dürr Wüstiner Partner Avocats et notaires Centralbahnstrasse 7 4010 Bâle
Auteur	Prof. Dr David Dürr
Achèvement du travail	Printemps 1999

Avant-propos

Il est généralement admis aujourd'hui que la possibilité d'augmenter notablement la proportion des logements en propriété tient essentiellement à des mesures touchant le parc immobilier existant. Des études ont montré qu'une part importante des locataires s'intéressent en fait à la possibilité d'acheter leur logement. Pourtant, la tendance à transformer les logements loués en objets de propriété ne saurait s'affirmer aussi longtemps que les prix des unités de propriété par étages dépasseront les possibilités financières des locataires. Tandis que la solution traditionnellement préférée pour résoudre ce problème est un soutien – généralement financier – aux locataires désirant acheter leur logement, la présente étude indique une autre voie plus avantageuse pour les pouvoirs publics.

Elle postule en effet, en justifiant largement son propos, une "petite propriété du logement". L'objet de propriété étant conçu comme séparé des parties communes de l'immeuble, sa part de valeur s'en trouve diminuée par rapport à la solution traditionnelle. Il est vrai que les frais de logement ne seraient finalement pas moindres puisque chaque propriétaire devrait payer pour l'utilisation des parties communes. Cependant, même les ménages ayant peu de capital propre pourraient ainsi accéder à la propriété de leur logement. Or une telle conception de la propriété n'est pas admise par le droit en vigueur. C'est pourquoi le rapport ci-après définit le besoin de modification législative et, plus concrètement, propose des textes de loi en présentant deux variantes.

En 1995, le Conseil fédéral adopta comme postulat une motion qui avait été déposée à ce sujet. En mai 1998, la Commission des affaires juridiques du Conseil national reprit l'affaire en main et adressa à son tour une motion au Conseil fédéral. L'Office fédéral du logement soutient en outre un projet pilote qui tend - sur la base du dispositif juridique actuel - à donner forme dès maintenant à la "petite propriété du logement".

Table des matières

	Page
Résumé	5
1.	
Objet, situation du problème	7
1.1 Petite propriété du logement	7
1.1.1 Définition	7
1.1.2 Postulat	9
1.2. Obstacles du droit actuel	11
1.2.1 Classification sur le plan historique et de la doctrine	11
1.2.2 Révisions légales de 1965	13
1.2.3 Délimitation avec le droit de superficie	14
1.3 Mandat dans le contexte de l'encouragement à la propriété du logement	15
2.	
Nature de la propriété	17
2.1 Définition	17
2.1.1 Cinq caractéristiques de la propriété	17
2.1.2 Réunion de toutes les caractéristiques de la propriété	19
2.2 Application à la "petite propriété"	20
2.2.1 Le logement en tant qu'objet de propriété en soi	20
2.2.2 Les parties "générales" en tant qu'objet de propriété en soi	21
2.2.3 Le rapport entre le logement et les parties générales	22
2.3 Considérations d'ordres économiques	23
2.3.1 Séparation propriété - location	23
2.3.2 Personnes intéressées	24
2.4 Classification juridique	25

3.		
	Le droit de la propriété et la chose	27
3.1	Objets de propriété envisageables	27
3.2	Limitation à des objets matériels	29
3.2.1	La matérialité en tant que critère des sciences naturelles	29
3.2.2	Le principe de l'accession et le principe de la partie intégrante	30
3.2.3	Le principe de la simplicité	31
3.3	Critères dépassant le cadre de la matérialité	32
3.3.1	Maîtrise physique de l'objet, importance pratique	32
3.3.2	Indépendance fonctionnelle	33
3.3.3	Convention, tabou	34
3.4	Application à la petite propriété du logement	35
3.4.1	En général	35
3.4.2	L'unité fonctionnelle en particulier	37
4.		
	Structures liées à des personnes	41
4.1	Complément aux structures portant sur une chose	41
4.2	Relation purement personnelle: le bail	42
4.3	Combinaison de droits liés à des personnes et à des choses	43
4.3.1	En particulier le droit de superficie	43
4.3.2	Parallèle avec la petite propriété du logement	44
4.4	Structures corporatives	44
4.4.1	Détachement du rapport à la chose	44
4.4.2	Détachement de la propriété directe	46
4.4.3	En particulier la propriété par étages	48
4.4.4	Parallèles avec la petite propriété du logement	50
5.		
	Droit étranger	53
5.1	Mêmes structures de base de lege lata	53
5.1.1	Allemagne	54
5.1.2	Autriche	55
5.1.3	France	55
5.1.4	Italie	56
5.1.5	Europe de l'Est: spécificités à titre d'exemple	56
5.2	Droit anglais: autre genre de structure de base	58
5.2.1	Tradition du droit féodal	58
5.2.2	Droits autonomes portant sur le logement	59

6.		
Vue d'ensemble sur le "degré" de propriété de diverses structures juridiques		61
6.1	Généralités	61
6.2	Typologie de la parcelle maison individuelle	62
6.2.1	Option "pure"	62
6.2.2	Option servitude	63
6.3	Typologie de la parcelle communautaire séparée	64
6.3.1	Généralités	64
6.3.2	Parcelle détenue en copropriété ou parcelle annotée	65
6.3.3	Parcelle en propriété de la société coopérative	66
6.3.4	Propriété d'une société de capitaux	67
6.3.5	Propriété d'une tierce personne	68
6.3.6	Degré de propriété	70
6.4	Typologie droit de superficie	71
6.4.1	Généralités	71
6.4.2	Parcelle objet du droit de superficie en copropriété des propriétaires de maisons individuelles	72
6.4.3	Société coopérative en tant que cédante d'un droit de superficie	73
6.4.4	Société de capital en tant que cédante d'un droit de superficie	73
6.4.5	Tierce personne en tant que cédante d'un droit de superficie	74
6.4.6	Degré de propriété	74
6.5	Typologie ensemble d'habitations en tant qu'une seule "chose"	75
6.5.1	Généralités	75
6.5.2	Propriété par étages	76
6.5.3	Société coopérative en qualité de propriétaire d'un immeuble d'habitations	77
6.5.4	Société de capitaux en qualité de propriétaire d'un ensemble d'habitations	78
6.5.5	Degré de propriété	78
6.6	Typologie maison plurifamiliale	79
6.6.1	Propriété par étages	79
6.6.2	Optimisation de la propriété par une copropriété générale?	80
6.6.3	Société de personnes ou personne morale en tant que propriétaire	81
6.6.4	Droits d'habitation ou d'utilisation réels	84

6.6.5	Bail à loyer renforcé par contrat	86
6.6.6	Purs baux à loyer	89
6.7	Résumé	90
7.		
	Petite propriété du logement de lege ferenda	91
7.1	Intégration dans l'ordre juridique suisse	91
7.2	Caractéristiques essentielles de la petite propriété du logement	91
7.2.1	Le logement en tant qu'objet de propriété	91
7.2.2	Parties générales en tant qu'objet de propriété séparé	92
7.2.3	Le rapport entre les logements et les parties générales	92
7.2.4	En particulier la protection contre le congé du propriétaire du logement	94
7.2.5	Fin de la petite propriété du logement	95
7.2.6	Liquidation	96
7.3	Deux options fondamentales possibles	96
7.3.1	Approche droit de superficie: titre provisoire "Droit sur l'espace"	97
7.3.2	Approche propriété par étage: titre provisoire "Propriété de l'espace"	98
7.3.3	Modifications concrètes de la loi	99
7.4	Rapport avec d'autres domaines importants de la propriété du logement	100
7.4.1	Mécanismes de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP)	100
7.4.2	Encouragement à la propriété du logement au sens de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle (LPP)	101
7.4.3	Petite propriété du logement et droit de bail	101
7.4.4	Régime fiscal	102
	Annexe 1	105
	Classification systématique du besoin de modification dans les droits réels en vigueur (CC et ORF)	
	Annexe 2	113
	Texte légal de l'option "Droit sur l'espace"	
	Annexe 3	119
	Texte légal de l'option "Propriété de l'espace"	
	Annexe 4	
	Littérature	125

Résumé

“La petite propriété du logement” au sens du présent rapport est une structure de propriété de conception nouvelle portant sur des logements sis dans une maison plurifamiliale. La petite propriété du logement se caractérise par le fait qu'elle comprend uniquement et exactement le logement en tant que tel, mais *non pas* une part à des parties générales du bâtiment (éléments porteurs, façade, toit, sol); cette caractéristique ne se retrouve notamment pas dans la communauté d'immeuble *globale* impérative de la propriété par étages selon le droit en vigueur. La petite propriété du logement est, au contraire, “plus légère”: la valeur correspondant aux logements d'une maison plurifamiliale s'élève par hypothèse à environ 50 %; le besoin en fonds propres est donc divisé par deux dans l'optique de l'acquisition d'un logement en propriété. Grâce à cette modalité, la propriété du logement devient abordable pour une plus grande part de la population - non pas que les coûts des logements soient globalement diminués de moitié en recourant à cette formule, mais parce que le prix d'achat ne porte, en gros, plus que sur la moitié du prix de l'immeuble. L'autre moitié, à savoir l'usage des parties communautaires du bâtiment, se fera comme par le passé, moyennant un contrat similaire au bail. Autrement dit, la rémunération y relative peut être prélevé sur le revenu périodique. Contrairement au véritable bail, il existe en l'espèce un avantage: le rapport juridique n'est pas dénonçable.

Le droit en vigueur exclut une telle “petite propriété du logement”. La doctrine traditionnelle des droits réels est réticent à un tel modèle. Si la petite propriété du logement veut voir le jour, il faudra modifier la loi.

Le présent rapport intègre le besoin de modification dans la doctrine juridique existante et fournit une ébauche des textes légaux nécessaires. A cet égard, deux options seront présentées. La première se définit comme la poursuite de l'évolution du droit de superficie en vigueur; en l'occurrence, est utilisé le titre provisoire "droit sur l'espace". La seconde est issue de la propriété par étages, et c'est la "propriété de l'espace".

Objet, situation du problème

1.1 Petite propriété du logement

1.1.1 Définition

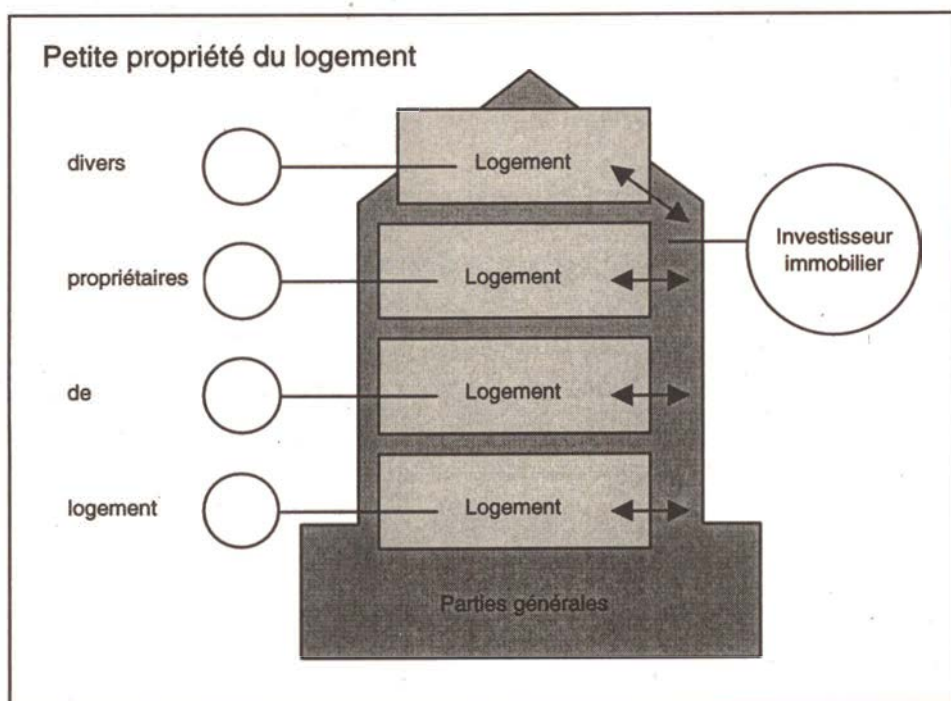
L'objet de cette étude est la "petite propriété du logement". Il s'agit d'une conception nouvelle de la propriété d'un logement dans un immeuble pluri-familial. La nouveauté consiste en ce que seul le logement en tant que tel constitue l'objet de propriété. Ne sont pas comprises dans cette propriété - et ceci notamment en contradiction avec la structure juridique de la propriété par étages actuellement en vigueur - les parties communes du bâtiment. Pour l'essentiel, l'objet de la petite propriété du logement porte donc sur les choses auxquelles le droit de la propriété par étages confère un droit exclusif d'utilisation selon l'art. 712b al. 1 CCS, à savoir

- les locaux du logement en question,
- les faces intérieures des murs,
- le crépi et les tapisseries,
- les murs non porteurs,
- les portes, fenêtres, stores,
- etc.

En revanche, les parties générales, soit par exemple

- les éléments porteurs du bâtiment et le sol¹,
- les façades et le toit,
- les équipements communs tels que cage d'escaliers, ascenseurs, etc.,
- l'infrastructure commune telle que chauffage, centrale de production d'eau chaude,
- jardins, chemins, etc.

constituent de leur côté un objet séparé de propriété et ces parties appartiennent - il s'agit là de la nouvelle conception proposée ici - à un propriétaire indépendant, et non pas à la communauté des propriétaires de logements.



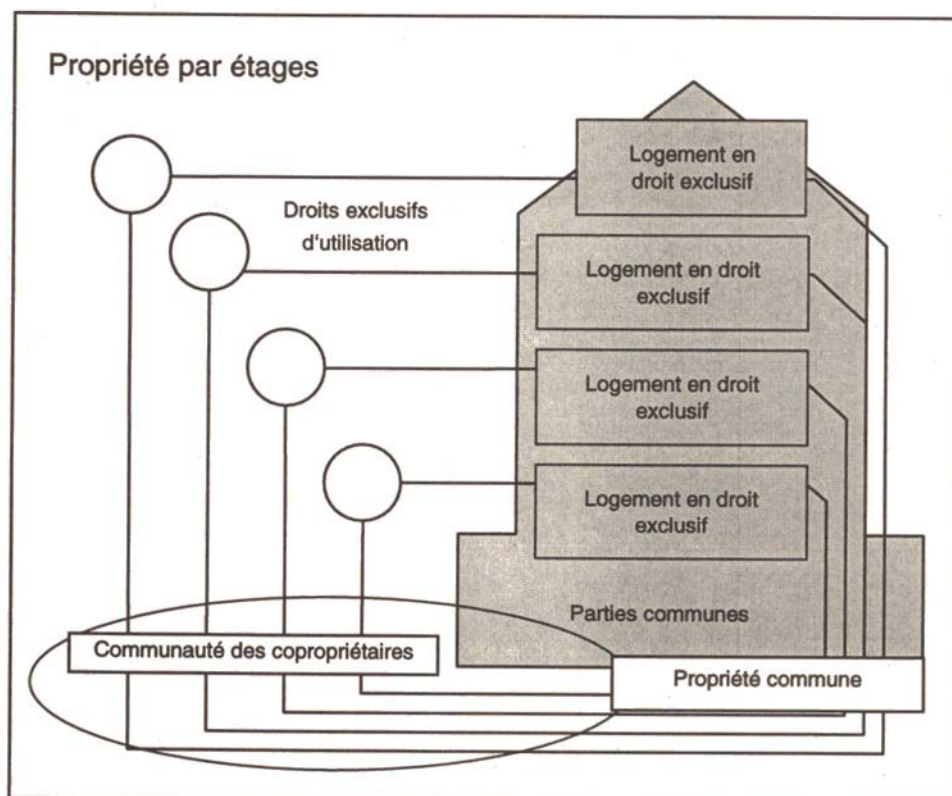
Une telle petite propriété du logement n'est pas admissible en vertu du droit suisse en vigueur, elle ne peut donc être ni constituée valablement, ni inscrite au registre foncier; elle est par conséquent impossible de facto².

¹ Dans le cas du droit de superficie selon les art. 675, 779 ss CC, une telle séparation juridique en ce qui concerne le *sol* est déjà possible de lege lata (voir aussi à ce sujet sous chiffre 1.2.3), mais non pas pour les parties générales du bâtiment.

² A cet égard, voir aussi chiffre 1.2 ci-après.

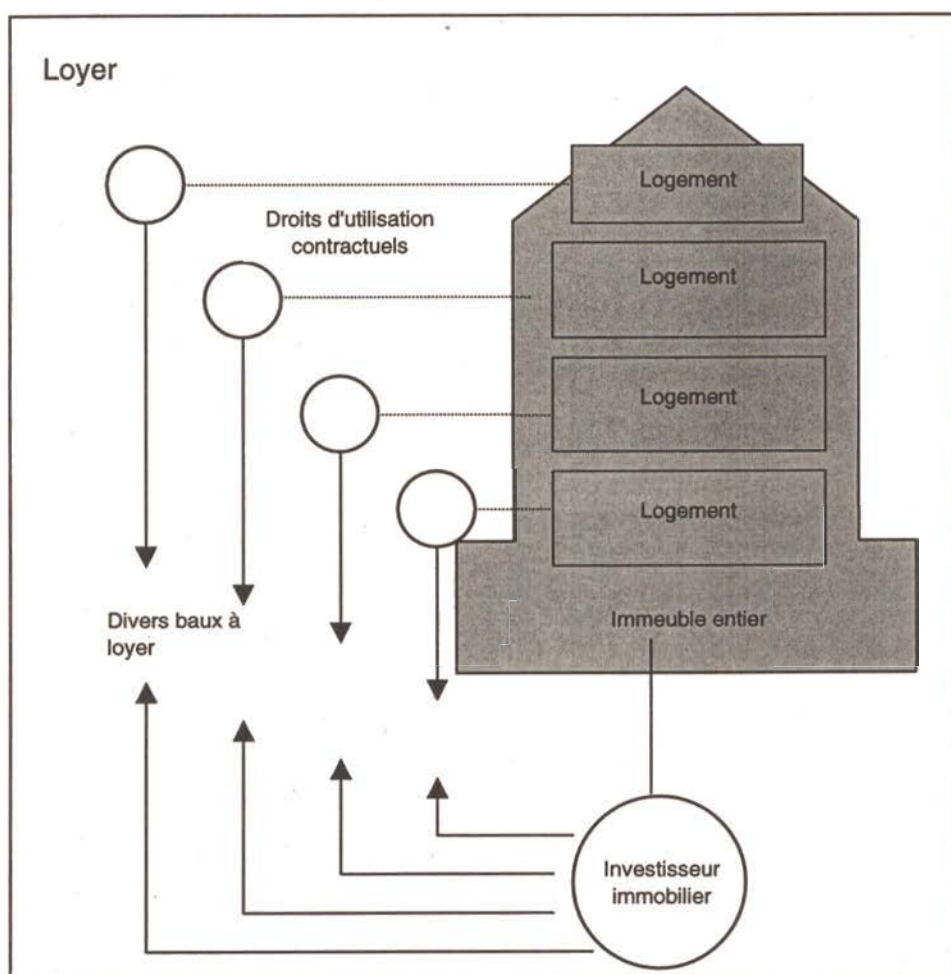
1.1.2 Postulat

La présent rapport postule la nécessité d'introduire une petite propriété du logement dans notre système juridique. Fondamentalement, il s'agit de modifier l'objet de propriété de façon "légère", de telle sorte que le logement soit davantage accessible que la propriété par étages traditionnelle dans laquelle le propriétaire de logement doit toujours investir un capital pour les parties générales du bâtiment³. Cette dernière situation crée des besoins supérieurs en fonds propres et, par conséquent, restreint d'emblée fortement le cercle des propriétaires de logement (cf. page suivante).



³ Art. 712b al. 2 CC.

En d'autres termes: aussi longtemps que la conception traditionnelle de la propriété par étages sera trop onéreuse, l'habitant n'aura pas d'autre solution que de louer son logement; dans cette conception, il n'a donc pas du tout besoin de fonds propres⁴ (voir page suivante).



Il serait souhaitable de disposer d'une voie intermédiaire entre la location et la propriété par étages, par laquelle l'occupant d'un logement achète une part (soit précisément le logement lui-même) moyennant un apport de fonds propres supportable et, ce faisant, acquiert aussi les droits et garanties d'un propriétaire; d'un autre côté, il loue simplement une part supplémentaire (à savoir sa place dans la structure de base).

⁴ Le critère du caractère abordable du loyer est traditionnellement la part du revenu.

Sous l'angle du capital investi, le droit en vigueur⁵ ne prévoit pas de voie intermédiaire entre un engagement à cent pour cent du propriétaire par étages et un engagement nul du locataire⁶. Le but de la présente étude est de permettre une solution intermédiaire. Pour ce faire, l'étude se fonde sur les conditions-cadres correspondantes de l'ordre juridique et formule également de telles conditions-cadres.

1.2 Obstacles du droit actuel

1.2.1 Classification sur le plan historique et de la doctrine

L'impossibilité liée au droit actuel peut étonner, la liberté d'accomplir des actes juridiques étant en principe garantie en droit privé suisse. Cependant, cette liberté souffre une exception lorsqu'il ne s'agit pas de relations contractuelles entre *personnes* (relations d'obligations), mais du rapport à des *choses* (relations de droits réels). Dans cette dernière catégorie, le droit privé prévoit un catalogue exhaustif d'actes juridiques. Les raisons de cette situation sont diverses; deux d'entre elles sont présentées ici sous une forme simplifiée:

- Ce principe a d'abord une origine historique. La libération du sol au 18^e et surtout au 19^{ème} siècle s'est focalisée sur la suppression de la structure féodale de la haute propriété exercée sur le sol par le seigneur féodal, respectivement de la propriété restreinte des serfs. En lieu et place, il ne devait plus y avoir en principe qu'une relation entre le sol et la personne, peu importe le statut de celle-ci, à savoir la propriété "absolue" au sens du mot et indépendante de l'autorité. D'autres rapports à la chose ne devaient plus être autorisés que de façon restrictive. Par conséquent, la liberté contractuelle ne devait pas faire l'objet d'un usage abusif pour "convenir" d'un nouveau régime féodal.

⁵ L'investissement du capital ne porte pas, dans la propriété par étages, sur tout l'immeuble mais simplement sur la part du logement; pour *celle-ci* cependant, l'engagement est de 100 %.

⁶ Tout au plus, sous réserve du droit de superficie selon art. 675, 779 ss CS (voir sous chiffre 1.2.3 ci-dessous).

- D'autre part, le registre central institué pour la propriété foncière exige une praticabilité. Les relations juridiquement importantes avec le sol ne sont pas fondées, formées, modifiées, cédées dans la réalité physique, mais dans la "para-réalité" du registre foncier. Si l'on entend pouvoir consulter encore aisément ce registre, il faut en limiter les catégories d'inscription.

Au vu de ce qui précède, on pourrait s'attendre à ce que la quête de "ses quatre propres murs" se réalise dans les trois catégories prévues par la loi:

- propriété individuelle, modèle typique en cas de parcelle individuelle sur laquelle est construite une maison particulière;
- propriété par étages, forme caractéristique de logement dans un immeuble plurifamilial;
- éventuellement le droit de superficie (certes non absolu, mais qui retourne au propriétaire du fonds après 100 ans au plus tard), cas typique de la maison individuelle de l'habitant sur un terrain communal ou sur la parcelle d'un investisseur calculant son rendement à long terme.

A vrai dire, ce cadre devrait s'avérer suffisant, puisque la loi et l'ordonnance sur le registre foncier permettent encore diverses formes subsidiaires et possibilités de combinaison (copropriété, éventuellement assortie de droits réels subjectifs, droits de superficie secondaire, etc., voir sous chiffre 6 ci-après). Une autre expertise⁷, également publiée récemment, a cependant montré que dans un contexte urbain étaient régulièrement retenues des constructions atypiques, non conventionnelles, voire des solutions extrêmement fragiles sous l'angle juridique; que ce soit par la réunion d'instruments de droits réels associés à certaines structures relevant du droit des personnes ou du droit des sociétés (société coopérative, fondation - le modèle connu de Loca-Casa par exemple -, association, société simple, SA d'habitants, etc.); que ce soit encore le recours à des structures de propriété créées de façon originale, qui ne sont pas constituées par l'inscription au registre foncier, mais par simple contrat entre les parties intéressées (par exemple un simple contrat de "propriété de logement loué", garanti par une hypothèque).

La raison de telles formes atypiques réside manifestement dans le fait que les instruments à disposition pour constituer la propriété ne correspondent pas aux situations *réelles*. En effet, on peut notamment constater que l'ordre juridique n'admet généralement la propriété immobilière que pour un objet

⁷ Würmli et al. 1998

qui est devenu atypique dans les conditions de logement concentrées, à savoir pour une parcelle, au sens d'une tranche, définie en deux dimensions, de la surface de la terre. La loi parle, de manière significative, de propriété "foncière". Le bâtiment sis sur ce fonds et, à plus forte raison, les divers logements ne peuvent être des objets de propriété séparés; ils ne sont que des accessoires de la parcelle de terrain.

1.2.2 Révisions légales de 1965

Deux révisions légales de 1965 trouvent leur origine dans ces défauts de conception. Mais à cette occasion, le législateur s'est contenté d'apporter des correctifs à des symptômes sans rien changer à la conception de base.

- Le droit de superficie révisé permet désormais, il est vrai, une propriété séparée sur le bâtiment, mais à deux conditions-cadres restrictives: le bâtiment lui-même ne peut pas être divisé en objets de propriété séparés, par exemple en logements, étages, etc.⁸ En outre, la séparation du sol et du bâtiment sur le plan de la propriété prend fin après 100 ans au plus tard, autrement dit, le bâtiment fait retour au propriétaire du fonds.
- La propriété par étages nouvellement introduite permet maintenant la séparation d'une maison plurifamiliale en objets de propriété séparés, par exemple en logements, étages, etc.; et ceci même sans limite de durée. Cependant, les propriétaires par étages constituent impérativement une communauté sur la totalité du bâtiment et (pour autant que celui-ci ne soit pas érigé en vertu d'un droit de superficie) également sur le sol. Il est donc impossible d'être simplement propriétaire du logement, sans les éléments porteurs, l'infrastructure du bâtiment, le toit, etc.

Ces conditions-cadres constituent dans une concentration urbaine un obstacle à la propriété, car:

- D'abord, les objets de propriété sont *trop grands* et donc *trop chers*. Quiconque désire acquérir un logement *doit* impérativement participer à l'acquisition du sol et des éléments porteurs. Il est impossible d'acheter uniquement le logement à titre de propriété pour avoir, par conséquent, moins de problèmes de financement à résoudre et, pour le reste, utiliser la "place" dans le bâtiment d'une façon non absolue, en d'autres termes sous forme d'une location ou d'un droit de superficie. Ainsi, les classes sociales peu favorisées sous l'angle du revenu ou de la fortune sont-elles exclues d'emblée de l'accession à la propriété du logement.

⁸ La séparation en propriété par étages selon l'art. 712a ss CC ne divise pas précisément la "chose" qu'est le bâtiment en objets de propriété séparés; cpr le paragraphe suivant.

- D'autre part, il peut être absolument inopportun sur le plan pratique que des parties non individuelles du bâtiment *soient impérativement* partagées, du point de vue de la propriété, par un *groupe* (à savoir la communauté des utilisateurs des logements). Ceci vaut en particulier dans les spécificités de l'immobilier, telles qu'elles se manifestent typiquement dans les conditions urbaines; ainsi, par exemple, dans de grands complexes immobiliers (éventuellement sous diverses formes d'affectation comme des appartements, magasins, bureaux, infrastructures publiques, installations de parcage, etc.) ou dans des ensembles résidentiels assez importants avec une unité de conception. En l'occurrence, *la communauté* des copropriétaires par étages devient une pure fiction car les devoirs de celle-ci sont en réalité exercés par une autre entité, par exemple par une administration de propriétaires par étages largement indépendante et anonyme. Dans ces cas, le droit devrait au moins créer *la possibilité* d'une administration juridiquement indépendante.

1.2.3 Délimitation avec le droit de superficie

Si la présente étude mentionne à plusieurs reprises que l'ordre juridique actuel ne permet pas de séparer un immeuble en divers objets de propriété, c'est toujours sous la réserve suivante: la révision du droit de superficie de 1965 déjà évoquée, respectivement les art. 675 et 779 ss CC fondés sur cette révision, autorisent une séparation (pour 100 ans au maximum) du sol et du bâtiment. Dans cette mesure, la critique portée contre l'ordre juridique en vigueur doit être relativisée. Ainsi, il est par exemple possible, selon le droit actuel, de constituer une propriété par étages sur un bien-fonds grevé d'un droit de superficie; le besoin en capital porte alors uniquement sur le logement et la part des *parties communes du bâtiment*, mais non pas sur le sol⁹. Dans cette mesure, le postulat de la petite propriété du logement apparaît plutôt comme une "diminution", du point de vue quantitatif, d'une possibilité qui existe déjà aujourd'hui. En conséquence, l'une des solutions proposées s'aligne dans l'optique du droit de superficie¹⁰.

Mais d'un autre côté, la conception proposée est aussi nouvelle sous l'angle *qualitatif*, car la séparation entre le logement et les parties générales crée des compétences fonctionnelles différentes: d'une part, la compétence exclusive des différents habitants et, de l'autre, l'utilisation *commune* par

⁹ Il n'existe donc pas de besoin en capital en relation avec le sol, mais un besoin en revenus pour la rente périodique du droit de superficie.

¹⁰ Sous chiffre 7.3.1 et Annexe 2 avec le titre provisoire "Droit sur l'espace".

tous¹¹. Si maintenant la petite propriété du logement confère une compétence indépendante dans le domaine de l'utilisation *générale* (ou offre cette possibilité), cela n'allège pas uniquement le poids de la propriété du logement, mais en modifie également l'organisation, d'une manière qui pourrait augmenter *encore* l'attrait d'une telle propriété du logement, (indépendamment donc de la "diminution de poids")¹².

1.3 Mandat dans le contexte de l'encouragement à la propriété du logement

Mandaté par l'OFL, la présente étude a pour but d'élaborer et de commenter des propositions de modifications légales destinées à rendre possible la petite propriété du logement. A cet égard, référence formelle est faite au mandat constitutionnel de l'art. 34^{sexies} Cst. relatif à l'encouragement à l'accession à la propriété du logement et à la propriété foncière. En d'autres termes, la classification de la petite propriété du logement dans les institutions ou les conditions-cadres du régime de droit privé ne procède pas d'une démarche doctrinale tout théorique dans le domaine des droits réels; il est plutôt question de postuler la petite propriété *parce que* son adoption est souhaitée et singulièrement requise sous l'angle constitutionnel.

Il s'agit cependant d'un mode spécifique de l'encouragement à la propriété. Contrairement aux mécanismes selon l'art. 34^{sexies} al. 2 Cst., cet encouragement ne provient pas de l'extérieur¹³, mais pour ainsi dire de l'intérieur. Ce mode favorise la propriété du logement souhaitée par le fait qu'elle l'autorise sur le plan juridique; et ceci là encore non pas parce qu'elle lève une interdiction, mais parce qu'elle met à disposition la technique de la structure intérieure en question. Un encouragement à la propriété qui, somme toute, ne coûte rien.

Cette manière de voir se situe dans le droit fil de la politique traditionnelle développée en matière de logement dans notre pays depuis la deuxième guerre mondiale. Il ne s'agissait et il ne s'agit nullement de la simple aide

¹¹ Davantage de précisions sous chiffre 2.2.3 ci-dessus.

¹² Voir chiffre 2.3.2 ci-dessous.

¹³ Contrairement notamment aux incitations fiscales, aides financières ayant un rapport objectif ou subjectif, voir chiffres 7.4.1 et 7.4.2 ci-dessous.

"externe" évoquée ci-dessus, ni même d'une mise à disposition d'un espace de logement par l'Etat, mais d'un encouragement à la responsabilité individuelle¹⁴. La réponse adéquate à une telle approche décentralisée consiste en une politique *offrant des formes* appropriées de propriété, qui sont cependant assumées par les *privés*. Ainsi, le message précise:

"En raison du renchérissement du terrain à bâtir et des coûts de construction et parce que les prix du marché de tous les immeubles ont tendance à s'adapter au renchérissement, une grande partie de la population est privée de l'accès à la propriété du logement ou d'une maison. Avec la loi fédérale du 19 décembre 1963 modifiant le livre quatrième du code civil (copropriété et propriété par étages RO 1964 993) ont été créées les bases juridiques pour l'acquisition et l'utilisation de la propriété par étages¹⁵. Ces dispositions ont fait leurs preuves en ce qui concerne la réglementation des rapports juridiques. Le secteur de la construction est de plus en mesure de satisfaire aux besoins techniques spécifiques exigés par la propriété par étages. Toutefois, les espoirs qui ont été placés dans une réduction sensible des prix des logements en propriété dans des immeubles plurifamiliaux et dans la naissance d'un marché particulier pour de tels logements ne se sont pas réalisés, en partie également parce que, toutes proportions gardées, seuls quelques maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont accepté ces nouvelles formes de propriété. L'obstacle mentionné, qui est également d'importance sur le plan politique, ne peut être battu en brèche que par une large diffusion de la propriété privée du logement. En conséquence, il s'agit de conférer à l'encouragement de l'approvisionnement en logement personnel une place centrale dans la politique étatique en matière de construction de logements."¹⁶

¹⁴ Message ad 1677 ss.

¹⁵ Voir chiffre 1.2.2 ci-dessus.

¹⁶ Message 1688 s.

Nature de la propriété

2.1. Définition

2.1.1 Cinq caractéristiques de la propriété

Comme il en a déjà été fait mention, la pratique connaît de nombreuses approches, plus ou moins consistantes, d'une véritable petite propriété. En d'autres termes, les degrés entre l'institution classique de propriété individuelle sur une parcelle de terrain avec une maison individuelle d'une part et la non-propriété typique des locations conventionnelles de logements de l'autre sont fluctuants; plus précisément, il ne s'agit pas de propriété versus non-propriété, mais de plus ou moins de propriété. Et ceci pose à nouveau la question de savoir ce qui fait donc vraiment la propriété. Dans la présente étude, il n'est pas question des motivations de politico-juridiques *à la base de* l'encouragement à la propriété (postulats de politique sociale, encouragement de citoyens indépendants, avantages pour l'économie, etc.), mais de l'anatomie détaillée, sur le plan de la technique juridique, de considérations relatives à la propriété.

Au centre de dite étude, prévaut le point de vue selon lequel la propriété représente un "droit absolu". Autrement dit, celle-ci ne dépend pas d'autres relations juridiques, contrairement à un "droit relatif" constitué par une location de logement fondée sur un contrat, où l'occupant du logement tire son droit du bailleur. Le propriétaire possède "sa" chose quasiment de son

propre plein pouvoir. A la condition qu'il soit strictement respecté, le droit de la propriété revêt les caractéristiques suivantes:

- Caractère perpétuel de la propriété

Si la propriété expirait après un certain temps, la chose devrait impérativement revenir à un autre ayant droit. La position de propriétaire ne serait donc, dans cette mesure, nullement absolue. En cas de décès du propriétaire, ses droits ne s'éteignent pas, mais ils passent aux héritiers dans le cadre de la succession universelle. Si une personne morale est dissoute, la propriété passe à un tiers acquéreur dans le cadre de la liquidation¹⁷.

- Protection de la propriété

Le propriétaire peut défendre son droit envers quiconque. Le droit de propriété ne peut pas lui être dénoncé¹⁸.

- Libre usage de la chose

Le propriétaire peut user de la chose à son gré; il a non seulement la faculté de l'utiliser et, par conséquent, de l'exploiter, mais également de l'épuiser, la modifier ou la détruire¹⁹.

- Libre disposition de la chose

Le propriétaire peut librement disposer de sa chose en la remettant selon son gré à des tiers, que ce soit par contrat pour son utilisation, pour qu'elle soit travaillée, etc., ou que ce soit par aliénation et donc par transfert du droit de la propriété en tant que tel.

- Risque du propriétaire

Le risque au sens positif (chance de profit) comme au sens négatif (risque de perte) revient exclusivement et intégralement au propriétaire. Une augmentation de valeur de l'objet de propriété lui appartient à titre *originnaire*; il n'a pas besoin de l'acquérir spécialement. Le dommage le touche directement, en ce sens que *sa* chose est endommagée (*casum sentit dominus*), et non pas par répercussion.

¹⁷ Il va de soi que ce caractère perpétuel ne s'entend pas comme une valeur de droit naturel, mais s'inscrit dans les limites de l'ordre juridique en vigueur. Autrement dit, une modification de l'ordre juridique demeure toujours réservée.

¹⁸ Ce droit ne s'inscrit pas uniquement sous réserve de modification de l'ordre juridique en tant que tel (cf. note de pied ci-avant), mais il est également possible de procéder à une expropriation selon l'ordre juridique, cependant uniquement contre pleine indemnité, cf. art. 22ter al. 3 Cst.

¹⁹ A cet égard, chiffre 2.1.2 ci-après.

Ces cinq éléments ne constituent pas une liste exhaustive. Ils ne sont définis ni définitivement par la chose elle-même ni, par exemple, par la constitution ou par la loi. Il s'agit plutôt d'éléments qui jouent régulièrement un rôle dans le cadre de la propriété immobilière et qui sont notamment importants dans le contexte de la propriété du logement ici postulée²⁰.

2.1.2 Réunion de toutes les caractéristiques de la propriété

L'importance de ces cinq caractéristiques de la propriété est évidente dans le contexte de la propriété du logement. C'est à juste titre que l'on parle de *sa propre maison*

- si on y a droit perpétuellement, notamment lorsque l'on peut également hériter de la propriété;
- lorsque le droit ne peut être retiré à son détenteur;
- si on peut modifier un logement à son gré;
- lorsqu'on peut l'aliéner à un autre (nouveau) propriétaire;
- lorsque l'augmentation du prix du logement revient à soi (par ex. par suite de la réduction de l'espace réservé à l'habitat), sans devoir verser aucune indemnité à un tiers.

Selon le droit suisse, ces cinq caractéristiques ne sont *réunies* que dans le cadre classique de la propriété individuelle selon l'art. 655 CC portant sur une parcelle sur laquelle est construite une maison individuelle. En d'autres termes, les seules restrictions (de droit réel) aux droits de propriété résident dans le droit du voisinage, notamment dans l'interdiction d'émissions excessives²¹. Cela n'est guère étonnant, car c'est là le type marquant de la structure juridique de la propriété immobilière, issu de la condition agraire du droit romain, en particulier dans son évolution ultérieure au Moyen Âge²².

Une seule caractéristique de la propriété n'est pas totalement donnée, à savoir le droit au libre usage, dans la mesure notamment où des immissions excessives pour les voisins ne sont pas tolérées. Mais si l'on examine cette question de près, il ne s'agit pas d'une relativisation du rapport entre la personne titulaire du droit et "sa" chose, mais d'une relativisation en ce sens qu'il est nécessaire de déterminer dans quelle mesure le pouvoir d'user de la

²⁰ En affinant encore, onze caractéristiques de la propriété ont déjà été tirées au sens de pouvoirs correspondants, Heller, 663 avec renvois.

²¹ Chiffre 6.1 ci-dessous.

²² Voir chiffre 1.2.1 ci-dessus.

chose qui appartient au propriétaire peut également être exercé dans les faits. En d'autres termes, le fait que la propriété individuelle sur le sol soit soumise à des restrictions relevant du droit de voisinage ne relativise pas le degré de propriété en tant que tel²³. Par contre, pour toutes les autres structures de droit, notamment le droit de superficie et de la propriété par étages, il manque au moins quelques caractéristiques; soit qu'elles n'existent pas du tout, soit qu'elles ne sont réunies qu'en partie²⁴; autrement dit, il y manque la *réunion* essentielle de toutes les caractéristiques de la propriété absolue²⁵. Par conséquent, il s'agira maintenant, pour la petite propriété du logement ici développée, de réunir le plus grand nombre possible de ces cinq caractéristiques dans la forme la plus complète.

2.2 Application à la "petite propriété"

2.2.1 Le logement en tant qu'objet de propriété en soi

La réalisation des cinq caractéristiques citées dans la petite propriété du logement postulée ici ne présente théoriquement aucun problème. Comme il en a déjà été fait mention, l'objet matériel de la petite propriété correspond à ce qui est connu comme le "droit exclusif" dans la propriété par étages²⁶. Concernant l'objet, il s'agit alors

- de conférer un droit perpétuel au propriétaire;
- un droit que personne ne puisse lui retirer (même pas la communauté des autres propriétaires de logements;
- un droit qui lui permet d'utiliser le logement, de l'aménager à l'intérieur, d'enlever ou ériger des murs non porteurs, de modifier des équipements intérieurs, etc.;
- de vendre le logement sans avoir à requérir l'assentiment des autres propriétaires de logements par exemple;

²³ Il n'y a pas à rechercher ici si de telles restrictions sont immanentes ou non à la propriété; cf. à ce sujet Meyer-Hayoz, partie systématique, n. 311 ss.

²⁴ Pour plus de détails, voir chiffre 6.1 ci-dessous.

²⁵ A propos du "principe de la simplicité", voir chiffre 3.2.3 ci-dessous.

²⁶ Pièces du logement, face intérieure des parois, etc., chiffre 1.1.1 ci-dessus, art. 712b al. 1 CC.

- si la valeur du logement devait diminuer ou augmenter, le propriétaire ne pourrait reporter sur un tiers la perte y relative, respectivement personne ne pourrait lui enlever la plus-value en question²⁷.

Le fait que le détenteur d'une telle propriété du logement doive témoigner des égards envers ses voisins ne restreint pas la typicité de la propriété. Le propriétaire d'une maison individuelle est également concerné par cette limitation²⁸. Certes, le voisin de la petite propriété n'habite pas uniquement à côté, mais aussi au-dessus et en dessous, mais si ceci augmente la quantité des égards à prendre, rien ne change sur le plan *qualitatif*.

2.2.2 Les parties "générales" en tant qu'objet de propriété en soi

Dans la petite propriété du logement, un problème fondamental réside cependant dans le fait que l'immeuble représente davantage que l'ensemble des logements en propriété, et d'un point de vue physique: ce qui dans la propriété par étages fait partie de la propriété commune (éléments porteurs, infrastructure, toit, etc.), est pour ainsi dire sans maître dans la petite propriété du logement. En effet, dans la petite propriété du logement, le propriétaire du logement ne doit justement *pas* participer à ces parties de l'immeuble en tant que propriétaire. Dit autrement: ces parties ne relèvent pas de l'usage exclusif d'un individu, mais de l'*usage* de tous les propriétaires de logements qui ne les *détiennent* pas en commun non plus. Il convient ainsi d'opérer la distinction suivante:

- "Communs" sont les éléments porteurs, les équipements d'infrastructure, le toit, le sol²⁹, pour autant qu'ils fassent partie de la propriété commune des propriétaires de logement.
- Les mêmes parties peuvent être qualifiée de "générales" dans la mesure où elles ne sont pas utilisées individuellement. En d'autres termes, "général" est une notion plus large et les parties énumérées à titre d'exemple (éléments porteurs, etc.) sont *toujours* générales, et ne sont communes qu'en cas de rapports de propriété établis dans ce sens.

²⁷ Cette notion n'est pas comprise ici au sens du terme utilisé en droit de l'aménagement du territoire "absorption de la plus-value" par la collectivité, mais comme "redevance" dans un contexte de droit privé, comme par ex. dans le droit de superficie, lorsque l'indemnité de retour au propriétaire selon l'art. 779g CC est réduite.

²⁸ Voir chiffre 2.1.2 ci-dessus et chiffre 6.2 ci-après.

²⁹ Pour autant qu'il ne s'agisse pas du contexte d'un droit de superficie, voir chiffre 1.2.3 ci-dessus.

C'est dans cette distinction que réside la *particularité* de la petite propriété postulée dans cette étude. La modification fondamentale par rapport aux structures traditionnelles de la propriété ne consiste pas uniquement en ce que l'objet de propriété est limité au logement individuel en tant que tel, mais en ce que le reste est séparé, en tant que "nouvel" objet de propriété autonome, de sorte qu'il n'est même plus simplement le "reste *de* quelque chose", ni la partie intégrante de quelque chose (pour plus de détails voir chiffre 3.2.2 ci-dessous), mais "*quelque chose*" en soi. En d'autres termes, pour recourir à une image, dans une commode géante ne seront pas seulement objets de propriété autonomes les divers tiroirs (même si ceux-ci sont solidement vissés) mais également la commode (vide) en tant que telle.

2.2.3 Le rapport entre le logement et les parties générales

Hormis les propriétaires de logements, qui entretiennent une relation de droit de voisinage sous l'angle horizontal et vertical³⁰, apparaît donc maintenant un propriétaire supplémentaire. Lui aussi peut être qualifié de voisin, même très "proche", parce que son objet entre en contact particulièrement étroit avec ceux des propriétaires de logements. A vrai dire, c'est précisément pour cette raison que sa relation de voisinage est d'une nature spéciale. Il n'est pas uniquement proche du propriétaire de logement sur le plan spatial; il est bien plus, car il lui offre quelque chose dont celui-ci dépend nécessairement:

- il lui donne une fondation avec le sol³¹;
- il le soutient avec des éléments porteurs;
- il le protège avec un toit;
- il lui permet d'accéder à son logement grâce à la cage d'escaliers ou l'ascenseur;
- etc.

Ces fonctions "asymétriques" ne peuvent être réduites sur le plan juridique à une pure relation de droit de voisinage au sens des droits réels, bien qu'en ce domaine également, des aspects analogues ne soient pas inconnus (droit de passage nécessaire, droits de conduites d'eau, etc.). La fonction maté-

³⁰ Meier-Hayoz/Rey, art. 712a CC n. 74 ss.

³¹ Pour autant qu'il ne s'agisse pas du contexte d'un droit de superficie, cf. chiffre 1.2.3 ci-dessus.

rielle et/ou de prestation de services des parties générales font plutôt penser à des prestations contractuelles.

Mais un élément typique du contrat fait défaut. En effet, on entend fondamentalement par contrat un accord libre entre n'importe quelles personnes, accord qui pourrait naître indifféremment de la personne même des co-contractants, et qui, par conséquent, ne pourrait pas être conclu à perpétuité, mais au maximum pour une certaine durée³². Cette typicité ne coïncide pas totalement avec la relation entre le propriétaire du logement et celui des parties générales. En l'espèce, les parties ne sont pas uniquement liées entre elles par un simple accord contractuel, mais également physiquement, par les objets de propriété solidement liés entre eux du fait de la construction. Il y a une combinaison de rapports matériels et contractuels, comme il en existe dans le contexte des rapports "d'obligations réelles" ("propter rem"). En tout cas, cette interface touche un domaine de réglementation sensible, auquel il s'agit d'accorder une attention particulière en définissant la petite propriété du logement³³.

2.3 Considérations d'ordres économiques

2.3.1 Séparation propriété - location

La raison économique, qui s'avère tout à fait essentielle en l'occurrence et pour laquelle la "petite" propriété doit promouvoir la propriété du logement, est la suivante: l'objet de propriété en soi est plus petit, le prix d'achat est donc inférieur³⁴; et comme l'objet de propriété en tant que tel peut être mis en gage pour obtenir les fonds de tiers, le montant des fonds propres nécessaires se réduit en conséquence. Il devrait être réaliste d'admettre un rapport de 50 % pour les parties générales, d'une part, et de 50 % pour les logements, d'autre part³⁵.

³² La loi ne prévoit aucune durée maximale générale et fixe, cf. également chiffre 4.1 ci-dessous.

³³ Pour plus de détails, chiffre 7.2.3 ci-dessous.

³⁴ Chiffre 1.1.2 ci-dessus.

³⁵ Ceci en admettant que le logement en soi ne comprend pas seulement les équipements de la construction utilisés individuellement (appareils, crépi intérieur, etc.), mais aussi une part de la valeur "spatiale" qui se répercute sur la valeur du sol.

De toute évidence, cela ne signifie pas que les parties générales - par ex. les éléments porteurs, l'infrastructure, le toit, etc.³⁶ - sont disponibles gratuitement. Il va de soi que le propriétaire du logement doit verser, dans le cadre du rapport "d'obligation réelle"³⁷ mentionné, une rémunération pour l'utilisation de toutes les prestations de service et matérielles. Dans cette mesure, naissent également dans la petite propriété les coûts proportionnels des parties "générales" de l'immeuble. Mais il est décisif que ces coûts n'aient pas à être couverts à titre de *prix d'achat* et qu'ainsi, la part correspondante minimale de *fonds propres* tombe. L'*investissement en capital* relatif aux parties communes est fourni par le propriétaire de celles-ci. Le propriétaire du logement doit toutefois verser une rémunération périodique, comparable à une rente dans le droit de superficie ou à un loyer.

En d'autres termes, le détenteur de la petite propriété du logement doit payer pour toutes les parties utilisées par lui, donc non seulement pour le logement en soi, mais aussi pour la mise à contribution de l'ensemble de l'immeuble. Dans cette mesure, il ne se distingue pas du locataire. Contrairement à celui-ci, il obtient une protection de propriété, la stabilité, la liberté de décision, etc., mais seulement en rapport avec une partie, soit le logement en tant que tel. Par rapport au reste de l'immeuble, il demeure en quelque sorte locataire³⁸. Il n'a ainsi que partiellement l'*avantage* de la position du propriétaire. Mais, de même, il n'assume que partiellement l'*inconvenient* de dite position, à savoir le besoin correspondant en fonds propres pour l'acquisition. Et les inconvénients de la location ne le concernent que partiellement aussi³⁹.

2.3.2 Personnes intéressées

Par rapport aux personnes impliquées et à leurs motivations économiques, cela signifie:

- L'occupant investit un capital pour pouvoir habiter un logement; et cela à titre de propriétaire. Feront donc partie du cercle des intéressés de larges milieux de l'habitat urbain, pour autant qu'ils disposent d'un montant de

³⁶ Chiffre 2.2.2 ci-dessus.

³⁷ Chiffre 2.2.3 ci-avant, 7.2.3 ci-dessous.

³⁸ Mais non pas au sens du bail à loyer selon art. 253 ss CO, chiffre 7.4.3 ci-dessous.

³⁹ Le risque de se voir notifier un congé n'existe pas, voir chiffre 7.2.4 ci-dessous.

fonds propres d'environ 15 à 20 % de la valeur du logement en tant que tel⁴⁰.

- Le propriétaire des parties générales investit un capital à titre de placement; il n'utilise pas sa propriété en tant que chose, mais comme une valeur économique, il est en ce sens un "investisseur". Cela va également déterminer le cercle des intéressés. Entrent en considération les mêmes acteurs qui jusqu'ici intervenaient en qualité d'investisseurs immobiliers et de bailleurs, en particulier des investisseurs institutionnels et des sociétés immobilières, éventuellement l'Etat⁴¹. Pour tous ces intéressés, la nouvelle conception devrait être attrayante en raison de la "légèreté" des objets; et cela non pas parce que l'investisseur institutionnel ne peut plus s'offrir le poids de la propriété entière d'un immeuble, mais parce qu'il n'a pas à engager trop de moyens par objet. Autrement dit, l'accumulation - typiquement problématique - des moyens et en conséquence des risques dans l'investissement immobiliers diminue dans le modèle de la petite propriété.
- En ce qui concerne la séparation de compétences entre le logement, d'une part, et les parties générales, d'autre part⁴², il devrait aussi en résulter pour les investisseurs institutionnels un meilleur attrait. Leur responsabilité en matière de gestion, d'entretien, de rénovation, etc., n'entre pas en ligne de compte pour les parties dans lesquelles les divers propriétaires de logements sont impliqués de manière très intime; mais cette responsabilité se limite aux parties générales qui sont utilisées moins intensément et de manière moins spécifique.

2.4 Classification juridique

Le fait est que l'ordre juridique actuel ne connaît pas la petite propriété du logement. Non pas que le besoin en ait simplement fait défaut jusqu'ici⁴³ et que, par conséquent, personne n'en ait eu l'idée et qu'il faille maintenant rattraper le retard. Le phénomène consiste plutôt en ce que des structures essentielles de la doctrine des droits réels sont touchées. Ainsi, dans le droit régissant actuellement la propriété par étages, le fait que les "parties

⁴⁰ Cela en admettant des capitaux disponibles de tiers de 80 - 85 %.

⁴¹ Mais moins dans le sens de l'encouragement à la propriété décentralisée, voir chiffre 1.2 ci-dessus.

⁴² Voir chiffre 1.2.3. al. 2 ci-dessus.

⁴³ Chiffre 1.2 ci-dessus.

générales" de l'immeuble doivent *impérativement* appartenir en commun à l'ensemble des copropriétaires de logements, que la relation *fonctionnelle* avec les habitants entraîne impérativement une identité *personnelle* (art. 712b al. 2 CC) et qu'il n'est pas possible de fonder un droit de superficie sur une partie du bâtiment (art. 675 al. 2 CC) relève véritablement des caractéristiques essentielles de la "chose" au sens juridique.

C'est la raison pour laquelle il s'agit d'exposer dans partie suivante (chiffre 3) ces principes de la propriété en droit suisse; et en particulier dans ses relations avec l'objet "chose".

Le droit de la propriété et la chose

3.1 Objets de propriété envisageables

A partir des définitions précitées, selon lesquelles la propriété représente un rapport de compétence absolue assorti de caractéristiques spécifiques (perpétuité, impossibilité de retirer la chose, liberté de l'utiliser ou d'en disposer, immanence du profit et de la perte de la chose)⁴⁴, il est possible d'envisager d'y classer les "objets" les plus divers:

- Choses matérielles, qu'elles soient mobilières ou immobilières.
- Biens immatériels, notamment les biens incorporels, comme les inventions, les œuvres littéraires et artistiques, les marques, dessins et modèles, les patentes⁴⁵.
- Eléments de la personnalité, par exemple les droits fondamentaux de l'homme ou constitutionnels⁴⁶.

⁴⁴ Chiffre 2.1.

⁴⁵ En Suisse, ce domaine est régi par les lois fédérales y relatives (par ex. RS 232.14, 232.12, 231.1), cf. Meier-Hayoz, partie systématique, n. 231 ss.

⁴⁶ Ceci peut également avoir des effets dans des dispositions de protection en droit privé, par ex. art. 27 ss. CC.

- Droits en général, ainsi par exemple un droit tiré d'un contrat. Ce droit tire son fondement, *du point de vue du contenu*, d'une prétention personnelle à l'égard d'une partie contractuelle⁴⁷; il appartient *en tant que tel* à l'ayant droit et ne saurait lui être retiré, car il lui appartient à titre de propriété⁴⁸.
- Modalités d'action à titre d'objets de propriété dans le sens que, par exemple, l'exercice d'une profession, d'une activité de loisirs, d'une décision de la vie appartient à la personne en question, sans qu'on puisse lui retirer cet exercice.

Chose curieuse, notre ordre juridique - et il n'est pas le seul⁴⁹ - ne conçoit pas la notion de propriété de façon aussi large; au contraire, il la limite de manière très restrictive à la première catégorie citée des choses matérielles. Cela ne signifie pas que les autres objets de propriété (et divers autres) soient sans importance sur le plan juridique. Ils ont même fait l'objet d'une attention toute particulière, par exemple dans des lois spéciales sur les patentes, les droits d'auteur, les dessins et modèles, etc., dans les droits constitutionnels ou, en droit civil, dans le cadre des dispositions relatives à l'exercice des droits civils, à la protection de la personnalité, etc. Ce qui fait cependant défaut, c'est simplement une partie générale *de* la propriété⁵⁰.

En d'autres termes, par rapport à la propriété du logement qui nous intéresse ici, l'ordre juridique conçoit uniquement le thème sous l'angle de l'objet matériel, c'est-à-dire comme une dimension des droits réels. L'intention de cette étude n'est pas de remettre ce point de vue en question. Le caractère fondamental du problème touchant des questions essentielles sur le plan constitutionnel et donc social, incite manifestement à rester pragmatique dans le domaine de la propriété au sens des droits réels. Autrement dit, la petite propriété du logement développée dans la présente étude évolue au sein de la doctrine relative à la propriété en tant que chose matérielle.

Cette limitation ne revient pas à une simple classification théorique sous un autre rapport. Elle a des effets absolument concrets. La situation du pro-

⁴⁷ Chiffre 4.1 ci-dessous.

⁴⁸ Meier-Hayoz, partie systématique, n. 229 s.

⁴⁹ Renvois à d'autres ordres juridiques, par ex. chez Heller, 661 et les références.

⁵⁰ Sous cet angle la tradition de la Common Law est différente laquelle comprend la "Property" de manière bien plus globale, Singer, 1173 ss dans le contexte "Property and Sovereignty".

blème de la petite propriété pourrait notamment, sur le plan théorique, aborder la question de manière plus fondamentale encore, en opérant une distinction entre:

- *la propriété de la chose* d'une part, qui couvre pour ainsi dire le hardware de l'immeuble (les éléments porteurs, l'infrastructure, etc.) et qui ne tombe pas alors dans la propriété des utilisateurs des logements, mais dans celle de l'investisseur de capitaux;
- *la propriété de l'espace* d'autre part, qui couvre pour l'essentiel le software que constitue *l'espace* du logement en soi. C'est bien là, du point de vue de son objet, la partie principale de la petite propriété du logement. Certes, les appareils, le crépi intérieur, les tapisseries, etc. font partie de cette propriété également à titre d'objets matériels, mais du point de vue de leur valeur, ils devraient rester à l'arrière-plan.

Aborder ainsi le problème aboutirait tout simplement à un échange de paradigmes. Cette façon de procéder ne serait nullement taboue⁵¹ en soi, mais ne sera pas retenue dans cette étude.

3.2 Limitation à des objets matériels

3.2.1 La matérialité en tant que critère des sciences naturelles

La limitation évoquée de la propriété de droit privé à des objets matériels correspond d'abord à un critère des sciences naturelles. La chose est donc, par essence, ce qui se présente comme un corps solide, liquide ou gazeux selon les définitions respectives de la chimie et de la physique. En conséquence, ne tombent *pas* dans cette catégorie des "objets" tels que des idées, des modes d'action, etc.

Ces critères ne sont pas aussi clairs qu'ils le paraissent de prime abord. Car les sciences naturelles elles-mêmes butent de plus en plus sur des frontières fluctuantes, par exemple en ce qui concerne la classification de l'énergie. D'ailleurs, quant à la question de savoir si sur le plan juridique, l'énergie peut être objet de propriété d'une chose, la réponse n'est pas très claire⁵². Ceci est un problème qui relève moins des droits réels que des sciences

⁵¹ Cf. par ex. Dür, *Wohnen und Eigentum im urbanen Umfeld*, RNRF 1997, 217 ss, surtout 231 s.

⁵² Meier-Hayoz, *partie systématique*, 223 ss, Steinauer I, 26.

naturelles, à moins que la délimitation ne doive même s'opérer entre sciences naturelles et lettres⁵³.

S'agissant du thème de la propriété du logement, aucune difficulté particulière ne découle d'emblée de cette classification. Pour autant que les aspects liés à une chose entrent en ligne de compte, il s'agit toujours, *évidemment*, d'objets matériels, pour ainsi dire de hardware: terrain à bâtir, murs porteurs, toit, équipements intérieurs, conduites, etc.

3.2.2 Le principe de l'accession et le principe de la partie intégrante

Ici, la problématique consiste en ce que l'intégralité de la relation de *droit* portant exclusivement sur ce hardware, doit se transformer impérativement en une relation à la *chose* et que des droits en rapport avec la détention de la chose ne sont pas en soi des objets de propriété, mais seulement des "accessoires" de la chose - pour ainsi dire une structure juridique unidimensionnelle, en tout état de cause extrêmement simple à appliquer mais qui, d'un autre côté, rend plus difficile voire interdit des différenciations intéressantes:

- l'espace tridimensionnel défini ne peut être objet de propriété en soi, que ce soit la colonne "d'air" s'élevant au-dessus de la parcelle de terrain ou la partie de terre qui s'étend au-dessous de ce terrain⁵⁴, ou que ce soient les volumes définis de façon plus précise et plus limitée d'un logement individuel. Le droit d'utiliser cet espace à titre de propriétaire et d'être protégé en cette qualité est en fait simplement attaché à la position du propriétaire immobilier, mais toujours uniquement en tant qu'accessoire software du hardware de la parcelle de terrain respectivement (en cas de terrain grevé d'un droit de superficie⁵⁵) du hardware de la part de propriété sur l'ensemble du bâtiment. Le droit d'utiliser un espace ne peut donc pas être acquis ou aliéné pour lui seul, à titre de propriété;
- tout comme l'espace en soi ne peut être séparé du bâtiment "qui lui appartient" à titre d'objet de propriété autonome, certaines parties de cet immeuble ne peuvent pas non plus revendiquer un tel statut. Le rattachement impératif de la propriété de la parcelle à l'utilisation de l'espace qui

⁵³ Schreiber Hans-Ludwig, Jurisprudenz auf dem Wege zum Recht - von den Möglichkeiten und Grenzen der Rechtswissenschaft, dans: Einheit der Wissenschaft, Opladen 1993, 81 ss.

⁵⁴ Art. 667 al. 1 CC.

⁵⁵ Voir chiffre 1.2.3 ci-dessus; cf. également chiffre 6.4 ci-dessous.

en découle ne peut pas être éludé par la vente du bâtiment en tant que tel (mais non pas le sol) par laquelle l'acquéreur obtiendrait un objet de propriété autonome auquel il pourrait lier le droit d'utilisation de l'espace correspondant. Ceci est interdit par le *principe de l'accession*. Vrai est-il qu'il existe une exception bien connue à ce principe, à savoir le droit de superficie⁵⁶, où la séparation entre le sol et la construction n'est que temporaire (pour cent ans au maximum); en fin de compte, cette séparation *doit* toujours finir par s'éteindre un jour;

- mis à part le droit de superficie précité, le principe de l'unité de la propriété d'une chose s'applique rigoureusement. En particulier, il est exclu que des parties attachées physiquement au bâtiment soient chacune la propriété de propriétaires distincts; ceci en vertu dudit principe de la *partie intégrante*.

En résumé, la constatation suivante est de mise: la limitation de la propriété d'une chose à des objets matériels, s'accompagne dans la doctrine juridique (non pas, logiquement, à titre impératif, mais de facto) d'une simplification marquée de cette structure de propriété: la propriété d'une chose couvre tous les droits de propriété; les droits de propriété englobent toute la chose.

3.2.3 Le principe de la simplicité

La simplification évoquée ne concerne pas uniquement le rapport entre le droit de propriété d'une part et l'objet de propriété d'autre part (droit *unique* sur une chose *unique*), mais également le rapport avec le sujet en question. Ceci est la conséquence logique du droit *unique*, car celui-ci ne peut être exercé que par un détenteur *unique*⁵⁷. L'ordre juridique en vigueur relatif à la propriété connaît donc des aspects que l'on pourrait attribuer à un "principe de simplicité" et qui comporterait les éléments principaux suivants:

- un objet de propriété est une chose matérielle entière⁵⁸, par exemple un bien-fonds;
- a cet objet s'attache un droit de propriété unique⁵⁹.

Voilà qui entre en conflit avec la petite propriété du logement ici postulée. En d'autres termes, celle-ci semble être en contradiction avec les principes

⁵⁶ Voir chiffre 1.2.3 ci-dessus, cf. également chiffre 6.4 ci-dessous.

⁵⁷ A propos de regroupement corporatif de la structure juridique unique, cf. ci-dessous chiffre 4.

⁵⁸ A propos de la définition, voir chiffre 3.3.2 ci-dessous.

⁵⁹ Au sens de la réunion de toutes les facultés liées à la propriété, chiffre 2.1 ci-dessus.

essentiels des droits réels. Mais d'un autre côté, l'ordre juridique montre lui-même que ces principes ne sont pas fondamentaux au point que diverses exceptions, nuances et différenciations ne puissent y être apportées⁶⁰. Et ceci veut dire une fois de plus que la petite propriété du logement ne présente nullement une divergence excessive par rapport à l'ordre juridique existant.

3.3 Critères dépassant le cadre de la matérialité

3.3.1 Maîtrise physique de l'objet, importance pratique

Selon la doctrine dominante, le soleil, la lune et les étoiles ne sont pas des objets de propriété de droit privé. Cette opinion est fondée sur le fait que ces corps célestes ne se laissent pas maîtriser, influencer, ou manipuler. La matérialité de ces objets n'est cependant pas contestée. Mais il leur manque à chacun l'*importance pratique* de la position de propriété⁶¹.

Il paraît évident que la situation est analogue pour l'air qui circule dans l'espace. Dans ce cas aussi, on dénie par principe à cet élément l'aptitude à être un objet de propriété. Car, bien que l'air possède sans aucun doute une matérialité, la position de propriété s'avère sans importance et ce, plus spécifiquement, parce que l'objet ne peut pas être "saisi". En conséquence, l'aptitude à devenir objet de propriété est attribuée à l'air lorsqu'il est concrètement séparé, entreposé dans des récipients et donc fourni sous une forme maniable, la position de propriétaire devenant alors importante⁶².

Des considérations analogues s'appliquent également à l'eau courant qui ne peut être objet de propriété. Il lui manque en effet largement (si ce n'est totalement) une maniabilité réelle et, en conséquence, une importance pratique. Et tout comme pour l'air, dès que l'eau est contenue dans un récipient et peut être maniée comme un objet, elle est apte à devenir objet de propriété⁶³.

⁶⁰ Chiffre 3.3 ci-après.

⁶¹ Meier-Hayoz, partie systématique, n. 125 ss, Steinauer I, 27.

⁶² Meier-Hayoz, partie systématique, n. 125 ss, Steinauer I, 26 s.

⁶³ Steinauer, Meier-Hayoz, opp. cit.

En résumé: une chose matérielle n'est apte à devenir objet de propriété que et dans la mesure où elle est importante du point de vue de sa gestion pratique.

3.3.2 Indépendance fonctionnelle

Une chose au sens juridique n'est pas n'importe quel objet de nature matérielle. Ce qui joue un rôle à cet égard, c'est l'importance attachée au fait qu'il s'agisse d'une chose, ceci notamment dans l'optique du "principe de la simplicité"⁶⁴ déjà évoqué ou de la réunion des caractéristiques juridiques en relation avec une chose⁶⁵. Seul ce qui peut s'appréhender comme une unité est objet de propriété. Une chose est par exemple un tableau, mais non pas la toile en tant que telle, ni la couleur en soi ni, par exemple, la moitié gauche du tableau; ce ne sont là que des parties intégrantes (principales, accessoires ou équivalentes) de la chose⁶⁶. Il en va autrement lorsque la couleur est détachée de la toile ou le tableau divisé en deux parties; le cas échéant, les parties originelles deviennent des choses juridiquement indépendantes.

Est important du point de vue de la propriété le critère de l'unité, compte tenu précisément de l'exercice de la position de propriété elle-même. Le propriétaire peut utiliser la chose et en disposer à son gré. Si elle était simplement une partie d'une unité fonctionnelle (par exemple la toile du tableau) et si une autre partie (par exemple la couleur) était dans la propriété d'un tiers, la destruction de la chose serait alors pratiquement inéluctable (art. 642 al. 2 CC). Il serait certes possible d'envisager d'établir en quelque sorte des règles de droit de "voisinage" très strictes entre le propriétaire de la toile et celui de la couleur, de telle sorte que les droits d'utilisation et de disposition ne puissent être exercés que de manière identique; mais ceci pervertirait la liberté de la propriété⁶⁷. En d'autres termes, l'unité de la chose est axée sur le critère de l'indépendance fonctionnelle de la propriété.

Le principe de la cohésion matérielle connaît cependant une distinction intéressante en ce qui concerne la propriété immobilière: la "chose" comme

⁶⁴ Chiffre 3.2.3 ci-dessus.

⁶⁵ Chiffre 2.1.2 ci-dessus.

⁶⁶ Meier-Hayoz, partie systématique, n. 189 ss; art. 646 CC.

⁶⁷ Heller, 667, parle de "Anticommons property".

surface de la terre est morcelable en objets de propriété séparés et indépendants, ce qui n'est pas possible dans le cas d'un tableau, sous l'angle d'un "morcellement", par exemple en une moitié gauche et droite. En droit immobilier, il ne s'agit pas d'une éventuelle inconséquence qui serait en opposition avec le système, mais d'un résultat de la description de la propriété évoquée ci-dessus, selon le critère de la maîtrise physique et de l'importance pratique⁶⁸:

- L'importance pratique est évidente compte tenu du poids économique de l'utilisation du sol en parcelles.
- En ce qui concerne la maîtrise physique, elle peut être réalisée au moyen de bornes, marquages, plans; et les dernières "inégalités" peuvent être compensées par des règles du droit de voisinage⁶⁹. Le danger immanent aux choses mobilières et consistant en ce qu'un propriétaire "partiel" puisse retirer sa part de la chose et, par conséquent, détruire le tout disparaît naturellement dans le cas d'une parcelle de terrain⁷⁰.

En résumé, seule une chose *unique du point de vue fonctionnel* peut être objet de propriété. En général, cela signifie qu'en cas de cohésion matérielle, des domaines localisés physiquement ne peuvent être érigés en objets de propriété séparés. Mais s'agissant du cas spécial de l'immeuble, le critère de l'unité fonctionnelle est suffisant pour autant que la partie du tout soit immobile et que la délimitation soit clairement définie; les zones de frottement entre les domaines distincts doivent être traitées par des mécanismes empruntés aux droits de voisinage, mais en principe elles ne s'opposent pas à une limite de propriété entre les parties d'un immeuble.

3.3.3 Convention, tabou

Il va de soi que les êtres humains ne sont pas des objets de propriété, à la différence, par exemple des animaux ou des plantes. Il en va de même pour certaines choses "sacrées". En l'espèce, le critère n'est donc pas à rechercher dans la "matérialité", mais dans les usages, la convention ou le tabou⁷¹.

⁶⁸ Chiffre 3.3.1.

⁶⁹ Droit de voisinage, la protection contre les immissions n'est pas une limitation de la propriété proprement dite, voir chiffre 2.1.2 ci-dessus.

⁷⁰ Tout au plus dans des cas exceptionnels, impliquant une configuration topographique spéciale, peuvent naître de tels dangers, cf. art. 685 al. 1 CC.

⁷¹ Meier-Hayoz, partie systématique, n. 130 ss., Steinauer I, 27.

Dans le même contexte, il y a lieu de relever l'exception des choses publiques, lesquelles ne peuvent devenir objets de propriété privée. Ce cas n'a rien à voir non plus avec la "matérialité", mais avec des structures conceptuelles⁷².

En résumé, une chose matérielle est objet de propriété uniquement et pour autant que l'ordre juridique *veut* qu'il en soit ainsi - ou, d'une manière plus spécifique, pour autant que l'on *veut* par décision politico-juridique, placer de manière absolue les droits et obligations liés à la position de propriétaire auprès des personnes privées concernées.

3.4 Application à la petite propriété du logement

3.4.1 En général

D'une manière générale, les considérations énoncées ci-avant confirment le phénomène connu⁷³ dans des systèmes, notamment dans des systèmes juridiques, selon lequel des définitions, notions et institutions se décrivent et se fondent, de manière circulaire, de leur but:

- En référence à la définition de la "chose" du point de vue du droit de la propriété: est objet de propriété ce qui accessible à des droits de propriété sans que la chose soit remise en question.
- Ou, sous l'angle de la propriété: la propriété comprend des choses telles que leur soumission à ce droit n'entraîne pas une remise en cause de la propriété.
- Conclusion: pour autant que la chose et la propriété soient *mutuellement* compatibles, rien ne s'oppose à l'admissibilité sur le plan juridique.

Vu le cas de la petite propriété du logement dans le sens de cette étude et compte tenu des conclusions réunies sous chiffres 3.3, il y a lieu de constater ce qui suit:

- Le logement en soi est sans nul doute en rapport physique solide avec son occupant, tout en formant une limite avec ce qui se trouve au-delà du

⁷² Steinauer I, 28 s.; Meier-Hayoz, partie systématique, n. 201 ss.; Simonius/Sutter, I, 122 ss.

⁷³ Ceci également en tant que conclusion scientifique générale; à titre d'exemple pour de nombreux auteurs, Dür, commentaire zurichois, Zurich 1998, remarques préliminaires art. 1 et 4 CC, n. 187 ss avec renvois.

logement en soi, soit notamment les murs porteurs, l'équipement, le toit, etc. Dans des structures juridiques familiales, cette délimitation sera marquée, par exemple, par des compétences de décision différentes: ici, c'est le locataire ou le propriétaire par étage qui est compétent, là c'est le bailleur ou la communauté des propriétaires par étages, ou encore l'administrateur mandaté⁷⁴. Et c'est précisément dans ce rapport concret à la chose que réside également l'importance correspondante.

- L'autonomie fonctionnelle se situe à l'évidence dans le logement en soi. Et s'agissant de la délimitation avec les autres parties de l'immeuble, les critères évoqués sont remplis: le logement est un immeuble; la séparation entre les parties communes et le logement peut être définie et marquée⁷⁵; les frictions possibles dans les zones limites devraient être surmontées en recourant au droit de voisinage⁷⁶. Pour plus de détails au sujet de la composante fonctionnelle, voir le chiffre 3.4.2 ci-dessous.
- Et finalement, l'existence d'un tabou contre une division du logement, respectivement des parties communes en objets de droit indépendants ne serait guère patente⁷⁷. Au demeurant, lorsqu'il y a plusieurs personnes intéressées par un immeuble, la pensée *conventionnelle* devrait tendre très fortement à la mise en commun impérative des parties communes du bâtiment. Mais d'un autre côté, la petite propriété du logement ne devrait guère exiger des écarts plus importants par rapport aux normes conventionnelles que ne le font le droit de superficie ou la propriété par étages.

La petite propriété du logement n'apparaît donc pas comme un corps étranger dans les droits réels. Son introduction exige certes quelques différenciations et, en partie, certains développements, mais non pas un changement de paradigme⁷⁸.

⁷⁴ Le locataire peut décider lui-même à l'intérieur de son logement, quel ordre et quelle propriété sont de rigueur (pour autant que l'objet n'en souffre point); le propriétaire par étage peut même, à l'intérieur de ses murs, procéder à des transformations (art. 712a al. 1 CC); par contre, dans la partie commune, la volonté du bailleur ou de la *communauté* des propriétaires est déterminante (à ce sujet, voir une fois encore sous chiffre 3-4-2 ci-dessous).

⁷⁵ Chiffre 3.3.2 ci-dessus. La délimitation est familière: elle correspond à celle du droit exclusif de la propriété par étages.

⁷⁶ Comme dans la propriété par étages, Meier-Hayoz/Rey, art. 712a CC, n. 74 ss.

⁷⁷ Chiffre 3.3.3 ci-dessus.

⁷⁸ Contrairement par exemple à une différenciation entre propriété de la chose et propriété de l'espace, voir chiffre 3.1 in fine ci-dessus; Dürr, ZBGR, 231 ss.

3.4.2 L'unité fonctionnelle en particulier

Comme il en a déjà été fait mention, le rapport de propriété tend toujours à la simplicité. Une personne est concernée par *une* chose, et ceci dans tous les droits de propriété. En partant de cette base, la répartition du même immeuble entre plusieurs propriétaires semble constituer une situation irrégulière; en tout cas dans l'optique traditionnelle⁷⁹. Et c'est précisément la raison pour laquelle le droit en vigueur n'autorise pas que le logement soit un objet séparé, mais admet uniquement la propriété globale sur l'entier de l'immeuble qui, par conséquent, en cas de propriété par étages, n'appartient qu'à *une seule* entité, à savoir la *communauté* des copropriétaires d'étages.

Le caractère précaire voire contradictoire de cette "unité communautaire" saute aux yeux. Alors que l'on nomme l'ensemble des copropriétaires de logements "communauté", elle est loin de représenter une unité. A titre indicatif, la communauté des copropriétaires d'étages n'est pas dotée non plus de la personnalité juridique⁸⁰, pas plus qu'elle ne constitue une société de personnes au sens d'une société simple. Elle est plutôt la copropriété, structure dans laquelle le point de vue de l'*unité* passe plutôt à l'arrière-plan. En d'autres termes, le respect du principe de la simplicité, selon lequel on parle d'une *communauté* de propriétaires, est assez superficiel. En fait, c'est-à-dire selon l'utilisation effective et la compétence de décision, etc., il n'y a pas "d'unité communautaire" au sens de la doctrine juridique dominante, mais:

- S'agissant du logement individuel, il existe, par le mécanisme du droit exclusif, une compétence individuelle de fait: le propriétaire du logement individuel use de son logement à titre exclusif, décide seul, tire tous les fruits et assume tous les risques. Autrement dit, l'aspect communautaire fait totalement défaut; le régime est typiquement un régime de propriété au sens défini ci-dessus⁸¹.
- En ce qui concerne les parties générales du bâtiment, au contraire, les considérations d'unité disparaissent dans une large mesure, en particulier l'utilisation effective est le fait de *tous* les membres de la communauté; tous font usage de l'équipement, tous sont protégés par le toit, etc., et les décisions relatives aux dépenses sont également prises en commun. En

⁷⁹ Voir chiffre 3.2.3 ci-dessus.

⁸⁰ Contrairement par exemple à une S.A. de locataires qui, du point de vue de l'histoire du droit, équivalait à une forme anticipée de la propriété par étages; cf. chiffre 6.6.3 ci-dessous.

⁸¹ Chiffre 2.1.

d'autres termes, le régime est de fait communautaire et, par conséquent, atypique sous l'angle de la propriété⁸².

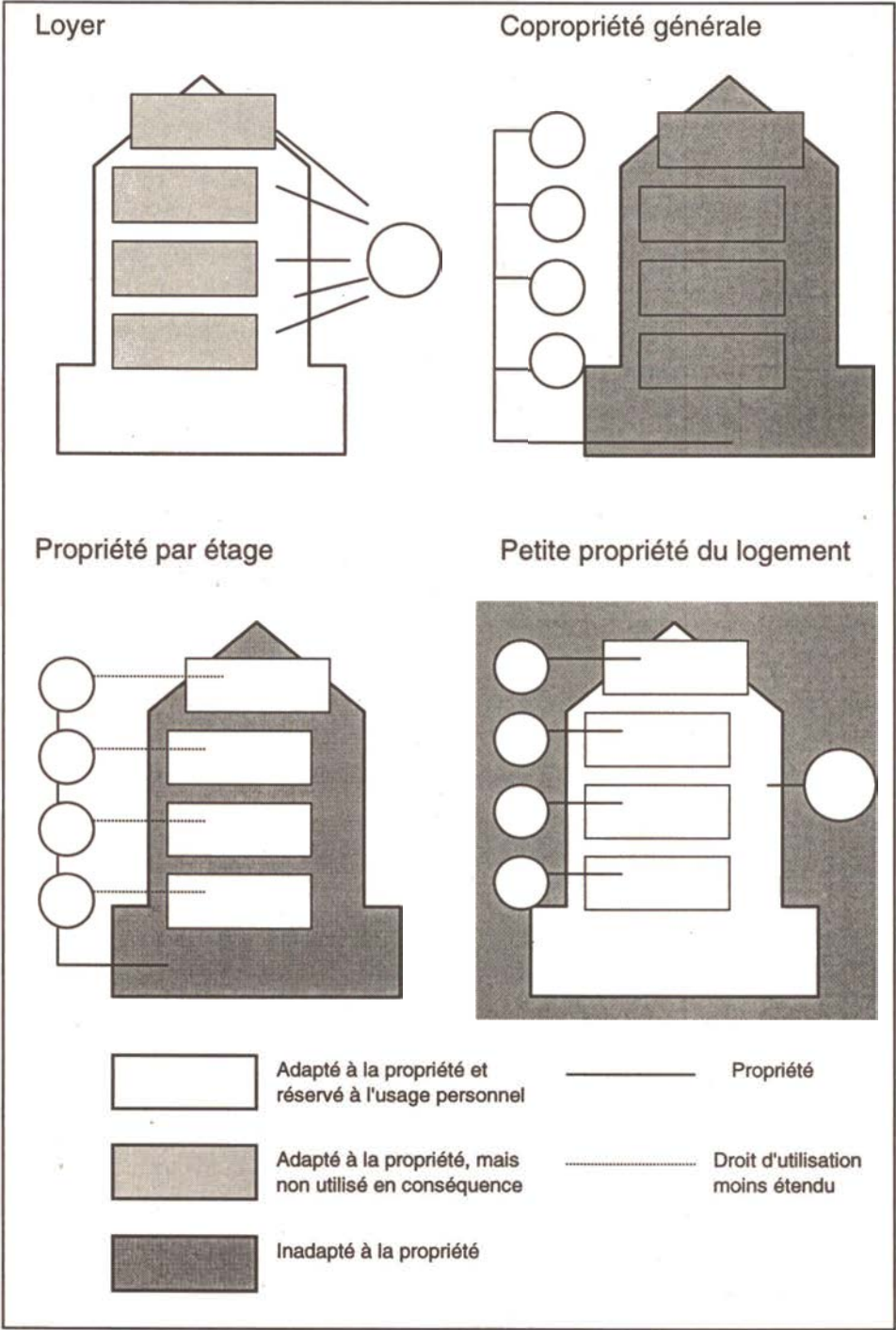
Il est remarquable que ce soit précisément ce régime *atypique* sur le plan de la propriété qui est impérativement prescrit dans la propriété par étages. Et ceci uniquement, en fin de compte, pour conserver cette sacro-sainte "unité communautaire" de la doctrine juridique par rapport à l'ensemble de l'immeuble⁸³. Cela n'est guère satisfaisant, notamment parce que le régime de la communauté n'est pas uniquement atypique mais surtout inadapté du point de vue de la propriété⁸⁴. Il serait plus judicieux de gérer les parties générales de l'immeuble sous une forme adaptée à la propriété, donc en les dotant d'un régime unitaire; autrement dit, les droits de propriété ne devraient appartenir qu'à une seule personne; *et non pas, par conséquent, à la pluralité des propriétaires de logement*. En d'autres termes, ceux-ci ne devraient pas assumer leurs droits d'utilisation en qualité de propriétaires, mais à titre de locataires⁸⁵.

⁸² La réunion de toutes les facultés de la propriété n'est pas remplie, voir chiffre 2.1.2 ci-dessous.

⁸³ Art. 712b, al. 2 CC.

⁸⁴ Plus précisément: similaire au droit de bail, voir chiffres 7.2.3 et 7.2.4 ci-dessous.

⁸⁵ Ainsi, par exemple, si l'on prend en considération les effets défavorables - sur le plan économique - d'une répartition des droits sur plusieurs personnes, Heller, 667 ss.



Ce graphique permet de mettre en évidence la comparaison suivante:

- Si un immeuble est propriété d'un seul propriétaire, donc en cas de pure location, l'intégralité de l'immeuble est soumise à un régime adapté à la propriété; le logement en soi ne l'est cependant pas sans réserves. Car le propriétaire est en fait *une* personne, mais non pas l'utilisateur. Dans cette mesure, le degré de propriété semble légèrement restreint⁸⁶.
- La copropriété générale sur un immeuble sans attribution de droits individuels sur l'objet, apparaît comme un régime inadaptée à la propriété, raison pour laquelle elle doit, en vertu de la loi, être dissoute par chaque intéressé après 30 ans⁸⁷.
- Dans la propriété par étages, les logements sont soumis à un régime adapté à la propriété, mais les parties générales ont un régime inadapté de ce point de vue.
- S'agissant de la petite propriété du logement enfin, tout l'immeuble est à nouveau structuré de manière adaptée à la propriété, mais chaque logement a un propriétaire différent.

⁸⁶ Car le propriétaire ne fait pas usage du droit d'user de la chose au sens de l'utilisation personnelle (chiffre 2.1.1 ci-dessus).

⁸⁷ Art. 650 CC, chiffre 6.6.2 ci-dessous.

Structures liées à des personnes

4.1 Complément aux structures portant sur une chose

Le système des droits absolus évoqué sous chiffre 2.1 et 3, en particulier les droits absolus de propriété portant sur la chose, constituent en quelque sorte la base constitutionnelle d'un régime de société décentralisée; en tout cas dans le domaine d'ordre que l'on a déjà nommé "société de droit privé"⁸⁸. Et c'est une des raisons essentielles pour lesquelles la simplicité rigoureuse évoquée (une chose - un propriétaire) et le caractère absolu de ces droits de propriété sont propres à cette structure, ce qui devrait empêcher des rapports de dépendance centralisés⁸⁹. Mais d'un autre côté, ceci peut également exclure des distinctions souhaitables⁹⁰.

⁸⁸ Pertinent par ex. Franz Böhm, *Privatrechtsgesellschaft und Marktwirtschaft*, Ordo, Jahrbuch für die Ordnung von Wirtschaft und Gesellschaft, 1966, 75 ss.

⁸⁹ Ev. dans le sens d'une haute propriété ou d'une propriété restreinte sous le régime féodal. Cf. Helmut Coing, Wilhelm Walter (Edit.), *die rechtliche und wirtschaftliche Entwicklung des Grundeigentums und Grundkredits*, Wissenschaft und Kodifikation des Privatrechts im 19. Jahrhundert, tome III, Francfort-sur-le-Main 1976, en particulier 118 ss.

⁹⁰ Chiffre 3.2.3 ci-dessus.

Toutefois, cela ne signifie pas que le droit privé n'offre *aucune* solution à cet effet. Au contraire, il met à disposition, en complément et par opposition aux relations juridiques fondées sur la *chose*, des rapports de droit portant sur des *personnes*, qui permettent, pour ainsi dire, un ajustement en finesse. Ces relations garantissent au titulaire de droits absolus de propriété la possibilité d'instaurer des relations nuancées avec d'autres personnes, notamment par:

- des contrats et
- des structures corporatives.

De telles structures fondées sur des personnes, structures dites "relatives", sont moins stables que les formes "absolues" de la propriété; en particulier, elles ne sont pas établies à perpétuité⁹¹. Tôt ou tard, tout rapport juridique lié à des personnes devra retourner, sous l'angle de la propriété, au "repos" de la relation simple avec la chose.

Dans le contexte de la propriété du logement, de telles structures juridiques relatives jouent un rôle important; de lege lata, il va de soi que ce rôle est d'autant plus significatif que l'objet de propriété sur la chose "logement" fait justement défaut.

4.2 Relation purement personnel: le bail

La relation juridique relative par excellence est la relation contractuelle portant sur l'utilisation d'un logement, à savoir le bail à loyer. Il constitue en même temps le pôle opposé à la propriété individuelle sur un immeuble, à titre de relation juridique absolue par excellence. Dans le contexte de cette bipartition peu différenciée de l'immeuble, seul le bail à loyer permet l'utilisation de logements *superposés*. En d'autres termes, comme les habitants ne peuvent acquérir les logements particuliers en tant qu'objets de propriété, un tiers doit assumer la compétence de base absolue et mettre à leur disposition les objets dans le cadre d'un rapport juridique relatif.

Le désavantage pour les occupants du logement réside dans le fait que pour eux, les cinq caractéristiques attachées à la position de propriétaire⁹² ne

⁹¹ Un lien trop durable violerait la liberté personnelle selon l'art. 27 CC.

⁹² Cf. chiffre 2.1 ci-dessus.

sont pas remplies, car ils sont justement locataires. Le bailleur occupe par contre la position du propriétaire. Le fait qu'il n'utilise pas lui-même l'objet de propriété, mais le met à disposition des locataires par contrat ne limite en rien les cinq caractéristiques de la propriété⁹³.

4.3 Combinaison des droits liés aux personnes et aux choses

4.3.1 En particulier le droit de superficie

Une forme mixte entre les positions juridiques relatives et absolues, soit un rapport d'obligation réelle⁹⁴ est représentée par le droit distinct et permanent qu'est le droit de superficie selon art. 675 et 779 ss CC.

- Le droit de superficie confère des droits relatifs dans la mesure où il se fonde sur un *contrat* de droit de superficie passé entre le propriétaire du sol et le propriétaire du bâtiment, contrat qui fixe les conditions contractuelles entre parties, en particulier la rente pour le droit de superficie.
- Le droit de superficie confère des droits absolus, en fait une véritable position de propriétaire, dans la mesure où les caractéristiques de la propriété reviennent au superficiaire pour ce qui concerne le bâtiment (avec certaines nuances cependant⁹⁵), mais moyennant une restriction essentielle: la durée du contrat n'est pas illimitée, mais restreinte à 100 ans⁹⁶.

Cette limitation provient du fait que le droit de superficie représente une exception au principe de l'accession⁹⁷ et, en conséquence, à la règle rigoureuse de la simplicité "une chose - un propriétaire"⁹⁸, pour autant notamment que la maison et le sol soient considérés chacun comme une propre chose. Et c'est pourquoi cette séparation "anormale" doit être remplacée tôt ou tard par l'état unitaire de base.

⁹³ Cf. Heller, 663 moyennant renvoi à Honoré.

⁹⁴ Simonius/Sutter, Tome I, 81 ss.

⁹⁵ Par ex., le mode d'utilisation ou le but du droit de superficie sont régulièrement décrits de manière plus précise dans les contrats y relatifs.

⁹⁶ Art. 779I CC.

⁹⁷ Cf. chiffre 3.2.2 ci-dessus.

⁹⁸ Cf. chiffre 3.2.3 ci-dessus.

4.3.2 Parallèles avec la petite propriété du logement

La petite propriété du logement pourrait s'intégrer assez aisément dans la structure du droit de superficie. La séparation de l'objet immobilier ne se ferait pas entre le sol et la construction, mais à l'intérieur de la construction, entre les logements et les éléments porteurs. Cela pourrait aussi intervenir en vertu d'un contrat adéquat entre le propriétaire des parties générales et chaque propriétaire de logement⁹⁹.

Voudrait-on également respecter le principe de la simplicité, selon lequel dite séparation sera supprimée à l'échéance d'une durée maximale, une telle "propriété" de logement pourrait être limitée aussi à une durée de cent ans par exemple. Au demeurant, ceci pourrait absolument répondre à un besoin pratique. Ainsi la construction peut subir un dommage, diminuer de valeur, subir éventuellement une destruction totale, ce qui pourrait engendrer de trop hautes exigences en matière de relations entre les propriétaires des logements et celui des parties générales. Dans cette mesure, un retour au propriétaire pourrait avoir des effets bienfaisants¹⁰⁰. - En tout état, un tel parallèle pourrait parfaitement s'établir entre le droit de superficie et le "droit à l'espace" de la petite propriété du logement. En fait, au regard des caractéristiques de la propriété, le propriétaire du logement serait dans une position aussi forte que celle déjà connue aujourd'hui pour le superficiaire. Pour plus de détails à ce sujet, voir ci-après le chiffre 7, avant tout le chiffre 7.3.1 et l'Annexe 2.

4.4 Structures corporatives

4.4.1 Détachement du rapport à la chose

La nature des structures corporatives évoquées ci-après est de respecter le principe de la simplicité "une chose - un propriétaire" (chiffre 3.2.3). Etre propriétaire au sens de ces cinq caractéristiques (chiffre 2.1), donc notamment aussi en qualité de propre utilisateur, c'est généralement l'attribut exclusif d'une personne, à savoir

⁹⁹ Cf. chiffre 2.2.3 ci-dessus.

¹⁰⁰ Cf. aussi chiffre 4.4.4 ci-dessous.

- la personne morale (par exemple une société coopérative ou une société de capital),
- la société de personnes (par exemple une société simple ou une société en nom collectif),
- la communauté de copropriétaires.

Du point de vue du droit des personnes, on est exclusivement en présence d'une personne dans le premier des groupes précités. Cependant, s'agissant du problème qui nous intéresse ici, il faut admettre qu'il existe aussi, dans les deux autres catégories, une qualité de propriétaire unique. Il est toujours question d'une entité, qui apparaît de son côté de façon unitaire dans son rapport avec la chose *unique*¹⁰¹. Ce qui émane de cette entité vers la chose intervient de façon unitaire et couvre la chose en tant que telle.

En l'espèce, s'avère intéressant le fait que l'entité corporative se compose de plusieurs personnes; c'est d'ailleurs bien là une de ses caractéristiques. Cela semble d'abord contredire le principe de la simplicité "une chose - un propriétaire". Mais par l'entité corporative, la participation de plusieurs personnes se réalise en ce sens qu'elle *se fait* par l'intermédiaire de cette entité. La participation n'est donc qu'indirecte. Et à nouveau, cette entité permet de régler les différentes intentions concernant l'exercice des droits de propriété à l'échelon de cette entité, et de parvenir à une décision selon des règles de décision correspondantes. Des opinions divergentes ne s'affrontent donc pas à propos de la chose elle-même, ce qui impliquerait le danger que celle-ci ne soit détruite par les uns et les autres; au contraire, les opinions sont débattues à propos d'une décision de l'organe compétent, décision que les organes désignés appliqueront ensuite à la chose, de façon uniforme.

Le caractère indirect de cette relation, pour ainsi dire l'éloignement entre les intéressés et la chose, varie selon la forme juridique de l'entité:

- S'agissant de la *société anonyme*, l'actionnaire n'a précisément qu'une relation - et c'est typique - avec la société elle-même, mais en aucune manière avec la chose en soi. Une fois de plus, celle-ci ne peut être fournie qu'au moyen d'un bail à loyer - qui, à titre indicatif, est précisément une relation relative du droit des obligations. Au demeurant n'est pas exclu un dividende sous forme de droits d'habitation sur l'objet de la S.A., la dis-

¹⁰¹ Tout au moins sur le plan juridique; en fait, une telle "unité communautaire" peut, le cas échéant, apparaître sous une forme très hétérogène, cf. chiffre 3.4.2 ci-dessus.

tance entre l'actionnaire et "sa" chose diminuant quelque peu¹⁰². Il en va de même pour la société à responsabilité limitée et pour la société coopérative¹⁰³.

- Pour la *société en nom collectif* également, il faut admettre une telle structure. Vrai est-il qu'en l'occurrence, un droit d'utilisation de la chose n'est pas typiquement établi à titre de bail à loyer, mais en tant qu'objectif indirectement fixé dans le cadre du contrat de société¹⁰⁴. Le membre de la société simple est un peu plus proche de "sa" chose: il est inscrit sous son propre nom, avec ses partenaires, au registre foncier. Les dispositions relatives au registre foncier ne peuvent donc être prises par l'intermédiaire d'un organe désigné.
- Encore plus près de l'objet sont les membres de la *communauté de copropriétaires*. En l'espèce, chaque membre est inscrit au registre foncier pour une part de la valeur¹⁰⁵, peut également aliéner ou mettre en gage cette part. Mais il ne peut pas influencer de son propre chef des parts physiques de la chose. A cet effet, une décision doit être prise par l'entité en tant que tel. Dans cette mesure, la communauté des copropriétaires est également une forme de propriété unique¹⁰⁶.

4.4.2 Détachement de la propriété directe

Ces formes de participation indirecte de plusieurs personnes règlent certainement des problèmes pratiques dans la relation avec la chose, mais elles privent le propriétaire de sa relation directe avec la chose. En regard des cinq caractéristiques de la propriété évoquées plus haut, les éléments suivants se dégagent:

- La **durée** de la participation n'est pas perpétuelle, mais uniquement aussi longue que la forme de l'entité en question:

Dans l'hypothèse d'une *société anonyme*, elle être très longue, si la S.A. (comme c'est usuellement le cas) est fondée pour une durée indéterminée, si une majorité (éventuellement qualifiée) fait défaut pour la dissolution

¹⁰² S'agissant d'une S.A. de locataires, cf. Kratz, 35 s; à titre d'exemple répandu, relativement connu également dans le public, renvoi est fait à la conception de maisons de vacances "Hapimag/Havag".

¹⁰³ Surtout la coopérative de logement, voir également chiffre 6.6.3 ci-dessous.

¹⁰⁴ Il en va ainsi de manière caractéristique pour des consortiums où apparaît davantage, au premier plan, un objectif commercial dans la construction du bâtiment plutôt qu'un objectif en matière de logement.

¹⁰⁵ Sous réserve des droits de préemption des membres restants selon art. 682 CC, qui peuvent cependant être exclus, art. 681b CC.

¹⁰⁶ A propos de la relativisation de cette "unité communautaire" voir chiffre 3.4.2 ci-dessus.

et si les obstacles (qui sont très considérables en vertu de la loi) posés à une demande en dissolution ne peuvent être franchis¹⁰⁷. Mais même une telle société peut un jour prendre fin.

La *société de personnes* peut, selon la forme du contrat, être dissoute plus ou moins facilement. Cela est encore plus vrai en cas de société simple¹⁰⁸.

La *communauté de copropriétaires* enfin est instituée pour une durée relativement courte, en vertu de la loi. Cela se vérifie par le fait que tout copropriétaire peut, au plus tard après trente années, exiger la dissolution de la propriété commune¹⁰⁹.

- Le degré d'impossibilité de dessaisissement dépend de la structure de l'entité:

L'action ne peut généralement pas être retirée à l'actionnaire. En fin de compte, il est intégralement propriétaire de celle-ci dans le sens défini ici. Mais ses droits sur l'immeuble peuvent lui être retirés (par exemple s'ils sont touchés à titre de dividendes "réels") par la majorité des actionnaires, le cas échéant sans conditions et même sans indemnité¹¹⁰.

La *société de personnes* peut être, selon la forme du contrat, dissoute contre la volonté du sociétaire et l'immeuble peut être aliéné; le cas échéant, l'unique partenaire peut même être exclu¹¹¹.

Ceci vaut également en cas de *copropriété*, où le partenaire qui viole ses obligations peut être exclu moyennant respect de certaines conditions qualifiées, ou peut se voir signifier l'ordre d'aliéner sa part¹¹².

- En ce qui concerne l'utilisation de la chose, le propriétaire (indirect) dépend entièrement de l'entité. Celle-ci définit le mode, l'étendue et les conditions de l'utilisation.
- Le droit de disposition revêt, selon l'entité, une forme très différente: S'agissant de la *société anonyme*, ce sont les seuls organes de la société qui peuvent aliéner ou grever l'objet (même s'ils n'ont pas forcément le droit¹¹³).

¹⁰⁷ Art. 736 CO; Meier-Hayoz/Forstmoser, 425, n. 438.

¹⁰⁸ Dans cette société, c'est plutôt le lien contractuel *entre* les membres qui passe au premier plan, davantage que l'aspect de l'unité créée à partir des membres: cpr par ex. la classification systématique de la société simple (art. 530 ss CO), dans les contrats et non dans les sociétés.

¹⁰⁹ Art. 650 CC.

¹¹⁰ Art. 698 al. 2 ch. 4 CO.

¹¹¹ Art. 576 ss CO.

¹¹² Art. 649b CC.

¹¹³ Un risque pouvant exister alors pour le sociétaire, cf. note de bas de page 116 ci-dessous.

En cas de *société de personnes*, c'est généralement la majorité, le cas échéant la totalité des sociétaires, qui a le pouvoir de disposer¹¹⁴; mais en tout cas pas un sociétaire à lui seul.

En cas de la *copropriété* enfin, chacun peut vendre ou grever sa part (de valeur); mais sous réserve du droit de préemption du restant des membres¹¹⁵.

- L'immédiateté du **profit et du risque** de la chose en soi fait naturellement défaut en cas de rapport indirect. Cela se manifeste notamment de manière tangible dans le fait que la mainmise effective sur la chose fait défaut à l'*actionnaire*. En cas de faillite de la société, l'immeuble est par avance à disposition des créanciers. Cela se traduit aussi dans le fait que les organes peuvent disposer de l'objet, par exemple au moyen de la constitution d'hypothèques.

La même chose peut se vérifier dans le cas d'une *société de personnes*, suivant la forme du contrat de société. Mais il est impossible à la société simple de disposer de l'objet en court-circuitant des associés, en recourant par exemple à la constitution d'hypothèques¹¹⁶.

La participation au profit et au risque est cependant directe dans le cadre de la *copropriété*, parce que la part de copropriété (non localisée physiquement, mais tout de même) représente, du point de vue valeur, un objet de droit propre.

En résumé, il s'avère que des structures corporatives autorisent parfaitement des participations collectives à des choses, même si cela se fait par une voie indirecte. C'est la raison pour laquelle il est fait un usage intensif de ces possibilités dans la réalité juridique. D'un autre côté, les caractéristiques de la propriété ne peuvent être réalisées que partiellement pour les différents intéressés, mais le plus encore dans le cas de la copropriété.

4.4.3 En particulier la propriété par étages

Comme la démonstration en a déjà été faite, la copropriété se rapproche le plus, dans son ensemble, de la position de propriétaire sur une partie de la chose. En conséquence, l'ordre juridique régit la propriété par étages en tant que forme spéciale de la copropriété. La propriété par étages reprend les

¹¹⁴ Art. 534, 557 CO.

¹¹⁵ Art. 682 CC.

¹¹⁶ Car contrairement à la société simple, tous les sociétaires ne sont pas inscrits au registre foncier, mais la société en nom collectif est inscrite en tant que telle.

caractéristiques de la propriété¹¹⁷ remplies comme décrites ci-avant tout en complétant celles qui ne sont pas remplies; soit concrètement:

- La durée maximale de la copropriété usuelle, limitée à trente ans, est levée. La propriété par étages est perpétuelle.
- Est maintenu le fait que le propriétaire par étages ne peut être exclu que sous certaines conditions qualifiées, notamment en cas d'atteinte grave aux intérêts protégés de la communauté, et que sa part puisse donc lui être retirée. Mais le droit ne va pas jusqu'au point de doter la position du propriétaire par étage d'une protection absolue contre le dessaisissement¹¹⁸.
- En ce qui concerne le droit au logement lui-même, à savoir le droit exclusif d'utilisation, celui-ci est laissé au libre gré du propriétaire du logement. Les conditions aggravantes liées au groupe ne s'appliquent plus que par rapport aux parties communes¹¹⁹.
- Le droit de disposer du logement lui-même est libre, le droit de préemption des autres propriétaires est supprimé¹²⁰.
- L'immédiateté du risque et du profit de la copropriété usuelle est maintenue¹²¹.

Autrement dit: la propriété par étages a pour fondement la structure corporative de la communauté des copropriétaires. Elle élargit encore, pour la communauté, la proximité à la chose en attribuant physiquement et localement¹²² les droits exclusifs respectifs sur les logements. Mais elle demeure corporative dans sa structure juridique fondamentale; et ceci se vérifie notamment en ce qui touche et ce qui a des effets sur les facteurs qui, dans le présent contexte, sont importants pour la participation commune à la chose: les différences d'objectifs, d'intérêts, etc. portant sur la chose doivent être réglées à l'échelon de l'entité; les parties contractantes n'ont pas à s'affronter à propos de la chose elle-même, mais au sujet d'une décision de l'organe compétent, décision qui est ensuite appliquée à la chose¹²³.

¹¹⁷ Cf. chiffre 4.4.2 ci-dessus.

¹¹⁸ En cas d'atteintes extrêmes aux intérêts de la communauté, une exclusion est également envisageable, art. 649b CC.

¹¹⁹ Art. 712h ss CC.

¹²⁰ Mais on peut faire renaître le droit de préemption légal, art. 712c al. 1 CC.

¹²¹ Chiffre 4.4.2 in fine ci-dessus.

¹²² Mais ceci ne se vérifie pas nécessairement dans les faits, voir chiffre 3.4.2 ci-dessus.

¹²³ Cf. chiffre 4.4.1 ci-dessus.

4.4.4 Parallèles avec la petite propriété du logement

Nous sommes justement parvenus à la conclusion qu'il est possible d'obtenir au moins partiellement une position de propriétaire en vertu du régime juridique en vigueur et, s'agissant de la propriété par étages, il est même possible de l'obtenir dans une mesure particulière; cela nous incite à penser qu'il faut également intégrer ici la petite propriété du logement. Autrement dit, sur le plan concret, cela reviendrait, mis à part le droit exclusif existant sur le logement individuel, à créer un autre droit exclusif sur les parties générales¹²⁴, de sorte que l'immeuble serait *entièrement* couvert par le domaine du droit exclusif. Le caractère communautaire ne trouve donc plus aucune incorporation dans les parties communes du bâtiment; il n'est plus que la somme des personnes dont les objets de propriétés - réunis - constituent l'immeuble entier. Cette structure apparaît de prime abord comme un développement ultérieur aisé de la copropriété par étages. Mais un examen plus attentif démontre que l'élément corporatif a été totalement éliminé. L'approche consistant à détenir la chose *par l'intermédiaire* d'une entité est totalement remplacée par des compétences immédiates, localisées physiquement sur la partie de la chose. La communauté n'existe plus que *dans* le voisinage, en fonction de l'objet; dans cette mesure donc, elle existe de la même façon que dans la "communauté" de maisons individuelles sises les unes près des autres qui, en y regardant de plus près, représente plutôt un rapport de *délimitation*.

Cette dernière comparaison est un peu boiteuse car, si les propriétaires de logements peuvent parfaitement être décrits comme des voisins dans leurs rapports mutuels (non seulement les uns à côté des autres, mais également les uns au-dessus des autres), le "voisinage" avec le propriétaire des parties communes est de nature différente. En effet, les propriétaires de logements dépendent des services et des prestations matérielles du propriétaire des parties communes. Ce sont les particularités évoquées plus haut¹²⁵. En ce qui concerne la petite propriété du logement, c'est un phénomène nouveau et, dans cette mesure, vraiment non conventionnel. En effet, ces particularités portent sur l'objet de propriété autonome constitué par les "parties générales", dont le rapport aux propriétaires de logements et à leurs objets de propriété est de nature très spécifique, avant tout multiple et comporte aussi bien des aspects spécifiquement contractuels que des aspects de droits

¹²⁴ Cf. chiffre 2.2.2.

¹²⁵ Chiffre 2.2.2 et 2.2.3.

réels¹²⁶. Il s'agit en tout cas d'une relation fondée sur la *réciprocité*, et donc pas sur le caractère commun et, dans cette mesure, il n'est précisément *pas* question d'un élément corporatif.

La copropriété par étages et la copropriété générale présentent néanmoins des parallèles cohérents avec la petite propriété du logement, pour autant notamment que l'immeuble constitue une unité du point de vue de la construction¹²⁷. Mais cette unité ne joue aucun rôle dans la petite propriété du logement, en tout cas pas dans les limites du "courant normal". Toutefois, dans *un* cas spécial, cette unité de construction devient sensible: lorsque le bâtiment est démoli dans sa totalité ou pour une part essentielle. Le cas échéant, il s'impose de recourir à des structures comportant une réglementation corporative, ne serait-ce que celles relatives à la dissolution et la liquidation de la qualité de communauté. A cet effet, tant la copropriété générale¹²⁸ que la copropriété par étages¹²⁹ offrent une aide à titre d'exemple. A cet égard, il s'agit toujours de mécanismes qui permettent, en cas de crise, de briser les interdépendances mutuelles imposées par la chose et d'établir une relation de propriété *fondée sur le principe de la simplicité*¹³⁰.

¹²⁶ Obligations réelles donc, cf. sous chiffre 7.2.3.

¹²⁷ Pas nécessairement fonctionnel non plus, chiffre 3.3.2 et 3.4 ci-dessus.

¹²⁸ Art. 650 s. CC.

¹²⁹ Art. 712 s. CC.

¹³⁰ En définitive, la même préoccupation que dans le cas de l'accès, analogue au droit de superficie, à la petite propriété du logement, chiffre 4.3.2 ci-dessus et chiffre 7.2.5 ci-dessous. En l'occurrence, il s'agit également d'éviter un rapport de dépendance mutuelle, notamment par les mécanismes du retour selon lesquels, en fin de compte, la simplicité recherchée intervient toujours impérativement, sur le plan juridique, au plus tard après une certaine durée.

Droit étranger

5.1 Même structures de base de lege lata

Des comparaisons avec quelques autres ordres juridiques en Europe font apparaître, pour l'essentiel, les mêmes structures fondamentales à la base des droits réels. Cela n'est guère étonnant puisque les pays en question partagent une toile de fond commune du point de vue de l'histoire du droit. En particulier dans la sphère d'influence du droit commun, de caractère romain à l'origine, le "principe de la simplicité" (une chose - un propriétaire¹³¹) semble dominer. En conséquence, les deux phénomènes suivants se rencontrent régulièrement, à savoir

- qu'il est possible de séparer du sol, à titre d'objet de droit autonome, le bâtiment en tant que tout, mais uniquement pour une durée limitée, jusqu'à son retour selon le principe de l'accession issu du droit romain;
- que la séparation du bâtiment lui-même en objets indépendants, qui ne sont pas obligatoirement couplés aux parties générales du point de vue de la propriété, est exclue en vertu du principe de la partie intégrante.

Par conséquent, il n'y a dans aucun des ordres juridiques évoqués ci-dessus des structures qui rendraient possible une petite propriété du logement sous une forme pure. Au demeurant, il apparaît toutefois que certaines approximations sont plus faciles à réaliser qu'en droit suisse.

¹³¹ Cf. chiffre 3.2.3 ci-dessus.

5.1.1 Allemagne

A la propriété par étages selon le droit suisse correspond en Allemagne la propriété du logement régie par la loi sur la propriété du logement du 15 mars 1951. Tout comme en droit suisse, il s'agit d'une forme spéciale de la copropriété; et notamment - cela est intéressant dans le présent contexte - le droit exclusif au logement est impérativement relié à la propriété commune portant sur les parties générales¹³². Sur le plan de la doctrine des droits réels, il existe toutefois une différence intéressante puisque le droit exclusif sur le logement est en soi une "véritable" propriété partielle, donc avec une limite de propriété passant à travers la "chose" bâtiment; dans cette mesure donc, nous avons là une optique qui se rapproche davantage de la chose indépendante "logement"¹³³. Toutefois, le droit allemand ne va pas jusqu'à attribuer un propriétaire indépendant à cette "chose" également.

Au droit de superficie suisse selon art. 675 et 779 ss CC correspond largement le "Erbbaurecht" selon l'ordonnance correspondante du 15 janvier 1919: ce droit détache, en tant qu'objet de propriété séparé, le bâtiment du sol¹³⁴, et sans limitation de durée¹³⁵. Aucun droit de superficie ne peut être fondé sur une partie du bâtiment¹³⁶.

Le pendant du droit d'habitation de caractère réel selon art. 776 ss CC est le droit permanent d'habitation selon § 31 ss WEG. Celui-ci admet la propriété individuelle sur l'entier du bâtiment¹³⁷ qui est cependant cédé, *en ce qui concerne les divers logements*, pour l'utilisation; et ceci d'une manière réelle, peu importe qui est le propriétaire de l'ensemble de l'immeuble. A la différence du droit d'habitation suisse, il est possible de le constituer sans limitation de durée et de l'acquérir également par voie de succession¹³⁸. En conséquence, il sera aussi utilisé pour certaines formes modernes de propriété, telles qu'un système de partage du temps pour des droits d'habitation portant sur des logements de vacances¹³⁹. - Mais sous l'aspect de la pro-

¹³² WEG §6.

¹³³ Chiffre 3.4 ci-dessus.

¹³⁴ §12 Erdbauverordnung.

¹³⁵ Mais des durées de 30 à 100 ans (par analogie au droit suisse) sont usuelles, et il n'est pas rare de voir une durée de 99 ans (analogie au droit autrichien).

¹³⁶ § 1 al. 3 de l'ordonnance sur le droit de superficie.

¹³⁷ Donc non pas la propriété commune.

¹³⁸ §33 al. 1 WEG.

¹³⁹ Renvois à Langenfeld (éditeur), Münchener Vertragshandbuch, tome IV/2, Munich 1992, 376.

priété, la faiblesse également inhérente au droit permanent d'habitation réside dans le fait que, comme auparavant, il s'agit d'un *droit* et non pas d'une *chose*, ce qui rend plus difficile, par exemple, la constitution d'un droit de gage au registre foncier¹⁴⁰.

5.1.2 Autriche

En droit autrichien aussi, la propriété du logement est impérativement liée à la propriété commune sur les parties générales d'un immeuble¹⁴¹; cela est dans le droit fil de la conception traditionnelle en matière de copropriété¹⁴².

S'agissant de droit de superficie, il en va de même que pour le droit suisse et le droit allemand; en particulier, ce droit est également limité à 100 ans¹⁴³, et il ne peut pas davantage être érigé sur un étage particulier du bâtiment¹⁴⁴.

5.1.3 France

Le droit français part aussi de l'idée que la copropriété sur une chose, notamment sur un bâtiment, est quelque chose d'irrégulier¹⁴⁵. Est déterminante à cet égard la loi du 10 juillet 1995 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. La structure de droit réel est proche de celle adoptée par le droit allemand; le logement se trouve à titre de "partie privative" ¹⁴⁶ en propriété individuelle de l'habitant¹⁴⁷ et les parties communes sont en copropriété ¹⁴⁸; et l'on retrouve à nouveau la conception selon laquelle la propriété individuelle du logement et la copropriété des installations communes constituent impérativement une unité. Ce caractère impératif est cependant relativisé par le fort accent mis sur la liberté de formation des contrats attachée à l'autonomie privée; à noter à cet égard le fait que la pro-

¹⁴⁰ Elle peut éventuellement être facilitée, en ce sens que peut être annotée au registre foncier une possibilité de changement dans la propriété du logement.

¹⁴¹ Loi sur la propriété du logement du 1^{er} juillet 1995, §1 al. 4.

¹⁴² §1 al. 1.

¹⁴³ §3 al. 1.

¹⁴⁴ §1 al. 3.

¹⁴⁵ Ferid/Sonnenberger (Editeur), Das Französische Zivilrecht, tome 2, 3 C 235.

¹⁴⁶ Loi du 16 juillet 1971, art. 4.

¹⁴⁷ Art. 4.

¹⁴⁸ Art. 6.

priété individuelle peut également se fonder sur des "parties communes"¹⁴⁹; mais il semble qu'aucune construction ne soit connue où les parties générales sont attribuées *dans leur ensemble* à une tierce personne.

Au droit de superficie selon l'art. 779 ss CC ou au Erbbaurecht selon le droit allemand correspond le bail à construction, lequel autorise un droit réel séparé sur un bâtiment; mais au maximum pour 99 ans¹⁵⁰, échéance à laquelle il retourne au propriétaire du fonds¹⁵¹. On rencontre des approches comparables au droit d'habitation conformément à l'art. 776 ss CC ou au droit permanent d'habitation selon le droit allemand dans la "Concession Immobilière" selon la loi du 30 décembre 1976. Celle-ci offre certaines flexibilités qui tendent vers des droits renforcés pour les habitants; mais sans aller jusqu'à en faire un objet de propriété susceptible d'achat¹⁵².

5.1.4 Italie

En Italie s'appliquent les mêmes principes que ceux mentionnés pour les pays évoqués ci-dessus. Il faut renvoyer en particulier à l'art. 1117 ss du "codice civile". A relever dans ce contexte, pour situer l'ensemble du problème, l'art. 1119 cc en particulier, qui n'établit pas uniquement le principe de la partie intégrante et de l'accession en tant que tels, mais formule aussi la ratio legis à ce sujet:

"Les parties communes du bâtiment ne sont pas soumises à une partition, sauf si celle-ci peut être entreprise *sans que l'usage de la chose en soit rendu plus difficile pour chacun des différents copropriétaires.*"¹⁵³

5.1.5 Europe de l'Est: spécificités à titre d'exemple

Une particularité du droit tchèque présente un intérêt pour ce rapport. Dans ce régime juridique, le principe de l'accession¹⁵⁴ a été supprimé en l'an 1951. En contradiction évidente avec la tradition de l'Europe continentale, l'art. 120 al. 2 du code civil de Tchéquie précise aujourd'hui encore :

¹⁴⁹ Ferid/Sonnenberger, 3 C 246.

¹⁵⁰ Loi du 31 mai 1978, art. L 251-6.

¹⁵¹ Art. L 251-2; Ferid/Sonnenberger, 3 E 164 mentionne la possibilité de créer un droit de durée illimitée, ce qui est cependant contesté par la doctrine juridique.

¹⁵² Ferid/Sonnenberger, 3 E 165 ss.

¹⁵³ Cf. art. 712b al. 2 chiffre 3 CC.

¹⁵⁴ Chiffre 3.2.2 ci-dessus.

“Un bâtiment n'est pas partie intégrante d'un bien-fonds”.

Cette disposition légale ne puise pas son origine dans des considérations relevant de la doctrine des droits réels mais dans des réflexions de politique sociale. La collectivité voulait accroître son influence sur l'utilisation du sol, mais elle a reculé devant une expropriation rigoureuse du terrain. C'est la raison pour laquelle il a fallu trouver un mécanisme qui laisse le sol aux privés, mais qui rende accessible "l'objet" déterminant - à savoir l'installation érigée sur le sol et effectivement utilisée, donc le bâtiment surtout - à une propriété étatique séparée. En tout cas, ceci a eu pour effet que la doctrine en matière de droits réels, indépendamment de toute implication politique, s'est nettement assouplie. S'agissant de logements, il y a lieu de renvoyer à l'art. 118 al. 2 du code civil:

“Peuvent être objets de relations de droit civil tant des logements que des *locaux* utilisés à d'autres fins que l'*habitat*”.

Toutefois, il semble - en tout cas au stade de la recherche effectuée sur ce point - qu'aucune petite propriété du logement ne se soit formée jusqu'ici; ce n'est en tout cas pas la conséquence de cette doctrine allégée en matière de droits réels. Il est évident - et ceci ne se rencontre pas uniquement en Tchéquie, mais aussi dans d'autres pays de l'ancien bloc de l'Est - que des tendances apparaissent, qui pourraient évoluer dans le sens d'une petite propriété du logement. Ainsi les bâtiments qui se trouvaient autrefois dans la propriété de l'Etat ont été cédés, sous forme de droits d'habitation très larges, aux divers habitants¹⁵⁵. Au cours de programmes de privatisation, de tels droits d'habitation sont maintenant cédés aux propriétaires concernés à titre de propriété¹⁵⁶, une redevance devant être payée comme auparavant pour l'utilisation du bâtiment en tant que tel. La structure - relevant de la doctrine juridique - de tels droits d'habitation similaires à un titre de propriété, notamment la forme plus précise de la relation avec les parties communes, est toujours tout à fait ouverte, tout au moins est-elle sujette à une très forte mouvance et ne semble du reste pas susciter un intérêt particulier¹⁵⁷.

¹⁵⁵ Qu'il s'agisse là de droits de bail renforcés ou de droits permanents analogues à une concession.

¹⁵⁶ Ou à des tierces personnes.

¹⁵⁷ Le détenteur des parties générales, soit l'Etat, est lui-même trop impliqué dans le bouleversement intervenu pour pouvoir exploiter le plus systématiquement possible sa propriété, Heller 672 ss.

Mais il est au moins possible de constater quelque chose dans ces évolutions. Dans la mesure où une *propriété privée* du logement urbain se forme, elle ne commence pas vraiment dans la voie décentralisée de la propriété absolue, mais dans la souveraineté centrale qui cède de plus en plus de droits, de façon toujours plus définitive; respectivement:

- Pour s'exprimer sur le plan idéologique: il s'agit moins de la situation initiale libérale de la propriété privée absolue et décentralisée, qui se relativise dans le contexte urbain de la concentration ou dans l'étroite dépendance de l'immeuble, mais plutôt de la compétence de base centrale de l'Etat qui accorde certain droits individuels.
- Par comparaison historique: il s'agit moins de la révolution bourgeoise que du démantèlement d'une structure féodale.
- Dans la perspective des approches de solutions présentées dans le rapport: plutôt la petite propriété du logement en tant que "droit à l'espace" qu'à titre de "propriété de l'espace"¹⁵⁸.

Des aspects similaires sont reconnaissables dans un secteur du droit qui ne fait pas partie de la tradition du droit romain, à savoir dans la Common Law anglaise:

5.2 Droit anglais: autre genre de structure de base

5.2.1 Tradition du droit féodal

Contrairement au droit de l'Europe continentale, mettant au premier plan le *caractère absolu* de la propriété foncière - qui trouve ses racines dans le droit romain - le droit anglais fonde la propriété foncière sur un rapport de *dépendance*. Autrement dit, le possesseur du fonds détient sa position non pas en vertu d'une propre plénitude de pouvoir, mais il la déduit - tout au moins selon le principe théorique; cela n'est pas uniquement le cas dans le cadre du bail, mais aussi dans la propriété. Bien que le droit de fief en tant que tel soit évidemment éteint aujourd'hui, la doctrine juridique y afférente a subsisté. C'est pourquoi il n'y a encore aucune propriété (ownership) à l'heure actuelle, mais uniquement des pouvoirs souverains (estates). En l'an 1925, le système moyenâgeux comportant environ une douzaine de formes

¹⁵⁸ Voir chiffre 7.3 ci-dessous.

et de degrés de ces estates a été largement simplifié. Depuis lors, on distingue deux formes dans ces "pouvoirs souverains" (legal estates in land):

- *estates of fee simple absolute in possession* ou en abrégé *freehold*: droit de possession illimité, susceptible d'acquisition par succession et d'aliénation, qui correspond sur le plan économique (mais non pas juridiquement) à notre pleine propriété; et
- *estates less than freehold* ou en abrégé *leasehold*: droit de possession de nature analogue au fermage, de durée limitée, qui confère à l'ayant droit un droit réel. Du point de vue économique, cela équivaut à notre bail.

Cela ne confère cependant pas d'emblée au locataire (leaseholder) une position plus forte envers le propriétaire (freeholder) par exemple. En effet, ce dernier peut généralement, suivant ce qui a été convenu contractuellement, résilier le contrat; et d'un autre côté, notre droit de bail sur le continent européen connaît également des droits de protection étendus en faveur du locataire (contestation de la résiliation du bail, possibilités de prolongation de la durée du bail, etc.). En d'autres termes, le bail selon le droit anglais comporte aussi des éléments contractuels; et le droit d'Europe continentale offre également au locataire certains "droits acquis". La relation à la chose et la relation personnelle, soit le caractère absolu et relatif, sont étroitement liées entre elles. Dans cette mesure, ce qui apparaît avant tout est une différence qui relève surtout de la pure classification, dans le contexte de la doctrine juridique.

5.2.2 Droits autonomes portant sur le logement

Pourtant cette classification en tant que droit réel permet précisément, sous différents aspects, un autre point de vue qui, de son côté, peut avoir des effets pratiques sur les caractéristiques de la propriété qui nous intéressent ici. En admettant que le locataire a un droit "à" la chose, et non pas, contrairement au propriétaire, "sur" la chose, il est possible de conclure que:

- Même si le rapport ne peut pas non plus être conclu à perpétuité, la relation contractuelle entre deux personnes, établie de manière caractéristique pour une courte durée, tombe.
- Des clauses de protection étendues contre le congé, en faveur du locataire, ne se heurtent généralement pas à l'interdiction pour le bailleur de se limiter dans sa liberté de contracter.

- Il est déjà possible de convenir largement des droits d'utilisation du locataire dans un bail; à plus forte raison un tel moyen existe dans la structure des droits réels.
- La faculté d'une cession ultérieure du bail par le locataire peut se comparer par exemple avec la cession du droit de superficie selon le droit suisse.
- Quant à savoir si le risque et le profit de la chose peuvent "appartenir" au locataire, cela dépend en particulier de la possibilité pour lui d'acquérir son objet en tant que tel. Cela ne semble pas être typiquement le cas dans le leasehold, mais le caractère réel de la relation et, surtout, le passage courant et non dogmatique à une variante "estate" plus marquée du freehold permettent aisément la création d'autres formes d'utilisation dans lesquelles l'aspect de "l'objet" peut parfaitement se réaliser.

En conséquence, on ne bute pas en droit-anglais sur des problèmes de principe. Dans la pratique, on trouve des modalités où, s'agissant de logements, des positions de leasehold très fortes, voire perpétuelles, en tout cas dotées d'un fort caractère réel, sont constituées, détenues et cédées; on trouve parfois même des positions de freehold (les flying freeholders). A titre de comparaison entre de telles structures et notre droit, c'est le droit de superficie concédé pour un logement qui s'en rapproche le plus mais, selon la forme contractuelle adoptée, la limitation de la durée à 100 ans n'existe pas; une structure qui, de lege lata, est explicitement exclue comme chacun le sait¹⁵⁹. A cet place commence au demeurant une des options de réglementation de lege ferenda postulées dans la présente étude¹⁶⁰.

¹⁵⁹ Art. 675 al. 2 CC.

¹⁶⁰ Cf. chiffre 7.3.1 ci-dessous.

Vue d'ensemble sur le "degré" de propriété de diverses structures juridiques

6.1 Généralités

Sous ce chiffre 6 est présenté un tableau récapitulatif des points de vue évoqués sous les chiffres 2 à 5 ci-dessus et des options de réglementation. Ce tableau est le reflet de la démarche suivante: à partir des caractéristiques de la propriété selon chiffre 2¹⁶¹, des conséquences qui en résultent pour les droits réels selon chiffre 3, et compte tenu des structures fondées sur des personnes conformément au chiffre 4, il y a lieu de dresser une comparaison des différentes options offertes par la réalité juridique.

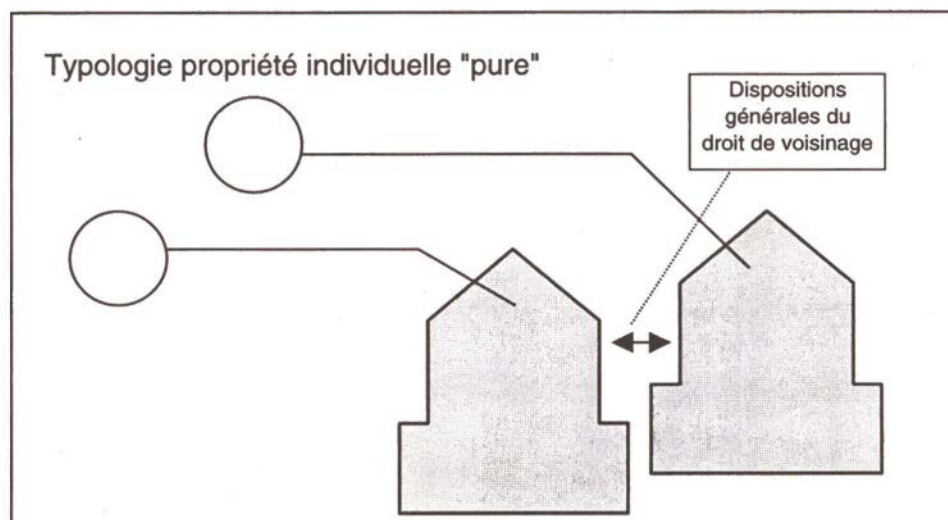
La présentation ne se calque pas en priorité sur les différentes structures juridiques, mais sur la typologie extérieure. A cet égard, sont déterminantes pour la séquence des options les incidences d'une concentration croissante. On débutera par la propriété du logement "classique", sous forme d'une parcelle de terrain sur lequel est érigée librement une maison individuelle; puis ces maisons se rapprochent et finalement, les unités de logements se superposent dans des maisons plurifamiliales. Le cheminement conduit

¹⁶¹ Cinq éléments ainsi que la réunion de ces cinq éléments en une seule relation.

pour ainsi dire de la campagne à la ville, respectivement de la réalité agraire à la vie urbaine.

6.2 Typologie de la parcelle pour une maison individuelle

6.2.1 Option "pure"



Comme il en a déjà été fait mention à plusieurs reprises, ceci est *le* type de la propriété immobilière en vigueur. Le principe de la simplicité - un propriétaire, une chose - est respecté¹⁶²; il en va du même du postulat selon lequel *toutes* les caractéristiques, respectivement tous les droits de la propriété sont précisément réunis chez ce propriétaire¹⁶³. Les *obligations* d'égards envers l'interface reliant au propriétaire voisin et à son objet de propriété ne touchent pas le rapport entre le propriétaire et sa chose ni, par conséquent, la position de propriétaire en soi¹⁶⁴. En d'autres termes, le degré de propriété est garanti au maximum.

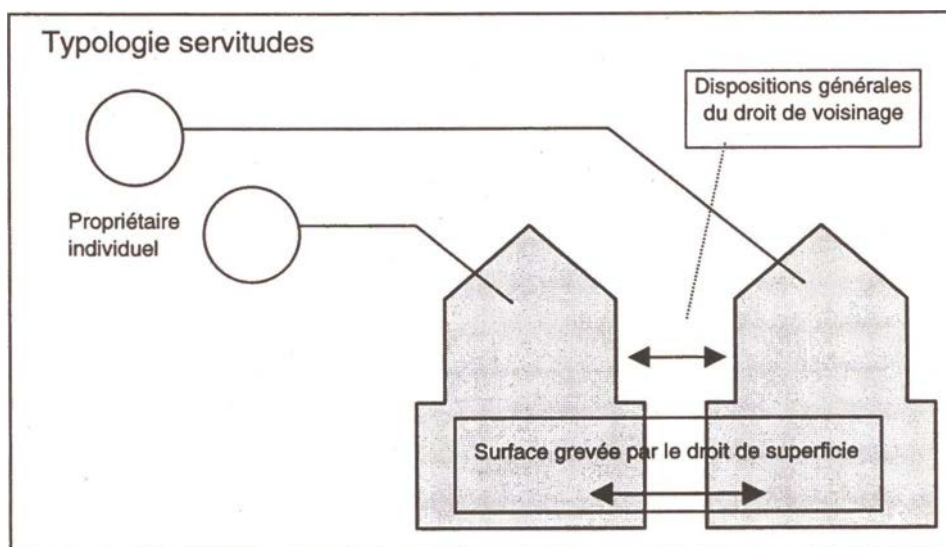
¹⁶² Voir chiffre 2.1 et chiffre 3.2.3 ci-dessus.

¹⁶³ Voir chiffre 2.1.2 ci-dessus.

¹⁶⁴ Voir chiffre 2.1.2. in fine ci-dessus.

6.2.2 Option servitude

Une concentration légèrement plus forte par rapport à la maison individuelle et dans le degré, amène à lier plus étroitement entre eux certains domaines d'utilisation. Ainsi, plutôt que chaque logement individuel possède son propre chemin de raccordement, sa propre place de jeux, son compost particulier, son abri individuel pour voiture, sa propre installation de chauffage, etc., sur sa parcelle, on tisse un réseau entre voisins tout en s'accordant mutuellement les droits d'utilisation adéquats.



En règle générale, de telles servitudes sont constituées à titre de servitudes *réelles*, autrement dit, l'ayant droit de la charge grevant le fonds servant n'est pas, en premier lieu, une personne déterminée, mais le propriétaire *du moment* de l'immeuble en question¹⁶⁵. En cas de transfert, les droits et obligations passent également de manière automatique. Mais ceci ne vaut que pour le *contenu* de la servitude y relative, et non pas pour des dispositions relevant purement du *droit des obligations*, par exemple pour un engagement de participer à des frais substantiels d'infrastructure dans le cadre d'une étape ultérieure de l'ensemble d'habitations. De telles obligations doivent être transférées par voie contractuelle en cas de changement de propriétaire¹⁶⁶.

¹⁶⁵ Servitude *foncière*, art. 730 ss CC.

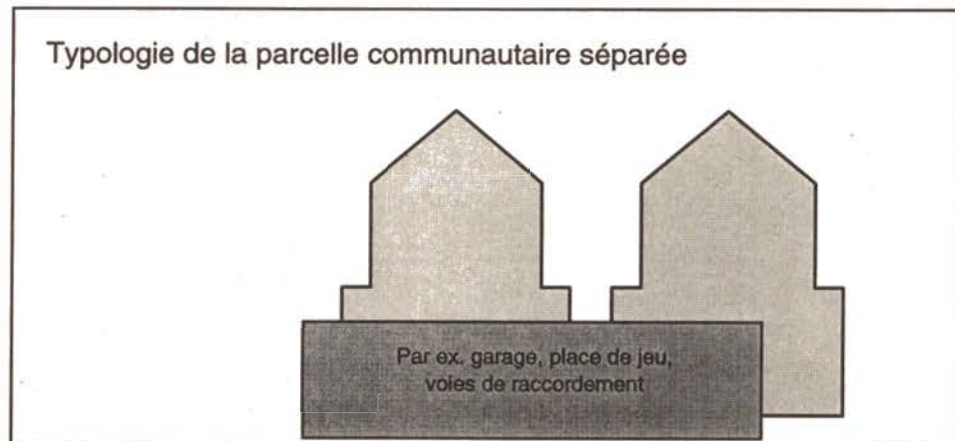
¹⁶⁶ Art. 737 ss CC, à qui peuvent également revenir des obligations réelles, Simonius Sutter, II, §1 n. 27 ss; Riemer, §12 n. 18 s.

Le degré de propriété n'est que légèrement restreint en l'espèce. Seule est touchée la caractéristique de la libre utilisation; et ceci uniquement en ce qui concerne les domaines partiels qui sont réglés dans la servitude.

6.3 Typologie de la parcelle communautaire séparée

6.3.1 Généralités

Ce qui constitue le contenu de la servitude selon chiffre 6.2.2, à savoir les places de jeu communes, les voies de liaison, les infrastructures communes, etc. peut également être individualisé en une parcelle spécialement séparée à cet effet¹⁶⁷.

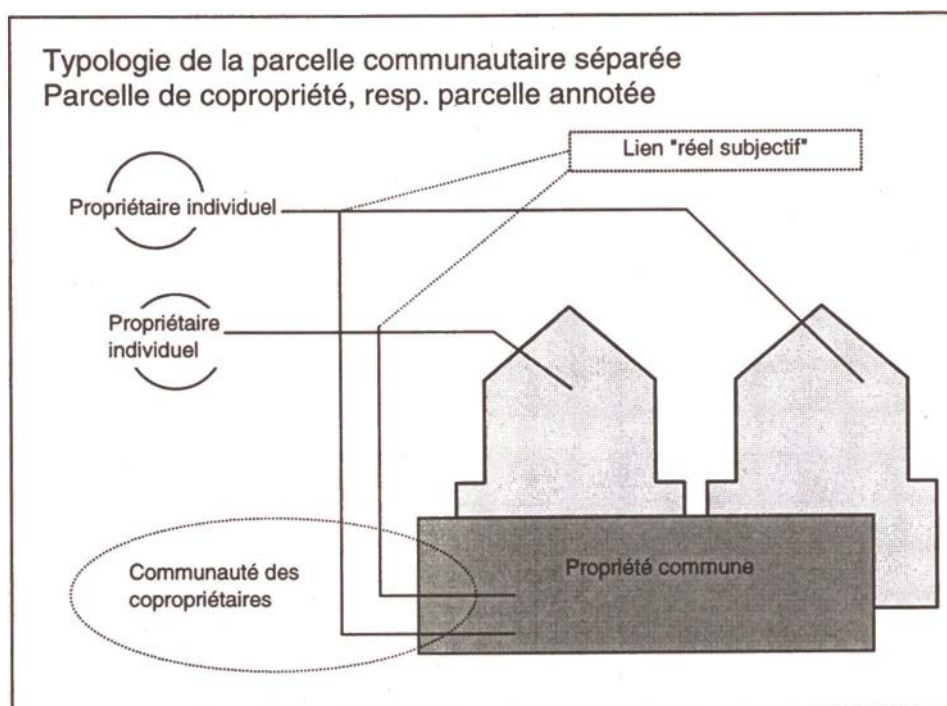


Avec la séparation de la parcelle se pose la question du propriétaire de celle-ci. A cet égard, la réalité juridique actuelle offre diverses options possibles:

¹⁶⁷ Par ex. en cas d'investissements importants, éventuellement pour des places de parc; ou également lorsque des tiers peuvent ou doivent également participer.

6.3.2 Parcelle détenue en copropriété ou parcelle annotée

Du point de vue économique, cette forme est comparable à la structure de la servitude¹⁶⁸, mais la surface concernée par les droits d'utilisations mutuels est constituée de son côté en tant que parcelle séparée. Celle-ci est la copropriété des utilisateurs autorisés.



Comme la structure de la servitude, la communauté est également organisée par contrat. Au demeurant, il existe en l'espèce une réglementation non impérative et détaillée de la loi¹⁶⁹, pour ainsi dire à titre de passage de la communauté fondée sur les *droits réels* à la communauté *corporative*.

Pour la simplification des mécanismes de transfert, la parcelle en copropriété est souvent liée par un droit réel subjectif aux parcelles "compétentes" en propriété individuelle¹⁷⁰. S'agissant du transfert de décisions ou d'un régime éventuel d'utilisation et de gestion à des ayants droit nouveaux, la loi tranche de façon explicite une controverse qui s'est engagée dès le début

¹⁶⁸ Voir chiffre 6.2.2 ci-dessus.

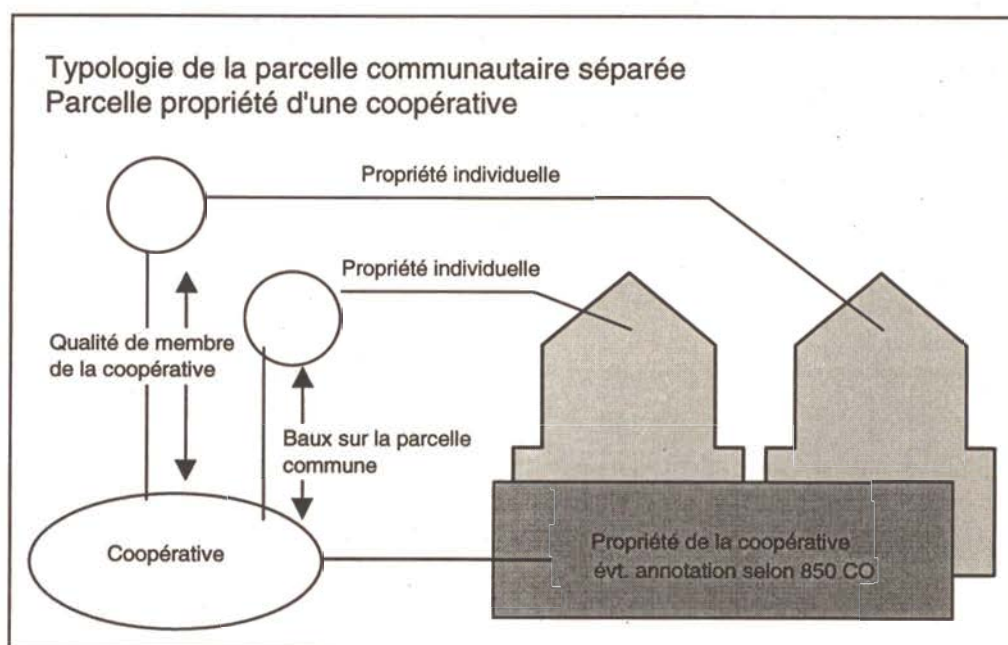
¹⁶⁹ Art. 646 ss CC.

¹⁷⁰ Art. 32 ORF; cependant, le propriétaire individuel de la maison individuelle ne peut pas être "exproprié" en vertu de l'art. 649b CC, Schneider, 153 ss.

sur le caractère de l'obligation: caractère de créance, d'obligation réelle, de droit réel, ou corporatif¹⁷¹.

6.3.3 Parcelle en propriété de la société coopérative

Contrairement à la communauté de copropriétaires selon chiffre 6.3.2, la communauté figurant à titre de propriétaire de la parcelle commune n'est pas structurée sous l'angle des droits *réels*, mais *corporativement*.



L'organisation de cette communauté est régie de façon tout à fait détaillée dans la loi¹⁷², éventuellement de manière plus extensive encore dans les statuts de la coopérative.

En ce qui concerne le lien entre la qualité de membre de la coopérative et la propriété de la parcelle des "utilisateurs", renvoi est fait à l'art. 850 CO (concernant l'adhésion à la société), resp. à l'art. 824 CO (s'agissant de la sortie)¹⁷³.

¹⁷¹ Art. 647, 649a CC, Meier-Hayoz n. 11 ss ad art. 649a CC.

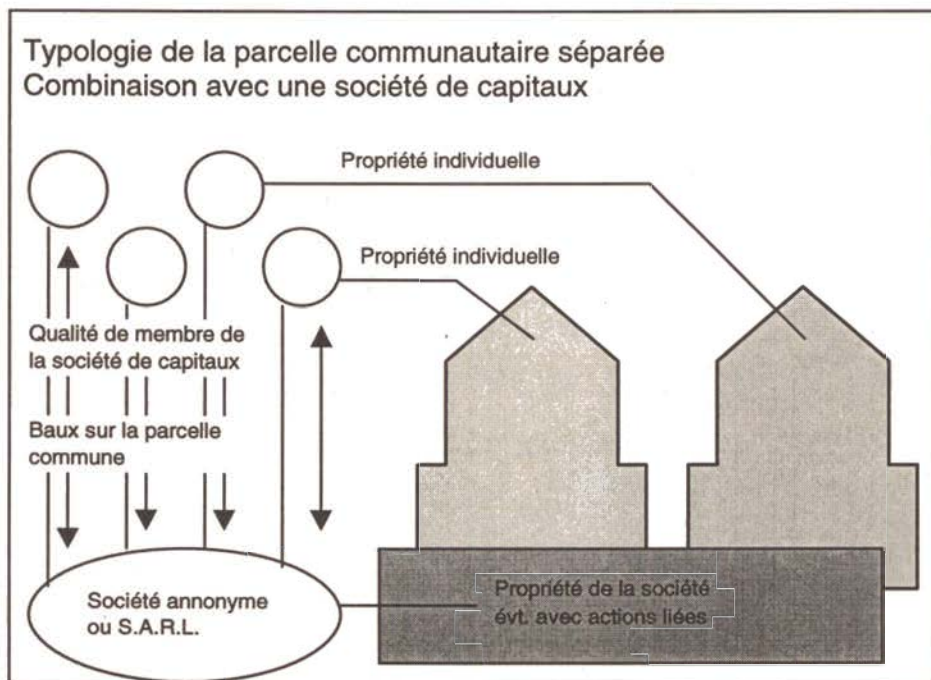
¹⁷² Art. 828 ss CO.

¹⁷³ A titre d'exemple, voir également les arrêts ATF 89 II 138 ss, 90 II 310 ss.

La coopérative s'offre surtout ici à titre d'entité car, du point de vue de la chose, c'est un effort commun des utilisateurs, d'une structure communautaire donc, qui est typique de la société coopérative¹⁷⁴.

6.3.4 Propriété d'une société de capitaux

Par contre¹⁷⁵, il est une structure qui paraît plutôt atypique où la propriété de la parcelle commune ne revient pas à la communauté des utilisateurs, mais à une société de capitaux, par exemple une société anonyme ou une société à responsabilité limitée.



Il serait également envisageable en l'occurrence que des actionnaires de cette société anonyme soient eux-mêmes des utilisateurs, que la S.A. revête donc la forme d'une coopérative sous l'angle matériel¹⁷⁶. Sur le plan juridi-

¹⁷⁴ Art. 828 al. 1 CO.

¹⁷⁵ Donc en contradiction avec la structure coopérative de l'effort commun.

¹⁷⁶ Kratz, 35 s. avec renvois; cf. aussi la S.A. de locataires avant l'introduction de la communauté des propriétaires par étages.

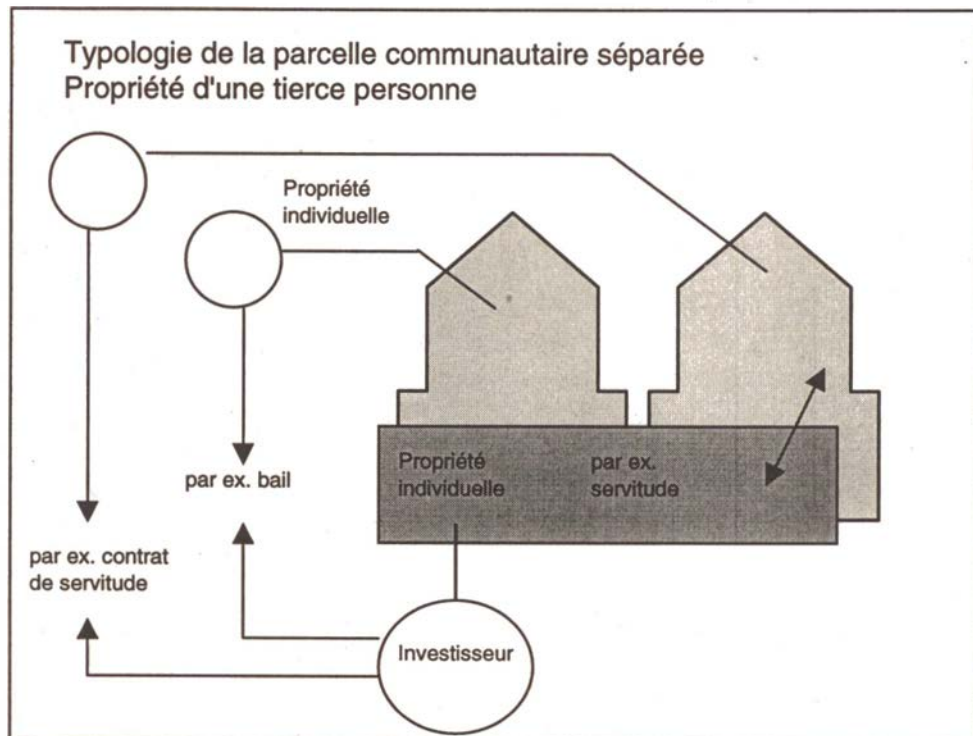
que, une telle construction est certainement possible¹⁷⁷, mais sur le plan économique, elle n'est guère judicieuse. Par conséquent, elle ne se rencontre que rarement. Cependant, lorsque tel est le cas, ce qui est caractéristique, c'est que la réunion en une personne de l'utilisateur et de l'actionnaire est rompue, autrement dit, des non-utilisateurs peuvent également être actionnaires. Par exemple, la société anonyme en question a pour but la détention et l'exploitation d'un parking conçu essentiellement pour un certain cercle de voisins qui, le cas échéant, sont également *tenus* de souscrire des actions et de prendre ainsi une place de parc; mais d'autres personnes, provenant par exemple d'une région plus éloignée, peuvent également participer à titre facultatif.

En d'autres termes, la qualité de propriétaire dans le cadre de cette S.A. développe une certaine indépendance; et cela parce que l'objet en question est indépendant du point de vue économique. Ceci nous amène à la dernière option concernant la typologie de la parcelle séparée:

6.3.5 Propriété d'une tierce personne

Peut également être propriétaire de la parcelle commune une personne, qui n'est pas liée en tant que telle aux utilisateurs, par exemple une personne physique non-propriétaire d'une parcelle attenante.

¹⁷⁷ Mais non pas, inversement, l'organisation de droit coopérative d'une société de capitaux au sens matériel; une disposition correspondant à l'art. 620 al. 3 CO fait défaut dans le droit de la société coopérative.



Le droit en vigueur admet sans problème cette option¹⁷⁸. Mais elle est atypique dans toute situation où la parcelle commune remplit pour ainsi dire une simple fonction accessoire pour les voisins et, par conséquent, n'attire guère l'investisseur. Toutefois, plus la fonction de la parcelle commune apparaît indépendante - par exemple les parkings déjà mentionnés - plus devrait exister un intérêt sur le plan économique également.

Dans cette typologie, le caractère communautaire de la parcelle "commune" ne réside pas dans le fait que celle-ci appartient à une communauté, qu'elle soit détenue par une communauté et utilisée ainsi dans un *effort commun*, mais parce qu'elle est offerte à une communauté à des *fins d'utilisation*. A cet égard, la base juridique est constituée par des contrats de servitude ou des baux, et non par des relations fondées sur la qualité de membre.

¹⁷⁸ Des dispositions de droit public concernant la contiguïté de terrains communaux sont éventuellement réservées si l'équipement des habitants se fait à travers cette parcelle "commune".

6.3.6 Degré de propriété

Dans toutes les options présentées sous le présent chiffre 6.3, le degré de propriété est, s'agissant de la relation avec les diverses parcelles des utilisateurs, maximal comme auparavant. Toutes ces options correspondent en principe avec le type de la maison individuelle "pure".

Cependant, le degré de propriété portant sur la parcelle commune est restreint dans les options des chiffres 6.3.2 à 6.3.4: en l'occurrence, ce ne sont pas uniquement de tels droits d'utilisation qui sont touchés - comme dans le cadre de la servitude selon chiffre 6.2.2 - mais les décisions dépendent de la volonté des autres intéressés, que ce soit dans le cadre de la communauté des copropriétaires ou dans la "démocratie" des actionnaires. Sur ce point précis, la caractéristique de la propriété consistant en la réunion de tous les droits est également restreinte. En d'autres termes, la structure est atypique sous l'angle de la propriété et, dans cette mesure, elle n'est pas appropriée¹⁷⁹.

Seule l'option 6.3.5 est typique et appropriée du point de vue de la propriété; c'est donc celle où la parcelle "commune" n'est détenue que par *une* personne. En l'occurrence, le degré de propriété est donc atteint, pour ce qui concerne "l'installation" entière, autrement dit

- s'agissant de la maison individuelle prise séparément, par le fait que l'ensemble classique de la propriété existe à l'état "pur" puisque l'utilisateur la possède seul et exclusivement;
- en ce qui concerne la parcelle "commune", par le fait qu'elle *n'appartient* précisément *pas* aux utilisateurs des maisons individuelles, mais à *une* tierce personne, laquelle la met alors à disposition des utilisateurs sur la base d'un engagement d'obligation réelle.

Cela n'est pas possible sur le plan juridique - d'où bien sûr le problème et la solution défendue dans la présente étude - dès que la parcelle "commune" n'est pas située juste à côté, à titre de terrain séparé, mais sur le plan vertical par rapport à l'unité individuelle. La petite propriété du logement évoquée ici devrait aider à résoudre ce problème.

¹⁷⁹ Voir chiffre 3.4.2 ci-dessus.

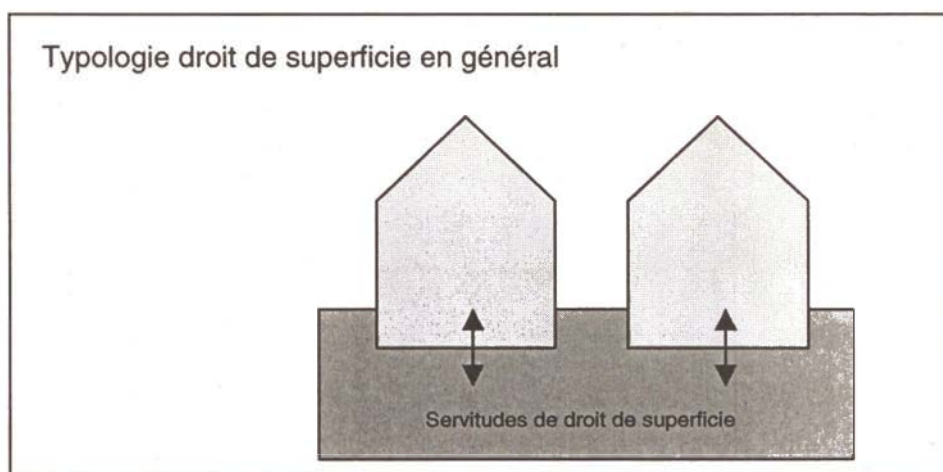
6.4 Typologie droit de superficie

6.4.1 Généralités

Cette impossibilité juridique de faire glisser la parcelle "commune" *sous* l'unité individuelle est atténuée par le droit de superficie dans la mesure où

- il y a moyen de séparer la parcelle de terrain proprement dite du bâtiment,
- mais au maximum pour 100 ans¹⁸⁰.

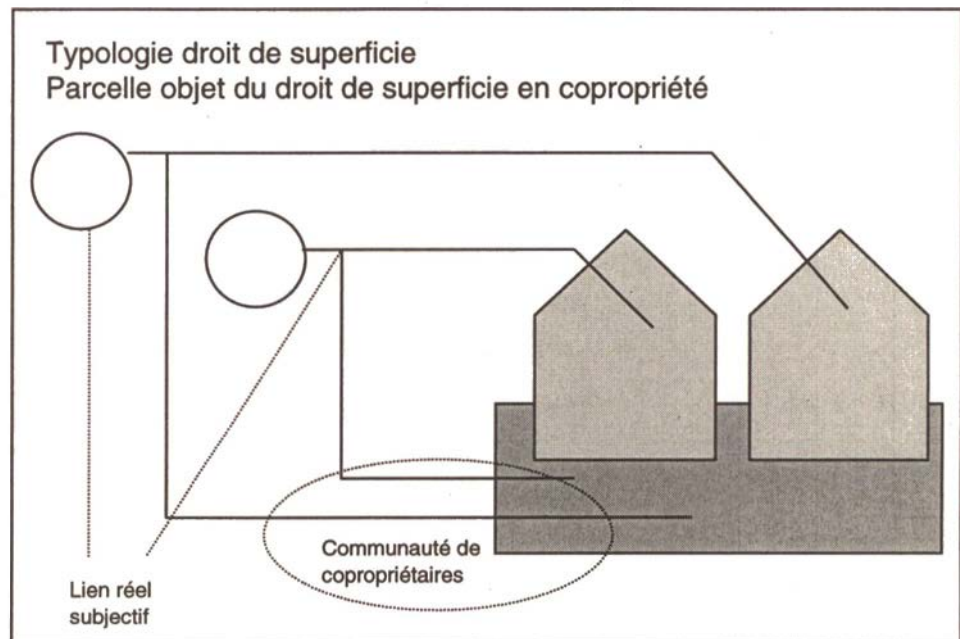
Sur le plan "communautaire", la typologie du droit de superficie se présente lorsque le fonds objet de propriété est cédé à plusieurs bénéficiaires du droit de superficie.



Du point de vue de la communauté, existent des options identiques ou comparables à celles présentées sous chiffre 6.3; soit notamment:

¹⁸⁰ Voir chiffre 1.2.3 ci-dessus.

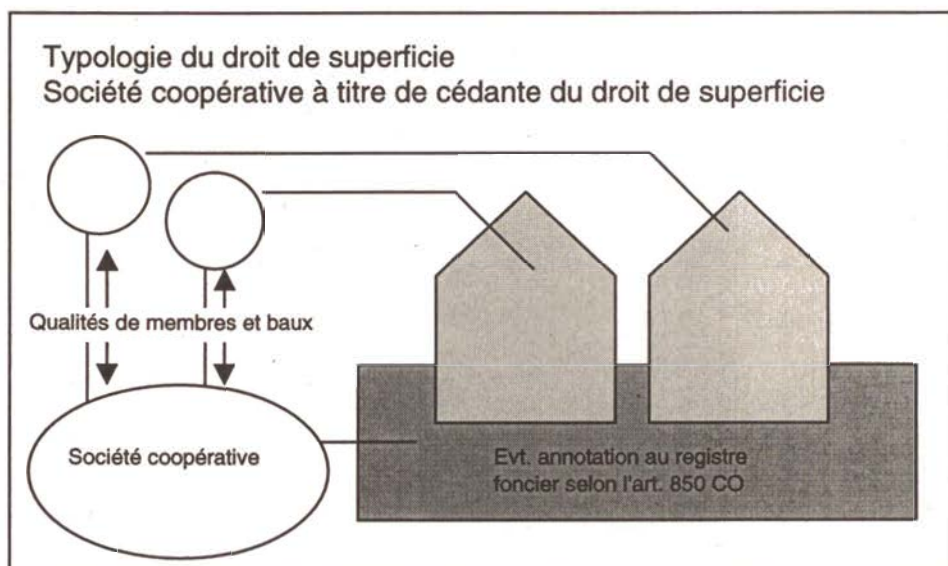
6.4.2 Parcelle objet du droit de superficie en copropriété des propriétaires de maisons individuelles



Les bénéficiaires du sous-droit de superficie constituent une communauté de copropriétaires par rapport à la parcelle en propriété¹⁸¹.

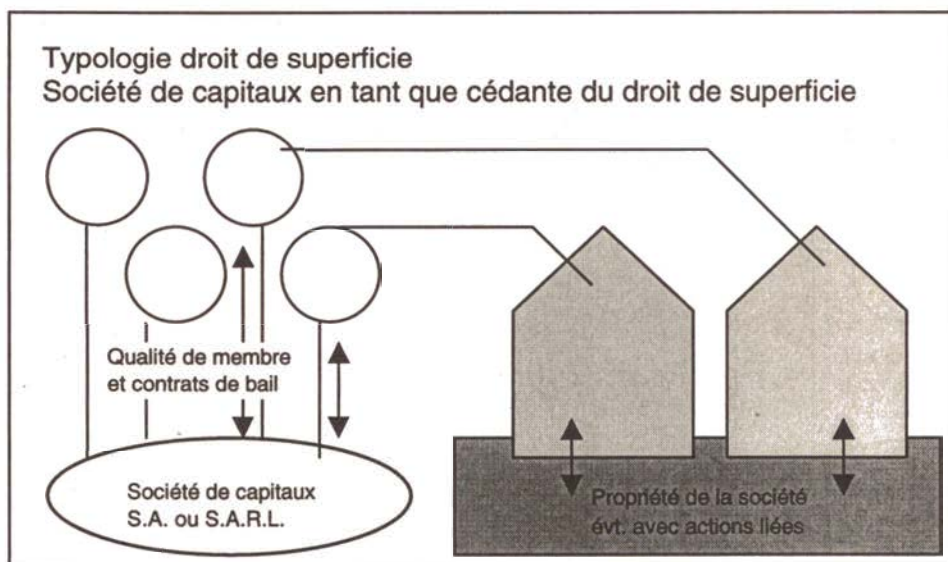
¹⁸¹ Cf. chiffre 6.3.2 ci-dessus.

6.4.3 Société coopérative en tant que cédante d'un droit de superficie



Les copropriétaires se rassemblent en une coopérative¹⁸².

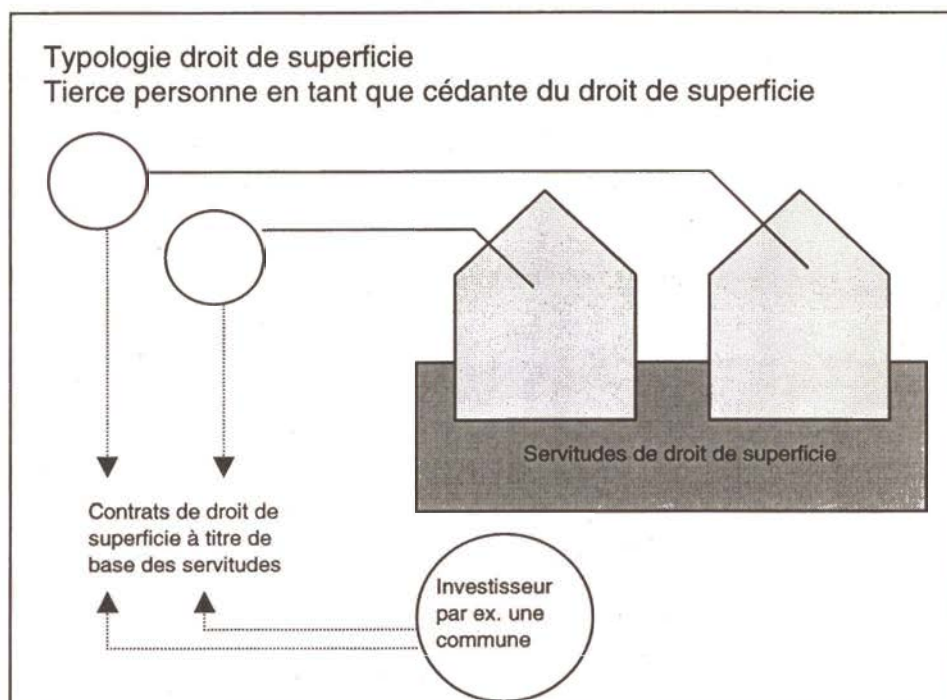
6.4.4 Société de capitaux en tant que cédante d'un droit de superficie



¹⁸² Cf. chiffre 6.3.3 ci-dessus.

La qualité de cédant du droit de superficie est ici plus autonome, elle n'a pas pour but - ou non exclusivement - l'effort commun¹⁸³.

6.4.5 Tierce personne en tant que cédante d'un droit de superficie



Cet ensemble n'est pas rare: ainsi la collectivité veille en particulier à mettre à disposition une authentique possession du fonds à des fins de logement ou d'activités industrielles; et, le cas échéant, elle s'efforce de réaliser simultanément des objectifs en matière d'aménagement du territoire¹⁸⁴.

6.4.6 Degré de propriété

Quant au degré de propriété, renvoi est fait au chiffre 6.3.6. En d'autres termes, dans l'option 6.4.5, le degré de propriété est somme toute le plus élevé; et ceci non pas en dépit du fait que, mais bien parce que la partie "commune" n'appartient pas aux utilisateurs, mais à une tierce personne.

¹⁸³ Cf. chiffre 6.3.4 ci-dessus.

¹⁸⁴ Au demeurant, cf. chiffre 6.3.5 ci-dessus.

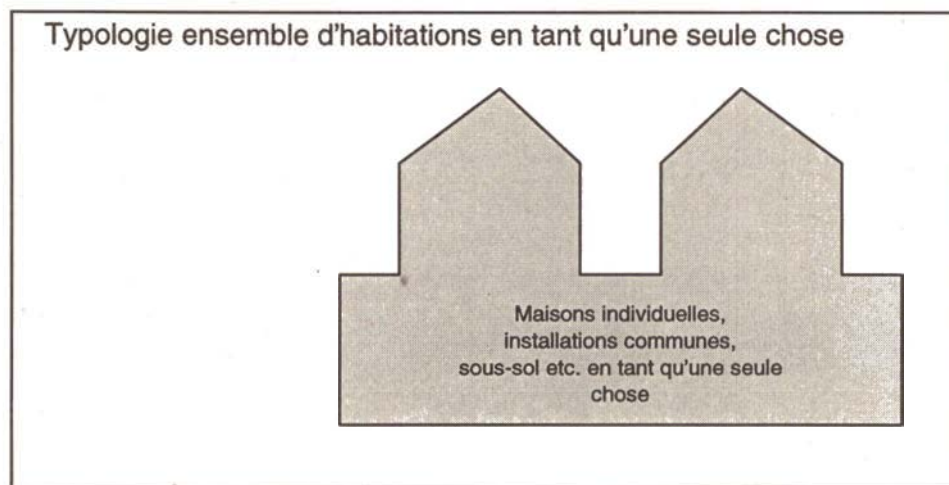
6.5 Typologie ensemble d'habitations en tant qu'une seule "chose"

6.5.1 Généralités

Les typologies selon chiffres 6.3 et 6.4 sont nées chacune de deux catégories d'objet juridique différentes, soit

- d'une part les domaines individuels sous forme de parcelles individuelles pour maisons individuelles,
- la parcelle "commune" d'autre part.

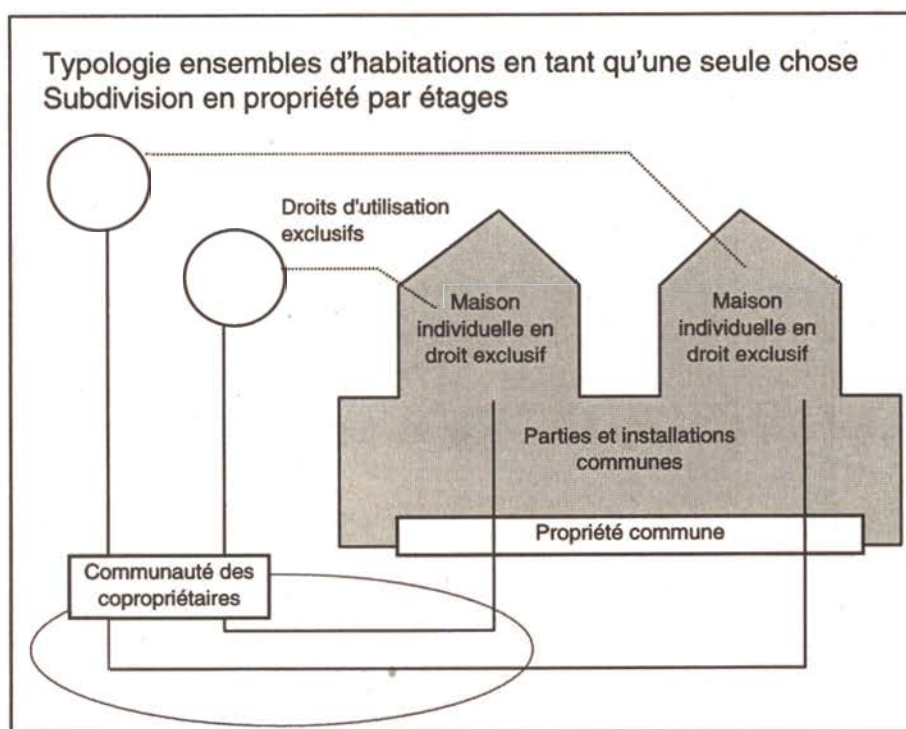
Il s'agit toutefois, ci-dessous, de structures où l'ensemble de l'installation est conçu comme *un* seul objet de droit:



Le problème des rapports entre les divers intérêts en présence se pose donc ici exclusivement au sein de l'entité concernée.

6.5.2 Propriété par étages

Bien que la propriété par étages selon l'art. 712a ss CC soit essentiellement conçue à la mesure d'une maison plurifamiliale¹⁸⁵, elle peut également s'appliquer à un ensemble de maisons plurifamiliales.



Même si cette option revêt une toute autre forme juridique, elle est très similaire sur le plan économique à celle de l'ensemble constitué par le droit de superficie détenu en commun¹⁸⁶; autrement dit, il existe une communauté à laquelle participent de leur côté les habitants et dans laquelle leur reviennent à titre exclusif les domaines individuels.

Il y a cependant une divergence, en ce sens que l'élément *lié à la personne* est plus faible dans cette communauté¹⁸⁷, alors que l'aspect *relation à la chose* s'exprime avec davantage de force¹⁸⁸.

¹⁸⁵ Cf. chiffre 1.1.2 et chiffre 6.6.1.

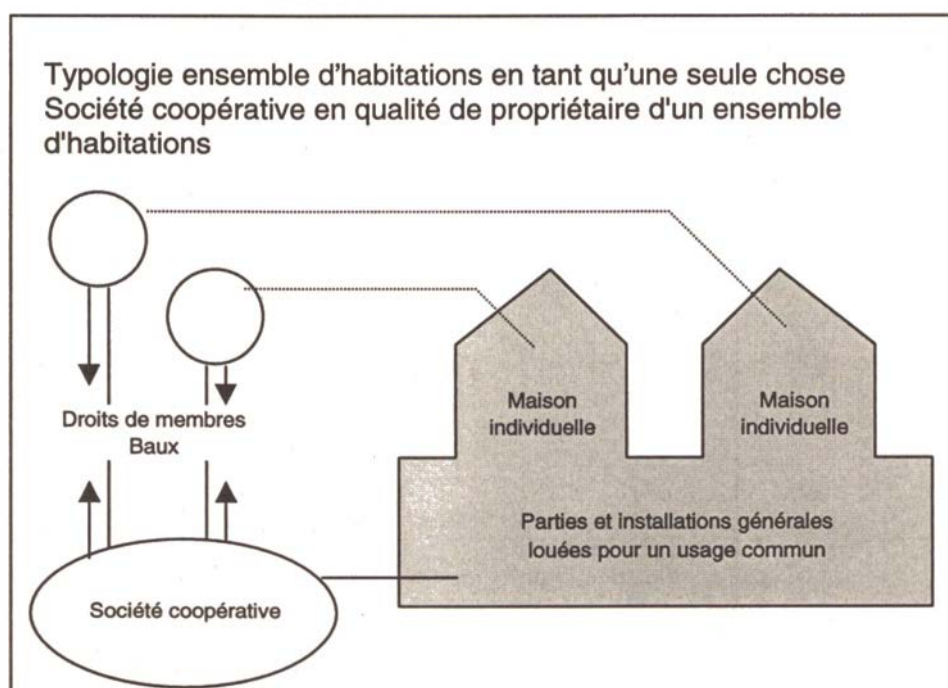
¹⁸⁶ Cf. chiffre 6.4.3 ci-dessus.

¹⁸⁷ Droit d'association tout au plus à titre subsidiaire, art. 712m, al. 2 CC.

¹⁸⁸ Copropriété, art. 712a CC.

Pourtant, selon la structure explicite de la loi, la propriété par étages est conçue "à perpétuité". La possibilité de supprimer, pour la copropriété générale, la propriété commune après trente ans disparaît¹⁸⁹; pour le reste et sous certaines conditions qualifiées, il est possible d'exiger la suppression de la propriété par étages¹⁹⁰.

6.5.3 Société coopérative en tant que propriétaire d'un ensemble d'habitations¹⁹¹

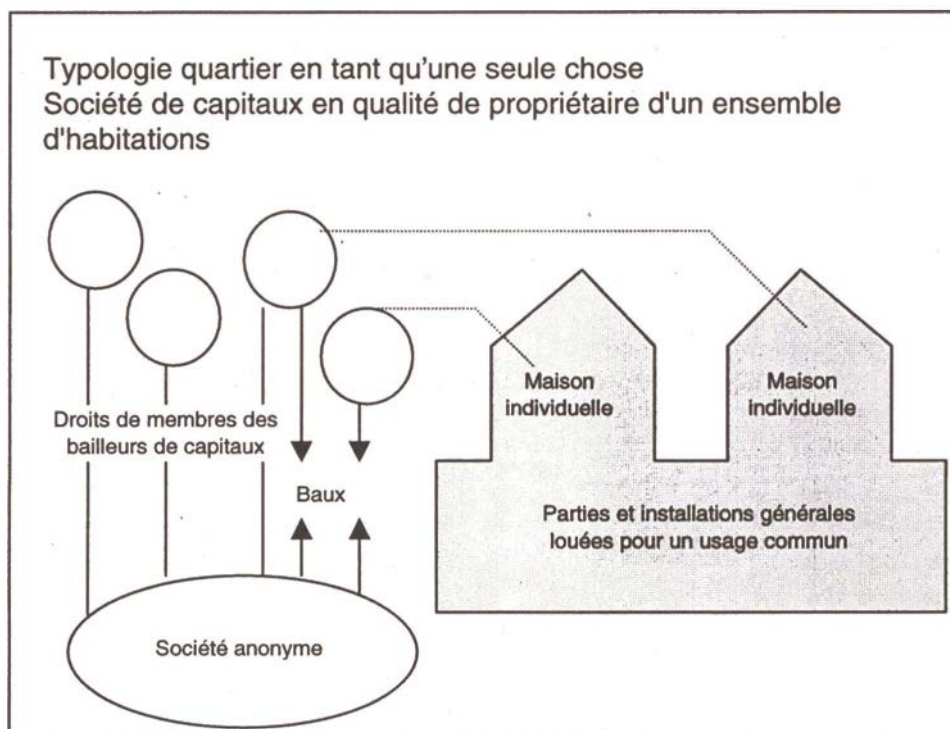


¹⁸⁹ Art. 650 CC.

¹⁹⁰ Art. 712f Al. 3 CC.

¹⁹¹ Cf. chiffre 6.3.3 et 6.4.3 ci-dessus.

6.5.4 Société de capitaux en qualité de propriétaire d'un ensemble d'habitations¹⁹²



6.5.5 Degré de propriété

Du moment que ces options de type juridique découlent toutes d'un objet de droit réel, le problème essentiel du régime des droits *réels* en vigueur ne se pose pas. Ce qui veut dire que les structures des rapports juridiques entre les parties individuelles et générales, ou entre les droits de propriété respectifs seront réglés *au sein* de l'entité, autrement dit dans des mécanismes fondés sur des personnes ou sur des corporations¹⁹³. La raison pour laquelle l'ensemble est érigé en tant que chose unique ne réside certes pas dans des conditions-cadres relevant de la doctrine des droits réels¹⁹⁴ (comme c'est le cas pour une maison plurifamiliale), mais par exemple dans des prescriptions relatives à la distance aux limites relevant du droit public. En tout cas, il *n'existe* ici qu'une seule unité de droit réel; et voilà pourquoi la question du degré de propriété des diverses options se présente exactement comme

¹⁹² Cf. chiffre 6.3.5 et 6.4.5 ci-dessus.

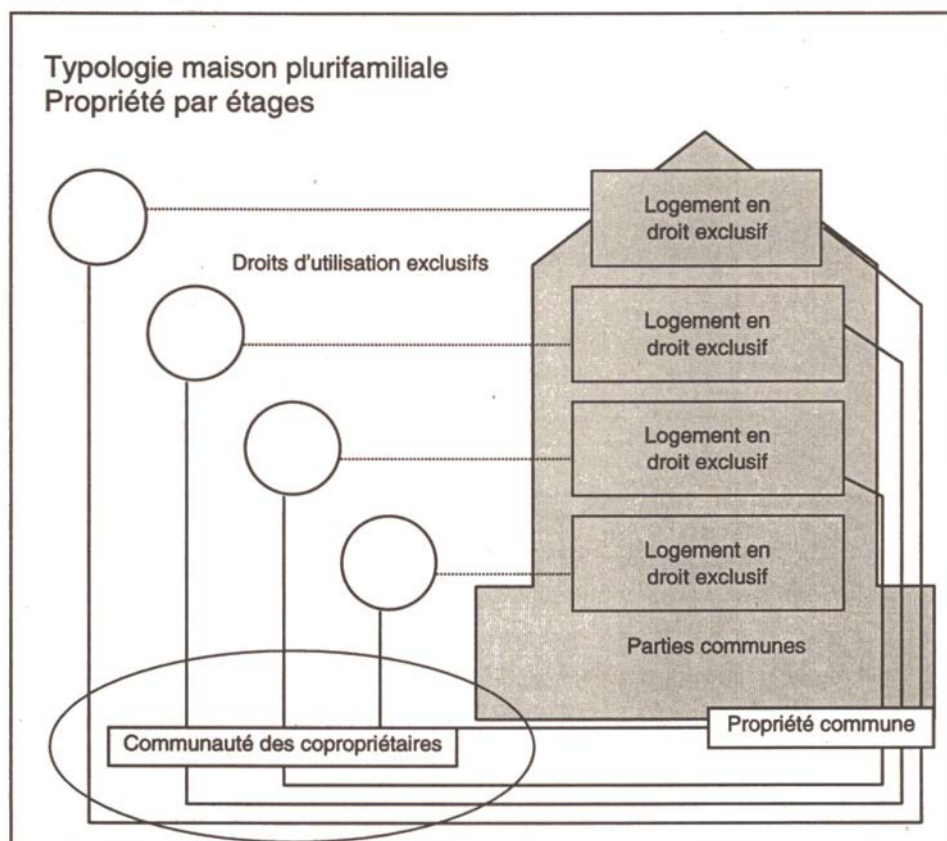
¹⁹³ Chiffre 4 ci-dessus.

¹⁹⁴ En tous les cas, il n'est pas obligatoire qu'il en aille ainsi, à voir par exemple le cas d'un garage situé au-dessus des maisons individuelles.

dans le cas d'une maison plurifamiliale. Il est donc possible de renvoyer au chiffre 6.6 ci-après.

6.6 Typologie maison plurifamiliale

6.6.1 Propriété par étages

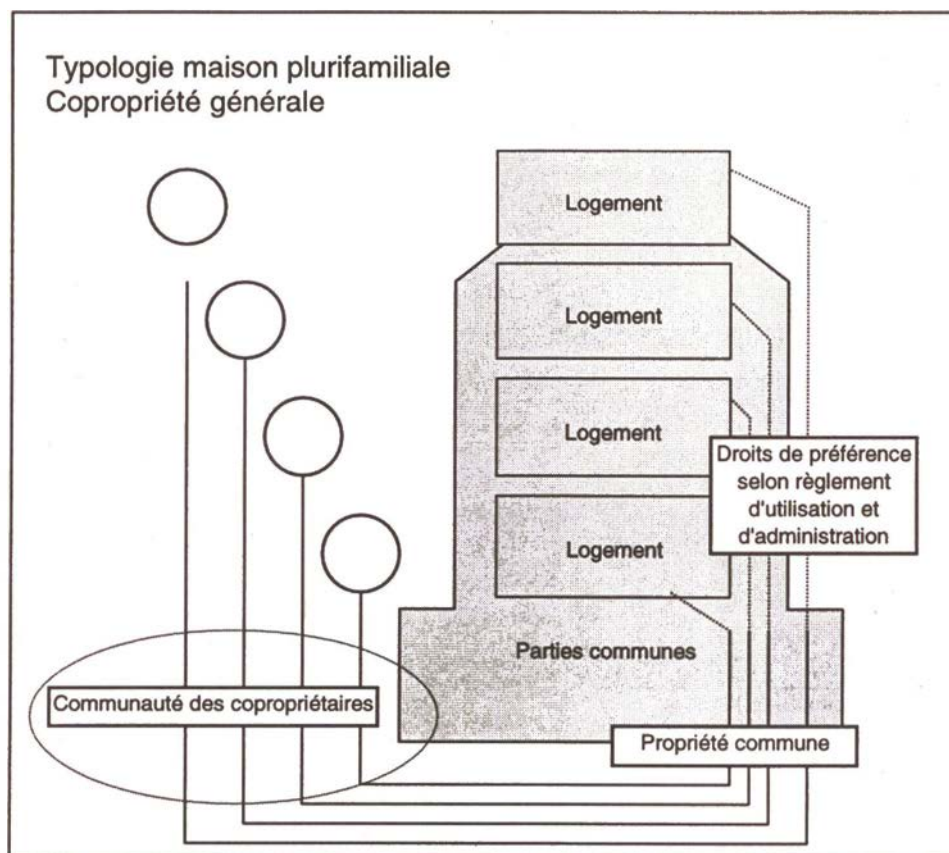


Les différents logements en tant que tels, organisés de manière à ce qu'un "droit exclusif" soit possible, sont compatibles avec la propriété; le degré de propriété est donc élevé. Mais la communauté des propriétaires de logements, imposée par la loi, entraîne en ce qui concerne les parties communes, une réduction du degré de propriété sur ces parties. En l'espèce, l'élément de la libre disposition et utilisation est limité; il en va de même pour

la caractéristique de la réunion, autant que faire se peut, de *tous* les droits de propriété¹⁹⁵.

6.6.2 Optimisation de la propriété par une copropriété générale?

Ceci nous amène à nous demander dans quelle mesure il est possible d'éviter la communauté impérative sur les parties communes selon l'art. 712b al. 2 CC, en prévoyant une communauté *générale* de copropriétaires selon l'art. 645 ss CC, en admettant des usages exclusifs adéquats fondés sur un règlement d'utilisation et d'administration, tout en accordant un droit de préférence à l'un des copropriétaires en ce qui concerne les parties générales:



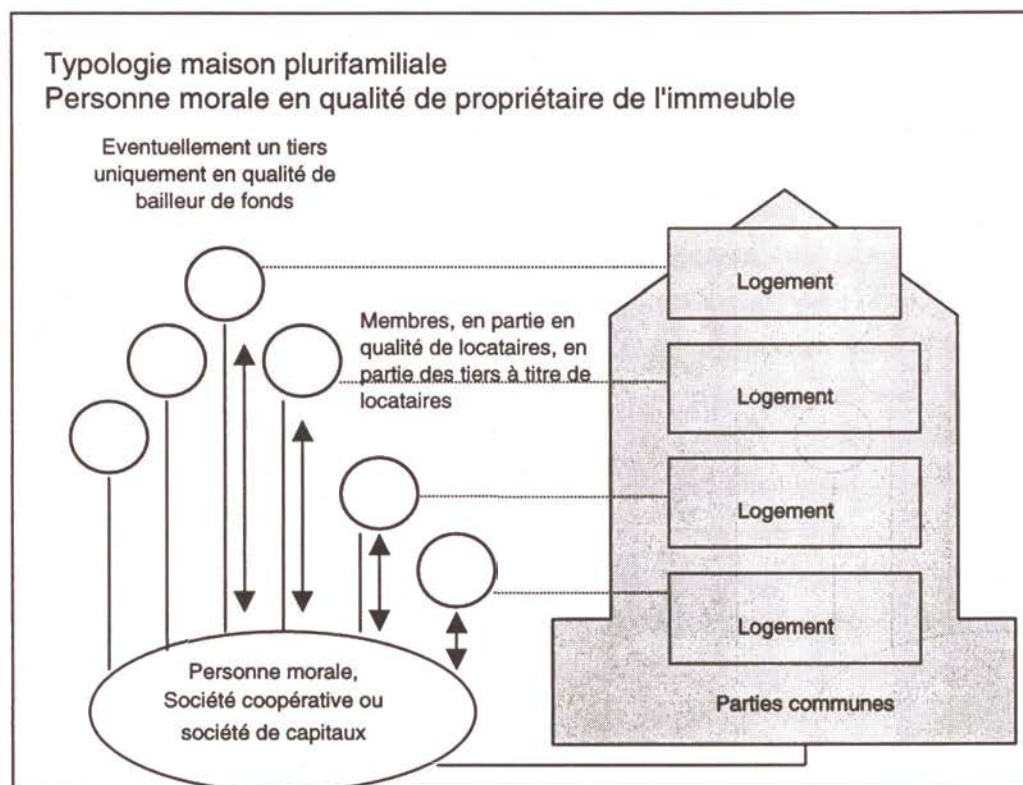
En principe, un tel modèle serait envisageable; mais chaque intéressé peut exiger après trente ans la suppression de cette propriété commune¹⁹⁶. Cette

¹⁹⁵ Voir chiffre 3.4.2 ci-dessus.

faculté s'exprime très clairement par le fait que l'ordre juridique considère une participation de plusieurs personnes¹⁹⁷ à la chose - sous l'angle de la propriété - comme quelque chose d'anormal. Cela ne doit pas durer plus qu'une génération.

6.6.3 Société de personnes ou personne morale en tant que propriétaire

Par analogie aux options évoquées sous chiffres 6.3.3/4 et 6.4.3./5, il est également possible d'envisager ici la qualité de propriétaire pour une personne morale:



Cette structure est connue et diffusée pour des coopératives de construction et d'habitation¹⁹⁸, elle existe également dans le cadre de sociétés anonymes

¹⁹⁶ Art. 650 CC.

¹⁹⁷ Cf. chiffre 4.4.2 ci-dessus.

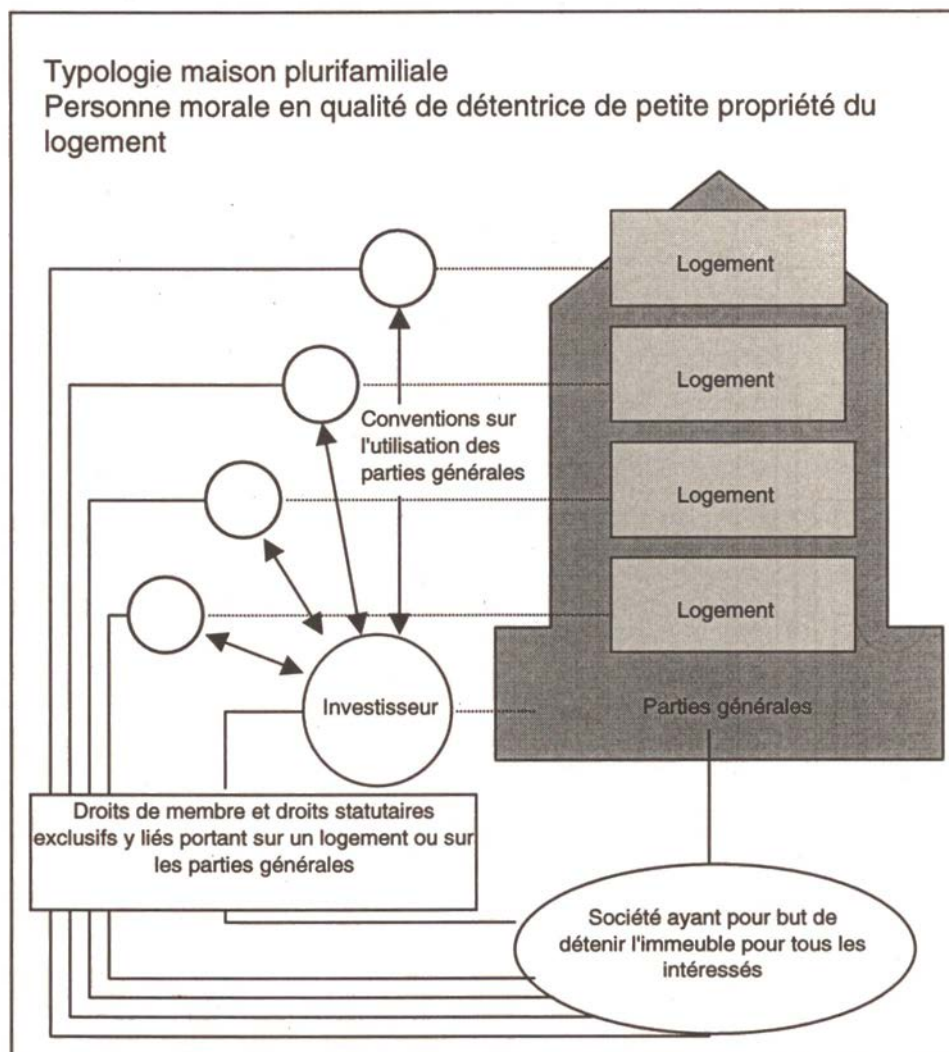
¹⁹⁸ Engler, 2 ss; Meier-Hayoz/Forstmoser, Schweizerisches Gesellschaftsrecht, 474 ss; Etude OFL tome 19, Gemeinschaftliches Eigentum in Wohnüberbauungen, 11; Etude

de locataires¹⁹⁹; parfois, de telles structures apparaissent aussi dans des sociétés de personnes²⁰⁰. A cet égard, la personne ou la société de personnes en tant que *telle* est détentrice, alors que les sociétaires ne sont que des utilisateurs au bénéfice d'un droit exclusif. Dans cette mesure, il existe donc toujours une limitation notoire du degré de propriété. Si l'on voulait constituer, pour les parties générales aussi, une structure adaptée à la propriété, autrement dit une structure "simple", il faudrait attribuer à ces dernières aussi un sociétaire à titre exclusif; exclusif non pas dans l'optique d'une utilisation par une seule personne, mais du point de vue de la propriété.

OFL 63, Siedlungswesen in der Schweiz, 67.

¹⁹⁹ Kratz, 35 s. avec renvois.

²⁰⁰ Par exemple dans le cas de petites communautés d'immeuble qui veulent souligner le moins possible l'individualité des différents logements.



De cette manière, la petite propriété du logement serait certainement susceptible d'être instituée de lege lata. Mais cette modalité constitue une structure plutôt provisoire, qui soulève divers problèmes:

- Les organes de la société *peuvent* juridiquement faire davantage avec l'immeuble qu'ils en *ont le droit* en vertu de la conception²⁰¹.
- Le sociétaire en particulier ne possède généralement pas d'objet de gage immobilier typique, notamment aucun feuillet au registre foncier qu'il pourrait utiliser à des fins de mise en gage²⁰².

²⁰¹ A propos de ce risque, cf. chiffre 4.4.2 ci-dessus, ad note 113.

²⁰² Tel était, par ex. dans le droit de superficie avant la révision de 1965, le problème qui faisait alors obstacle à la diffusion de cette institution sur le plan économique.

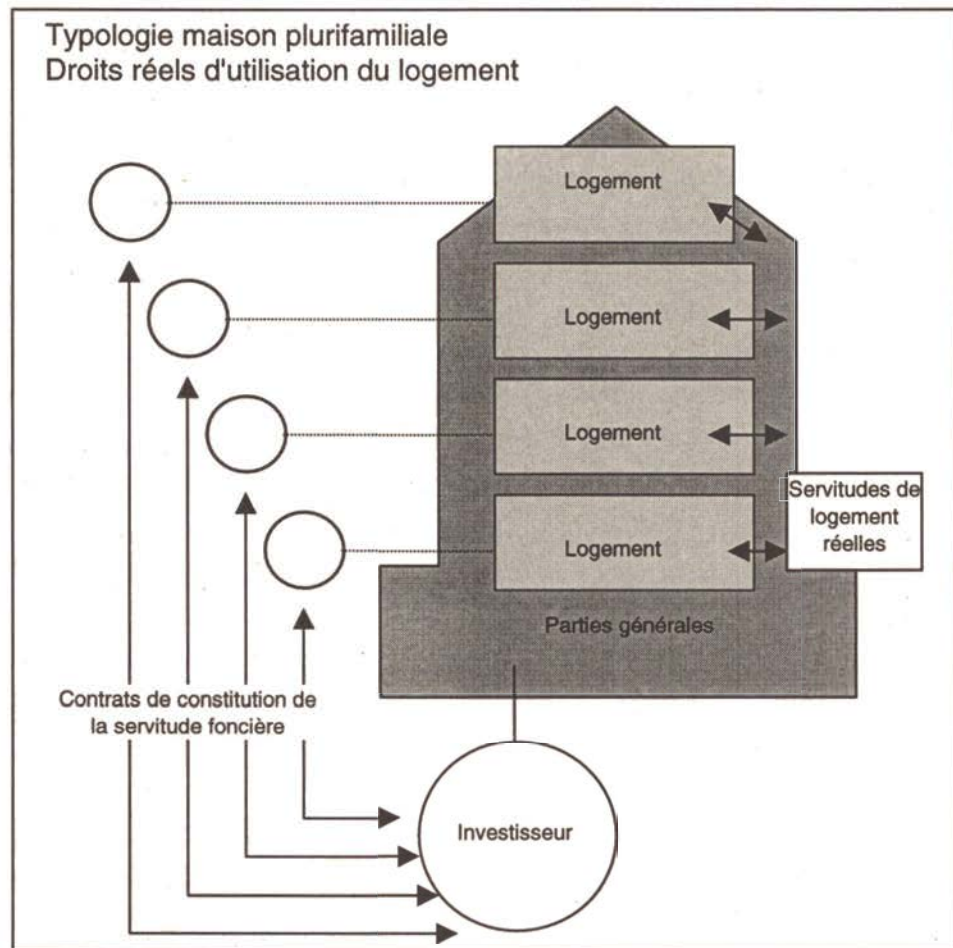
- Une limitation de la responsabilité en fonction de l'objet à un logement particulier est impossible.
- La structure est dans l'ensemble très complexe et donc sans transparence.

6.6.4 Droits d'habitation ou d'utilisation réels

Les options évoquées sous chiffres 6.6.1 à 6.6.3 ont surtout révélé des problèmes concernant les parties générales du bâtiment. Alors qu'il est parfaitement possible d'organiser les logements individuels - surtout dans le cas de la propriété par étages²⁰³ - de telle sorte qu'ils soient cohérents du point de vue de la propriété, les parties générales créent régulièrement des problèmes à cet égard. Toutefois, il y a lieu d'exposer pour terminer quelques options qui ne présentent pas ce genre de problèmes *si l'on tient compte* que:

- L'immeuble en tant que tout, y compris les parties générales, est la propriété individuelle d'une personne; ceci pour ainsi dire à titre d'ensemble de base.
- Dans l'esprit d'un régime spécial séparé de la structure précitée, des droits d'utilisation exclusifs, aussi étendus que possible et portant sur les différents logements, sont alors cédés.

²⁰³ Cf. chiffre 6.6.1.



Un exemple typique à cet égard est le droit d'habitation selon art. 776 ss CC. Mais ce droit ne peut être établi, en vertu de l'ordre juridique en vigueur, selon le modèle de la propriété. Font notamment défaut à cet égard

- la " perpétuité"²⁰⁴
- le libre droit de disposition²⁰⁵
- le libre droit d'utilisation²⁰⁶

²⁰⁴ Art. 776 al. 2 CC, chiffre 2.2.1 ci-dessus.

²⁰⁵ Art. 776 al. 2 CC.

²⁰⁶ Le droit d'habitation ne peut être exercé que personnellement et directement, art. 777 CC.

Lui sont propres uniquement l'impossibilité du dessaisissement et l'immédiateté de l'augmentation ou de la diminution de valeur²⁰⁷; ceci découle en particulier de la doctrine juridique tirée du caractère *réel* de ce droit.

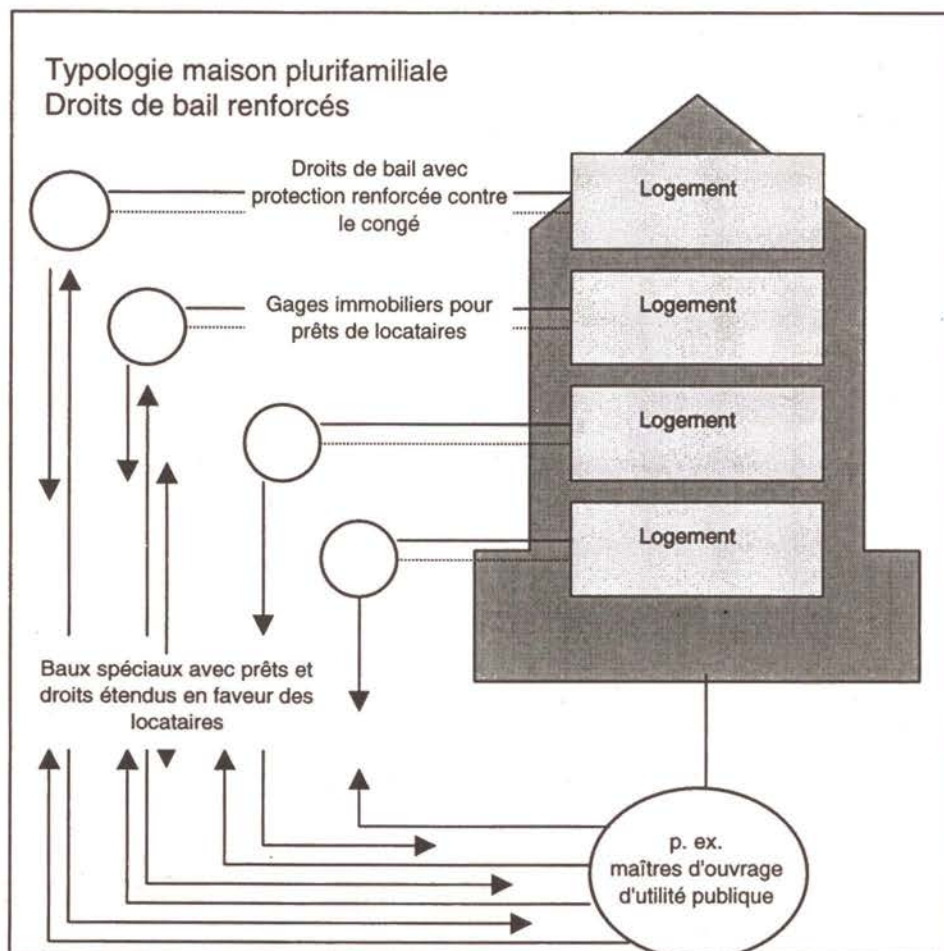
La pratique a déjà admis des droits réels généraux d'utilisation portant sur certaines parties de bâtiment, ce qui n'est pas sans susciter des contestations et, de plus, les droits sont limités à 100 ans au maximum²⁰⁸.

6.6.5 Bail à loyer renforcé par contrat

En partant du droit réel d'habitation, il suffit d'un petit pas supplémentaire pour aboutir au droit d'habitation purement contractuel et, par conséquent, au bail.

²⁰⁷ Des conventions contraires sont réservées, en particulier dans le cadre de l'institution d'une éventuelle rémunération.

²⁰⁸ Eggen, 211 s.



Dans ce modèle également, il n'y a pas pénurie de "vestiges" de la propriété. Il suffit de penser par ex. à la protection contre le congé qui, dans cette mesure, fournit un certain aspect de "perpétuité", ou au contrôle du loyer qui attribue en partie au locataire des plus-values du logement engendrées par la conjoncture²⁰⁹.

Dans le cadre du droit contractuel relatif au bail à loyer, ces vestiges de propriété peuvent encore être renforcés et, dans cette mesure, étendus à des éléments supplémentaires. Par exemple, la position du locataire peut être améliorée par les éléments suivants²¹⁰:

²⁰⁹ Art. 271 ss. CO; 269a CO.

²¹⁰ Ainsi par exemple, le cas "Locacasa".

- En principe, pas de possibilité pour le bailleur de donner le congé.
- Droit du locataire d'aménager et de modeler la chose louée à l'intérieur.
- Intégration de prêts de locataires dans des mécanismes de calcul qui sont très proches des fonds propres sur le plan économique.
- Participation à la plus-value à la fin du rapport de bail²¹¹

Un modèle moins connu et, à ma connaissance, uniquement réalisé de façon singulière est "la propriété du logement loué" comportant la structure suivante:

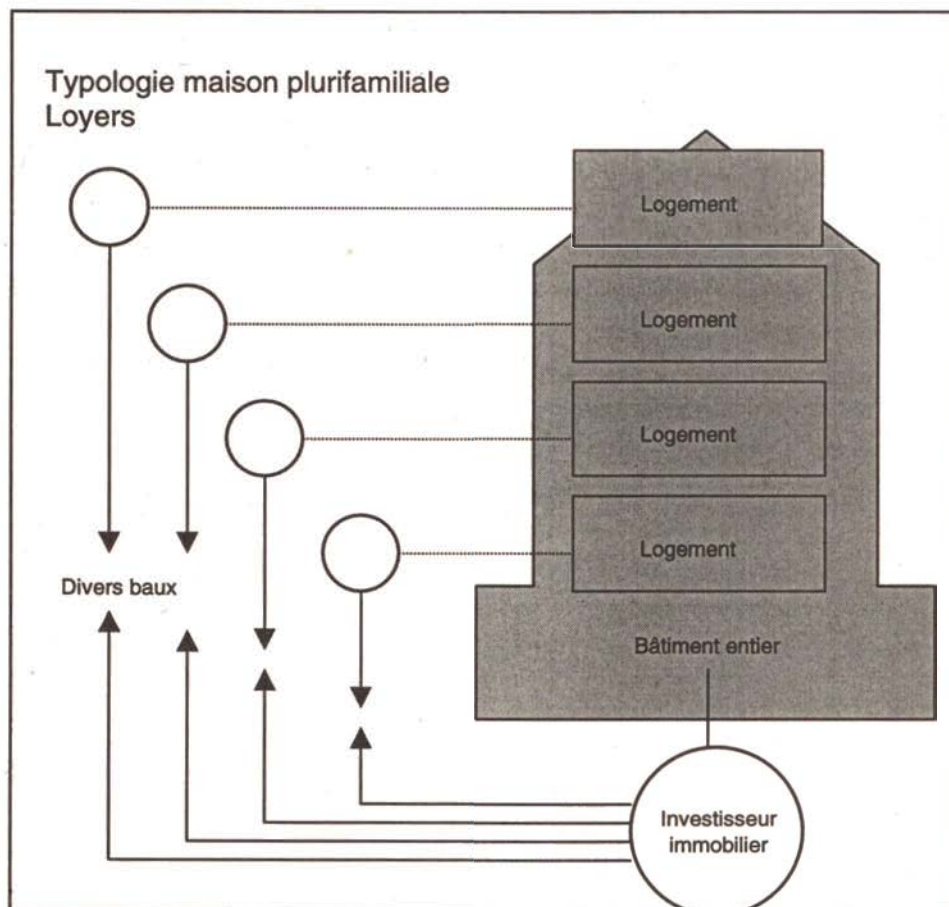
- Le logement en question est "repris en propriété du logement loué" par les habitants. Un transfert de la propriété foncière au registre foncier n'a pas lieu en raison d'une impossibilité relevant des droits réels.
- Un prix de reprise est à verser. Simultanément au règlement de ce montant, les acquéreurs bénéficient d'un droit de gage immobilier d'un montant correspondant, établi sous forme d'une cédule hypothécaire au porteur. Celle-ci permet au "propriétaire du logement loué" de financer le prix d'achat avec des fonds de tiers. Le droit de gage immobilier est au premier rang, avec les autres gages grevant la maison plurifamiliale.
- Il n'y a pas de bail à loyer, mais les dispositions du bail conformes à l'usage local s'appliquent aux droits d'utilisation du "propriétaire du logement loué".
- Un transfert de la "propriété du logement loué" à des tiers est exclu; il en va de même s'agissant d'une transmission aux héritiers.
- Si les "propriétaires du logement loué" décèdent ou résilient le contrat, la "propriété du logement loué" s'éteint et le prix d'achat doit être restitué. Une indexation générale de ce prix n'est pas prévue. Seuls des investissements générateurs de plus-value effectués par le "propriétaire du logement loué" sont remboursés.

L'idée de base est pour ainsi dire une "imitation" de la propriété du logement. D'un autre côté, l'impossibilité de transfert et l'exclusion d'une plus-value constituent plutôt un sérieux frein à l'objectif visé. L'exemple a une valeur symptomatique en regard des problèmes rencontrés dans la quête d'une structure juridique qui se situe entre la propriété et le bail, dans les conditions-cadres du droit privé.

²¹¹ Grünenfelder, 43 ss.

6.6.6 Purs baux à loyer

Dans ce cheminement qui mène pour ainsi dire de la campagne à la ville²¹², il ne reste plus que le pur bail à loyer.



Dans ce modèle, l'habitant ne dispose d'aucun pouvoir de propriétaire²¹³. Il y a cependant lieu de remarquer que la location traditionnelle d'une maison plurifamiliale est, sous *un seul* angle, parfaitement adapté à la propriété, à savoir en relation avec le bailleur de l'immeuble. Celui-ci n'utilise pas lui-même un objet, mais en est propriétaire et en remet l'usage contractuellement à un tiers. La position de propriétaire du bailleur n'est pas touchée par une telle structure réelle ou contractuelle.

²¹² Cf. chiffre 6.1. ci-dessus.

²¹³ Ainsi la situation initiale au début du présent rapport (chiffre 1.1.2 ci-dessus).

6.7 Résumé

Dans l'ordre juridique actuel, une structure de propriété cohérente n'est précisément réalisable qu'aux deux "extrémités" de l'échelle présentée:

- dans le cas de la maison individuelle, dans la propriété individuelle de l'habitant²¹⁴;
- dans le cas de la maison plurifamiliale, dans la propriété individuelle du bailleur.

En d'autres termes, la propriété couvre, dans les deux hypothèses, la chose entière; et le propriétaire en est soit le bailleur, soit l'utilisateur. Dans la petite propriété, il s'agit maintenant de constituer, à partir d'une chose qui est l'immeuble, deux catégories de choses et d'attribuer à chacune d'entre elles une qualité de propriétaire séparée, à savoir

- les différents logements, chacun en propriété à l'utilisateur; cela pour ainsi dire dans le régime de la maison individuelle;
- les parties générales dans la propriété individuelle du bailleur; cela en quelque sorte dans le régime de la maison plurifamiliale.

²¹⁴ Il n'y a pas à analyser ici plus en détail la conformité à la propriété, ni la typicité de la propriété lorsque la maison individuelle est louée.

Petite propriété du logement de lege ferenda

7.1 Intégration dans l'ordre juridique suisse

Les considérations précédentes ont montré que la petite propriété du logement peut s'intégrer dans l'ordre juridique suisse. Des modifications légales sont certes nécessaires, même de façon peu conventionnelle pour une partie, mais ces adaptations s'opèrent cependant dans le cadre des principes fondamentaux généraux dégagés par la doctrine en matière des droits réels "en vigueur".

7.2 Caractéristiques essentielles de la petite propriété du logement

7.2.1 Le logement en tant qu'objet de propriété

La délimitation de l'objet de propriété de la petite propriété du logement ne suscite que peu de difficultés. Sa définition est la même que celle du droit exclusif dans la propriété par étages, à savoir "les étages et parties d'étages qui, constitués en appartements ou en locaux commerciaux ou autres, for-

ment un tout disposant d'un accès propre, la possibilité d'englober des locaux annexes distincts étant réservée"²¹⁵.

7.2.2 Parties générales en tant qu'objet de propriété séparé

La définition des "parties générales" ne présente guère plus de difficultés. Elle correspond à la définition des "parties communes", dans la propriété par étages, à savoir

- le bien-fonds de l'immeuble et le droit de superficie²¹⁶, en vertu duquel le bâtiment a été construit;
- les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment;
- les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux."²¹⁷

La particularité et, aussi, l'écart le plus marquant par rapport à la loi en vigueur résident dans les parties générales qui représentent un objet séparé de propriété pouvant par conséquent appartenir à une personne autre que les propriétaires de logements²¹⁸.

7.2.3 Le rapport entre les logements et les parties générales

La nouveauté de l'objet de propriété indépendant "parties générales" nécessite également des structures juridiques adéquates concernant la relation avec les différents propriétaires de logements. Elle se laisse cependant intégrer dans la catégorie déjà évoquée des obligations "réelles"²¹⁹. Les thèmes ou les besoins de réglementation suivants apparaissent:

- Aspects relevant purement des "droits de voisinage"; en d'autres termes, ceux portant sur les immissions admissibles ou excessives. Ils ne présenteront aucun problème spécifique. La matière est familière, par exemple dans le domaine du droit en vigueur régissant la propriété par étages, où la relation des propriétaires de logements entre eux est soumise aux dis-

²¹⁵ Donc exactement comme ce qui est prévu par l'art. 712b al. 1 CC, chiffre 6.1.1 ci-dessus.

²¹⁶ Cf. chiffre 1.2.3 ci-dessus.

²¹⁷ Donc sous l'angle du contenu, identique à l'art. 712b al. 2 CC.

²¹⁸ Chiffre 2.2.2 et chiffre 2.3.2 ci-dessus.

²¹⁹ Comparable par ex. à des obligations correspondantes, par exemple l'obligation de payer une redevance pour le droit de superficie, cf. chiffre 2.2.3 ci-dessus.

positions générales du droit de voisinage. Ces aspects ne touchent pas non plus de manière spécifique la relation aux parties générales de l'immeuble.

- La durée typiquement longue de la relation exige la possibilité d'adaptations courantes. Le problème est connu dans le droit de superficie actuel. En ce domaine, il est caractéristique que des adaptations soient faites à intervalles de 10, 25 ou éventuellement 50 ans. Celles-ci sont soit fonction de l'évolution économique des valeurs immobilières (l'ensemble de la charge étant répercutée sur l'utilisateur des locaux), soit d'une approche "partenariale". Dans ce dernier cas, les modifications de valeur de l'immeuble *entier* dues à la conjoncture sont réparties des deux côtés, dans une proportion nuancée²²⁰. Ces réflexions peuvent également s'appliquer au rapport entre les parties générales d'une part et les logements de l'autre.
- Les règles applicables en cas de non-entente sur l'adaptation constituent un problème délicat. En effet, apparaît alors l'exercice périlleux consistant à trancher, s'agissant de cette relation, entre les aspects contractuels et ceux qui relèvent des droits réels. Si aucun accord n'aboutit, il faut pourtant que "quelque chose" soit appliqué, car les parties sont directement reliées entre elles par la construction et, précisément, les interdépendances fluctuantes qui en résultent pour les uns et les autres *doivent* être réglées. A défaut d'entente, existe-t-il une hypothétique volonté des parties concernant par exemple le montant de la redevance pour le droit de superficie? La couverture des coûts du propriétaire des parties générales à titre de minimum ou comme un montant maximum? Peut-être une "valeur commerciale" objectivable?²²¹

Cette problématique soulève justement la question de savoir si la loi doit prévoir une norme impérative dans son contenu, ou éventuellement une règle dispositive, si elle doit se contenter de fixer un mécanisme de procédure ou si elle doit même renoncer à toute norme (comme c'est le cas de lege lata pour le droit de superficie)²²². Le présent rapport n'approfondit pas davantage la question. En conséquence, les modifications légales contenues dans les Annexes 1 et 2 ne prévoient aucune réglementation, sous

²²⁰ Paul Rüst/Tobias Studer, Der Partnerschaftliche Baurechtszins - Formel und erste Erfahrungen, SJZ 1990, 338 ss.

²²¹ Comparable à celle que la pratique utilise généralement, par exemple en cas de "rapports de fait", ainsi ATF 119 II 441.

²²² L'art. 779i s. CC régit uniquement le droit de gage pour une éventuelle redevance, mais non pas celle-ci en tant que telle.

l'angle du contenu, du rapport d'obligation réelle entre le propriétaire des parties générales et les propriétaires des logements.

- Il y aurait lieu d'éviter des droits de préemptions mutuels en faveur des propriétaires de logements, car une telle solution représenterait un recul par rapport au droit de la propriété par étages où cette limitation n'est pas prévue. Il n'y a pas de raison de relativiser la caractéristique de propriété que constitue la liberté de disposer.
- Il devrait en aller autrement en ce qui concerne la relation entre le propriétaire des parties générales d'une part et ceux des logements d'autre part; ceci par analogie aux règles "de lege lata" du droit de superficie ou aux dispositions générales du droit de la copropriété. La raison en est le rapport de dépendance mutuel des deux parties et, en conséquence, le problème déjà évoqué d'un consensus qui fait éventuellement défaut quant à la réglementation du contenu. Dès lors, semblera judicieux un mécanisme qui, pendant la durée de vie de l'immeuble, offre sans cesse des possibilités de simplification de la structure de la propriété; cela s'appuie entièrement sur le principe de la simplification ou de l'unité de liens juridiques, comme cela s'exprime d'ailleurs dans le mécanisme du retour²²³ dans le droit de superficie.
- L'instauration d'une garantie réelle s'imposera probablement pour garantir la dette courante du propriétaire du logement, envers le propriétaire des parties générales; ceci par analogie aux règles actuelles applicables au droit de superficie²²⁴ et à la propriété par étages²²⁵.

7.2.4 En particulier la protection contre le congé du propriétaire du logement

Même si le rapport entre le propriétaire des parties générales et celui des logements présentes des traits propres à une relation contractuelle²²⁶, ce système exclut néanmoins une résiliation de la part des deux parties en présence. Ceci est la conséquence de la structure d'obligation *réelle*. Chaque partie jouit de la propriété absolue de son objet, et les objets respectifs sont solidement liés les uns aux autres par la construction. Par conséquent, au-

²²³ Chiffre 2.1.2 et 3.2.3 ci-dessus.

²²⁴ Art. 779i s. CC.

²²⁵ Art. 712i s. CC.

²²⁶ Similaire au bail à loyer, voir chiffre 7.4.3 ci-dessous.

cun élément ne peut être séparé de l'autre, ni ne peut faire l'objet d'une expropriation²²⁷.

Demeurent éventuellement réservés des cas extrêmes d'incompatibilité tels qu'ils sont par exemple prévus par le droit actuel de la propriété par étages²²⁸ et le droit de superficie²²⁹.

7.2.5 Fin de la petite propriété du logement

Une attention particulière doit être accordée à la fin de la petite propriété du logement en ce qui concerne l'immeuble en particulier. Cette question n'est pas seulement importante du fait que les intéressés sont proches les uns des autres; pour autant, ils ne se différencient pas fondamentalement de propriétaires de maisons individuelles qui vivent dans une très grande proximité *les uns par rapport aux autres*, et pour lesquels le droit ne prévoit certes pas la dissolution du voisinage. Mais la petite propriété du logement comporte les particularités suivantes sur le plan *qualitatif*:

- D'abord, le bâtiment peut être démoli entièrement ou pour une grande part; ainsi, quelques propriétaires au moins peuvent être confrontés à des charges insupportables dans la mesure où ils voudraient rétablir l'état antérieur. En d'autres termes, le corps physique de la construction auquel ils sont tous "intéressés" (même si sur le plan juridique, chacun l'est avec des objets indépendants) peut cesser d'exister²³⁰.
- D'autre part, il n'y a pas de relations de voisinage mutuelles symétriques, dans lesquelles obligation serait imposée de faire preuve d'un entregent optimal. Par contre, il existe des interdépendances fonctionnelles qui ont des formes asymétriques (la dépendance économique pouvant, suivant l'ensemble en question, résider tantôt chez les propriétaires de logements, tantôt chez les propriétaires des parties générales).

Quoi qu'il en soit, ceci soulève la question de savoir sous quelles conditions, il peut être mis fin à la structure de la petite propriété du logement en vertu de la loi (par exemple après expiration d'une durée maximale, conformément au principe du retour connu dans le droit de superficie); ou sous quelles conditions le propriétaire individuel peut exiger la fin de ladite pro-

²²⁷ Un vide contractuel peut éventuellement naître, comme dans le cas bien connu de divergences sur l'adaptation de la redevance pour le droit de superficie, où il n'est pas rare de recourir aux mécanismes d'un tribunal arbitral.

²²⁸ Art. 649b en relation avec l'art. 712a al. 1 CC.

²²⁹ Art. 779f ss CC concernant le retour anticipé.

²³⁰ Cf. chiffre 4.4.4 ci-dessus.

priété (par analogie au droit d'exiger le partage dans la copropriété). Le choix se fera selon l'option de base choisie²³¹.

7.2.6 Liquidation

Il y a lieu de distinguer entre les causes entraînant la fin de la petite propriété du logement et les conséquences patrimoniales découlant de la liquidation. Différentes options sont envisageables:

- Partage matériel, tel que prévu sous certaines conditions par les dispositions générales du droit de la copropriété. Cette option n'entrera pas en ligne de compte dans la petite propriété du logement, car soit l'état physique de l'objet est fortement endommagé, soit des lacunes de réglementation entre les intéressés constituent la cause de la dissolution²³².
- Attribution à l'un des propriétaires impliqués. Entrerait éventuellement en ligne de compte à ce titre le propriétaire des parties générales, par analogie au propriétaire du fonds dans le droit de superficie, en cas du retour contractuel ou anticipé; toujours moyennant restitution de la valeur réelle²³³.
- Aliénation au propriétaire ou au tiers le plus offrant²³⁴.

7.3 Deux options fondamentales possibles

Les contenus de règlements ébauchés à propos de la relation entre les propriétaires des logements²³⁵ et le propriétaire des parties générales ainsi que ceux portant sur la dissolution et la liquidation²³⁶ confirment une fois de plus le besoin de rompre, en situations de crises, le lien mutuel étroit et de pouvoir remettre l'immeuble entier dans une seule main, autrement dit le principe de l'unité des liens juridiques et le principe de la simplification²³⁷. En l'espèce, on distingue deux formes essentielles de solution; celles-ci trouvent leur source dans les modèles connus de lege lata:

²³¹ Chiffre 7.3 ci-après.

²³² Cf. chiffre 7.2.4.

²³³ Cf. art. 779d CC.

²³⁴ En cas de partage du revenu entre les copropriétaires actuels selon des parts déterminées.

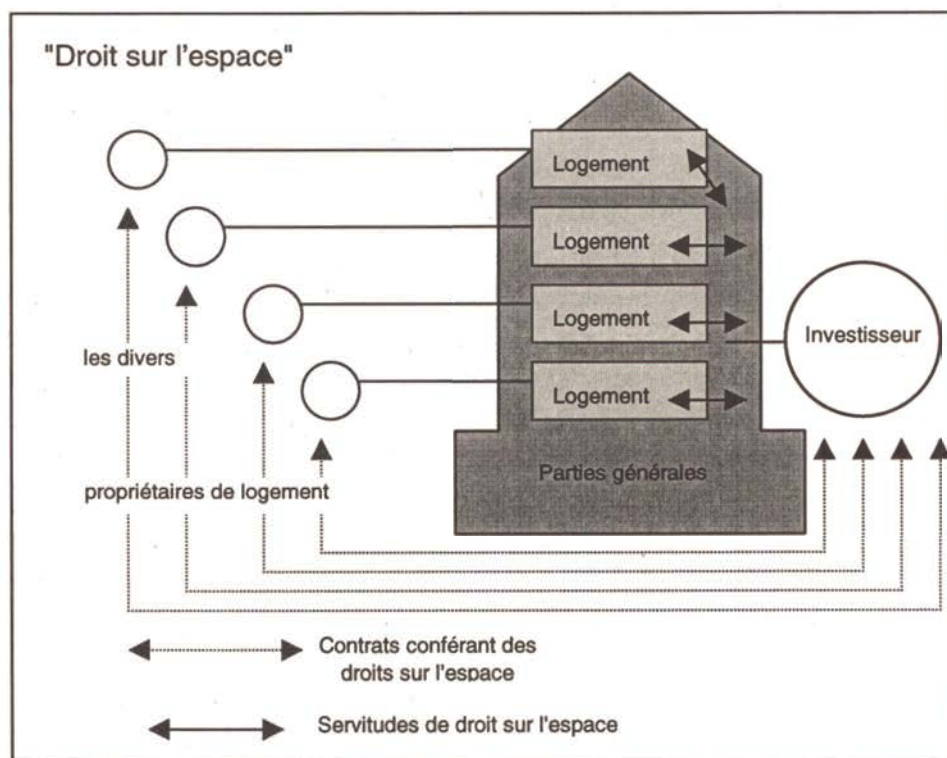
²³⁵ Cf. chiffre 7.2.3.

²³⁶ Cf. chiffre 7.2.5. et chiffre 7.2.6.

7.3.1 Approche droit de superficie: titre provisoire "Droit sur l'espace"

Ainsi peut-on accorder à l'un des intéressés une position prioritaire par rapport aux autres; il est pour ainsi dire le responsable principal, alors que les autres occupent des positions secondaires, provisoires. Ceci correspond à l'optique bien connue dans le droit de superficie, selon laquelle le propriétaire du bâtiment perd son droit s'il ne se comporte pas correctement²³⁸ ou lorsque la durée de son droit est échu²³⁹.

Par rapport à la petite propriété du logement, cela signifie accorder au propriétaire des parties générales du bâtiment cette compétence de base alors que seul un droit de durée limitée sur l'espace revient aux propriétaires des logements. Le premier devient le cédant du droit sur l'espace et les derniers les preneurs du droit sur l'espace ou les ayants droit. Tôt ou tard, les propriétaires de logements perdront leur droit (retour anticipé) ou celui-ci s'éteindra (retour normal).



²³⁷ Cf. chiffre 3.2.3 et chiffre 2.1.2.

²³⁸ Art. 779f ss CC, retour anticipé.

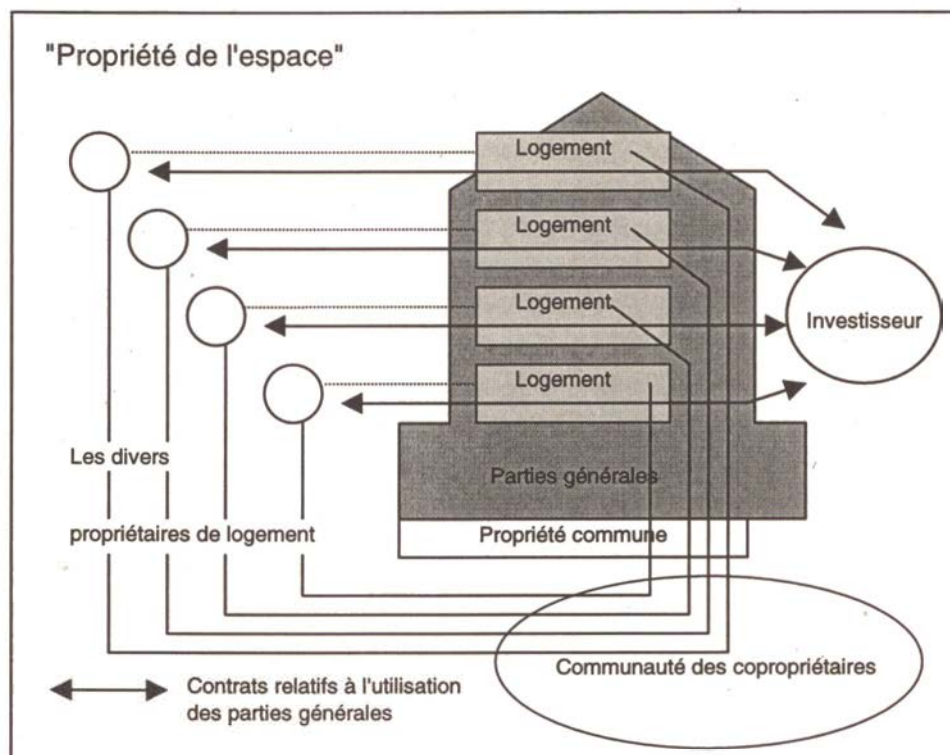
²³⁹ Art. 779l CC, retour ordinaire après 100 ans au plus tard.

Le graphique montre le parallélisme de la petite propriété avec le droit de superficie, avec cette option où un tiers est le cédant du droit de superficie (chiffre 6.4.5 ci-dessus). Le "droit sur l'espace" n'est finalement rien d'autre qu'un droit de superficie établi sur le plan vertical.

7.3.2 Approche propriété par étages: titre provisoire "Propriété de l'espace"

Pour répondre au besoin d'une interruption du lien mutuel étroit, il existe aussi une autre solution. Celle-ci consiste à ménager à chaque intéressé (moyennant des conditions adéquates) un droit au partage, mais sans droit de préférence prioritaire à l'attribution du tout. Autrement dit, l'attribution se fonde soit sur une entente à ce propos entre les intéressés, soit dans le cadre de la liquidation par voie d'enchères.

Si l'on se réfère à la petite propriété du logement, ceci revient à accorder à chacun des intéressés une propre propriété de l'espace soit sur un logement, soit sur des parties générales. Sous certaines conditions (par exemple la démolition du bâtiment; la réalisation d'une condition prévue dans l'acte de constitution de la propriété de l'espace en question; l'échéance d'un délai contractuel maximal) la fin de la petite propriété peut être exigée, l'immeuble entier revenant, suivant le scénario de la liquidation, soit à un ancien propriétaire de logement, soit à l'ancien propriétaire des parties générales, soit à un tiers. Dans cette mesure, les objets de la petite propriété ou des parties générales du bâtiment seront aussi considérés comme des *parties* de l'immeuble défini conventionnellement, autrement dit du bien-fonds; il en va ainsi de lege lata dans la copropriété générale ou dans la propriété par étages. En d'autres termes, la propriété de l'espace s'entend également comme une forme spéciale de la copropriété.



Le parallèle avec la propriété par étages ressort du graphique (chiffre 6.6.1 ci-dessus). La différence consiste en ce que la communauté n'est pas uniquement composée par les propriétaires des logements, mais encore par le tiers responsable des parties générales. A cela s'ajoutent des relations contractuelles ("obligations réelles"²⁴⁰) entre ce tiers et les propriétaires de logements.

7.3.3 Modifications concrètes de la loi

S'agissant des modifications concrètes de la loi, la vue d'ensemble de l'Annexe 1 donne une classification systématique des champs de modifications du CC ainsi que de l'ordonnance sur le registre foncier, avec les contenus des modifications nécessaires pour chacun de ces textes, énoncés sous forme de mots clés; l'Annexe 2 formule des dispositions légales relatives au "droit sur l'espace", et l'Annexe 3 les dispositions concernant la "propriété de l'espace".

²⁴⁰ Chiffres 2.2.3 et 7.2.3 ci-dessus.

7.4 Rapport avec d'autres domaines importants du droit de la propriété du logement

7.4.1 Mécanismes de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) ²⁴¹

Tant l'encouragement à la propriété du logement au sens de la LCAP que la promotion de la petite propriété du logement ici présentée se fondent de part et d'autre sur une approche différente; l'une est en quelque sorte orientée sur la demande, l'autre est pour ainsi dire axée sur la fourniture. Mais ces deux instruments ne s'excluent pas, et il est même possible de les combiner sans problème à partir de leurs conceptions respectives; en particulier:

- Aides en matière d'équipement selon art. 12 ss LCAP concernant des objets - notamment des zones²⁴² ou des terrains à bâtir²⁴³, éventuellement des droits de superficie²⁴⁴ - pour lesquels il n'a pas encore été décidé sous quelle forme juridique ils seront un jour cédés à des fins de construction de logements, que ce soit pour des baux à loyer ou pour la propriété par étages. La petite propriété du logement devrait être prise en considération exactement de la même façon.
- Les mesures spéciales destinées à abaisser les loyers²⁴⁵ - notamment l'abaissement de base²⁴⁶, dans une moindre mesure l'abaissement supplémentaire²⁴⁷ - peuvent s'appliquer, dans le cadre de la petite propriété du logement, aux parties générales, car elles feront également l'objet d'un bail²⁴⁸.
- Les mesures encourageant l'accession à la propriété du logement conviennent aussi à la petite propriété, concrètement au logement en soi acquis par voie d'achat.

²⁴¹ RS 843.

²⁴² Cf. art. 4 LCAP.

²⁴³ Art. 21 ss LCAP.

²⁴⁴ Art. 23 LCAP.

²⁴⁵ Art. 35 ss LCAP.

²⁴⁶ Art. 36 LCAP.

²⁴⁷ Art. 42 LCAP.

²⁴⁸ Mais uniquement similaire au droit de bail, voir chiffre 7.4.3 ci-dessous.

Dans le détail de l'exécution ou dans les dispositions de l'ordonnance y relative, il y aurait lieu de procéder à certaines adaptations²⁴⁹, mais il ne s'agit pas là de problèmes fondamentaux.

7.4.2 Encouragement à la propriété du logement au sens de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP)²⁵⁰

Il n'existe pas de contradiction non plus entre la petite propriété et l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle. Ce dernier instrument n'est en effet rien d'autre que la libération de certains fonds pour l'acquisition d'un objet en propriété.

L'engagement de fonds serait concrètement applicable au logement en soi, donc à l'objet à acquérir par voie d'achat, et non pas au "bail" des parties générales.

En matière de rédaction, il y aurait des adaptations à faire, en particulier dans la définition des objets de logement en question, selon art. 2 et 3 de l'ordonnance relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété du logement²⁵¹.

7.4.3 Petite propriété du logement et droit de bail

La petite propriété du logement représente une structure juridique qui, en principe, peut être adoptée indépendamment de l'architecture juridique concrète de la maison plurifamiliale concernée. Autrement dit, les maisons plurifamiliales qui sont utilisées aujourd'hui sous le régime de baux conventionnels peuvent être transformées en petite propriété du logement. Une telle transformation appelle à une protection du locataire contre des congés qui ont pour seul but de contraindre celui-ci à acheter son logement en "droit sur l'espace" ou en "propriété de l'espace". Cette protection est déjà assurée de lege lata par l'art. 271a al. 1 lit. c CO, une modification de la loi n'est donc pas nécessaire sous cet aspect.

Aussi longtemps que le locataire ne se décide pas à acheter son logement en petite propriété du logement ou que son bail court encore et qu'un tiers inté-

²⁴⁹ Par ex. en cas de plans des charges qui doivent être harmonisés en conséquence, les uns par rapport aux autres, OLCAP (RS 843.1) art. 21 ss.

²⁵⁰ RS 831.40.

²⁵¹ OEPL (RS 831.411).

ressé n'a pas encore été trouvé, le bail continue sans problème; dans cette mesure, il se poursuit exactement comme si un logement en propriété par étages selon l'art. 712a CC était mis en location.

Il y a situation analogue si, par exemple, le propriétaire initial de l'immeuble a institué une petite propriété du logement et un locataire ne veut pas acheter son logement - le rapport de bail continue donc d'abord à courir - mais le logement en question est déjà vendu à un tiers. Le cas échéant, le bail selon l'art. 261 CO passe sur la personne du nouveau propriétaire du logement²⁵². Celui-ci devient créancier de l'entier du loyer; mais il doit de son côté verser à l'ancien propriétaire de l'ensemble de l'immeuble, qui est encore propriétaire des parties générales, le "loyer du droit sur l'espace" de celles-ci²⁵³.

S'agissant enfin du montant périodique à verser par le propriétaire du logement au propriétaire des parties générales, cet argent n'est pas soumis au droit de bail²⁵⁴. Il ne faut pas rechercher la raison de ceci uniquement dans la doctrine juridique²⁵⁵, mais également dans la situation des intérêts en présence. En effet, le propriétaire du logement possède une protection absolue contre le congé²⁵⁶, il n'a donc pas besoin de protection contre un congé signifié par esprit de rétorsion.

7.4.4 Régime fiscal

La petite propriété du logement ne pose pas de problèmes particuliers en matière d'impôts car les approches de solution présentées ici reprennent chacune des éléments de constructions juridiques familières, notamment le droit de superficie et la propriété par étages. Pour l'essentiel, les éléments importants du point de vue fiscal sont les suivants:

- L'organisation d'un immeuble en petite propriété du logement n'entraîne pas en soi d'impôts; car à cette occasion, il n'y a pas de changement de propriétaires, ni sur le plan juridique, ni sous l'angle économique. Mais si

²⁵² Sous réserve de l'art. 261 al. 2 CO.

²⁵³ Il ne s'agit pas de prévoir un partage de la qualité de créancier entre le propriétaire des parties générales et celui du logement en question.

²⁵⁴ Notamment pas à l'art. 269 ss CO.

²⁵⁵ La position juridique en rapport au logement en soi comporte une forte composante *réelle*.

²⁵⁶ Voir chiffre 7.2.4 ci-dessus.

en vertu de l'option "droit sur l'espace"²⁵⁷, le droit en question est *constitué* dès le départ en faveur du preneur du droit sur l'espace concerné, des droits de mutation pourraient être perçus dans certains cantons; ceci par analogie à la constitution d'un droit de superficie ou d'un droit de superficie secondaire²⁵⁸.

Il en va autrement lorsque le droit sur l'espace est d'abord érigé en sa propre faveur et n'est cédé que par la suite, ou si le premier preneur de droit sur l'espace aliène son droit ultérieurement. Le cas échéant, les droits de mutation sont en principe perçus. Cela vaut généralement aussi pour des cessions qui ont pour cadre la solution de la propriété de l'espace²⁵⁹.

Divers cantons connaissent l'exonération des droits de mutation pour des logements réservés à l'usage propre de leur propriétaire. De tels privilèges devront être accordés également dans l'hypothèse de la petite propriété du logement.

- Le transfert de la petite propriété du logement peut représenter un cas d'impôts sur les gains immobiliers; et ce également avec des privilèges fiscaux destinés à encourager la propriété du logement, notamment en cas d'acquisition afin de remplacer le logement réservé à son propre usage²⁶⁰.
- L'impôt sur le revenu courant englobe la valeur locative applicable à la petite propriété du logement. Cela paraît évident pour le logement en tant que tel. Mais qu'en est-il pour l'utilisation des parties générales? En l'occurrence, l'optique devrait être analogue à celle qui a présidé dans l'hypothèse du droit de superficie²⁶¹: En d'autres termes, la valeur locative englobe le logement, y compris le droit de co-utilisation des parties générales, tout comme pour la propriété par étages. D'un autre côté, la redevance versée au propriétaire des parties générales peut être portée en déduction²⁶².

²⁵⁷ Voir chiffre 7.3.1 ci-dessus, sous Annexe 2.

²⁵⁸ Ainsi par exemple le canton de Zurich; jusqu'à récemment, le canton de Bâle-Ville également, qui a cependant changé en 1997 en optant pour l'obligation fiscale; dans de nombreux autres cantons, le processus est qualifié de mutation.

²⁵⁹ Mais aussi à l'occasion du transfert au premier preneur.

²⁶⁰ L'impôt peut également ne pas naître parce que le processus en soi n'est pas du tout qualifié de mutation, cf. par exemple le canton de Zurich, note 256 ci-avant.

²⁶¹ Mais aussi en cas de l'option propriété de l'espace.

²⁶² Exactement comme l'intérêt sur la dette ou la redevance pour droit de superficie, contrairement au loyer.

S'agissant du propriétaire des parties générales, les recettes y relatives doivent être imposées à titre de revenu²⁶³.

- L'impôt sur la fortune est dû, pour les parts respectives, tant par le propriétaire des parties générales que par le propriétaire du logement individuel.

²⁶³ Aussi si l'on prévoyait par exemple une prestation unique sous forme capitalisée.

Annexe 1

Encouragement à la propriété du logement par la mise à disposition d'une "petite" propriété du logement

Classification systématique du besoin de modification dans les droits réels en vigueur (CC et ORF)

Tableau synoptique

Signification des 4 colonnes

- Systématique du droit en vigueur avec adjonctions de lege ferenda
- Objets selon le droit en vigueur
- Besoin de modification approche "droit sur l'espace"
- Besoin de modification approche "propriété de l'espace"

La surface hachurée en gris met en évidence les domaines des droits réels qui sont touchés par la révision postulée.

Systématique CC	Droit en vigueur	Approche droit sur l'espace	Approche propriété de l'espace
Livre quatrième Première partie Titre dix-huitième A. B. I.	Des droits réels De la propriété Dispositions générales Eléments du droit de propriété Etendue de la propriété Les parties intégrantes Art. 642 (1) Le propriétaire d'une chose l'est de tout ce qui en fait partie intégrante. (2) En fait partie intégrante ce qui, d'après l'usage local, constitue un élément essentiel de la chose et n'en peut pas être séparé sans la détruire, la détériorer ou l'altérer.		Art. 642 (1) Demeure inchangé. (2) Demeure inchangé. (3) Réserve des dispositions du titre dix-neuvième concernant la propriété de l'espace
II. III. C.	Les fruits naturels Les accessoires Propriété de plusieurs sur une chose		

Systématique CC	Droit en vigueur	Approche droit sur l'espace	Approche propriété de l'espace
Titre dix-neuvième Chapitre premier	La propriété foncière Objet, acquisition et perte de la propriété foncière		
A.	Objet Art. 655 (1) La propriété foncière a pour objet les immeubles. (2) Sont immeubles dans le sens de la présente loi 1. les biens-fonds; 2. les droits distincts et permanents, immatriculés au registre foncier; 3. les mines; 4. les parts de copropriété d'un immeuble.	Art. 655 (1) Demeure inchangé (2) Demeure inchangé, puisque le droit sur l'espace peut être inclus sous chiffre 2.	Art. 655 (1) Demeure inchangé. (2) Demeure inchangé. (3) Renvoi aux biens-fonds constitués par des parts de propriété sur l'espace, qui de leur côté sont des immeubles au sens de la présente loi.
B. C.	Acquisition Perte		

Systématique CC	Droit en vigueur	Approche droit sur l'espace	Approche propriété de l'espace
Chapitre deuxième A. I. II. III. 1. 2.	Contenu et limites de la propriété foncière Contenu Etendue Démarcation Constructions sur le fonds Fonds et matériaux Constructions empiétant sur le fonds d'autrui		
3.	Droit de superficie Art. 675 (1) Les constructions et autres ouvrages établis au-dessus d'un fonds, ou unis avec lui de quelque autre manière durable, peuvent avoir un propriétaire distinct, à la condition d'être inscrits comme servitudes au registre foncier. (2) Les divers étages d'une maison ne peuvent être l'objet d'un droit de superficie.	Art. 675 (1) Demeure inchangé. (2) Demeure inchangé. Il y a pourtant lieu de renvoyer, dans le sens d'une réserve, aux dispositions du droit sur l'espace.	Art. 675 (1) Demeure inchangé. (2) Demeure inchangé.
4. 5.	Conduites Constructions mobilières		(3) Réserve des dispositions sur la propriété de l'espace.

Systématique CC	Droit en vigueur	Approche droit sur l'espace	Approche propriété de l'espace
III.a	(nouveau titre marginal)	Droit sur l'espace	Locaux formant un tout
		<p data-bbox="1211 425 1344 458">Art. 677a</p> <p data-bbox="1249 463 1599 890">Mention du fait que des locaux à l'intérieur de constructions qui sont des appartements (et même des locaux destinés à d'autres fins) formant un tout et disposant d'un accès propre peuvent avoir un propriétaire distinct si leur existence est inscrite en tant que servitude au registre foncier</p>	<p data-bbox="1628 425 1758 458">Art 677a</p> <p data-bbox="1666 463 2119 751">Mention du fait que de tels locaux formant un tout (cf. colonne de gauche) ainsi que les parties générales du bâtiment non attribuées à de tels locaux peuvent avoir, conformément aux conditions de la propriété de l'espace, chacun un propriétaire distinct.</p> <p data-bbox="1628 894 1803 928">Art. 677b ss</p> <p data-bbox="1666 933 2119 1074">En continuation de l'art. 677a, éventuellement d'autres dispositions; cf. Cependant art. 712u ci-après.</p>

Systématique CC	Droit en vigueur	Approche droit sur l'espace	Approche propriété de l'espace
Chapitre troisième	La propriété par étages		
Chapitre quatrième	(nouveau titre)		La propriété de l'espace
A.			Art. 712u ss
I.	(nouveau titre marginal)		Contenu
			Division de l'immeuble en logements individuels et en parties générales.
II.	(nouveau titre marginal)		Objet et étendue
B	(nouveau titre marginal)		Constitution et extinction
I.	(nouveau titre marginal)		Acte de constitution
II.	(nouveau titre marginal)		Parts
III.	(nouveau titre marginal)		Extinction
C	(nouveau titre marginal)		Rémunération
Titre vingtième	De la propriété mobilière		

Systématique CC	Droit en vigueur	Approche droit sur l'espace	Approche droit de l'espace
Deuxième partie Titre vingt et unième Chapitre premier Chapitre deuxième A. B. C.	Des autres droits réels Des servitudes et des charges foncières Des servitudes foncières Des autres servitudes, en particulier de l'usufruit Usufruit Droit d'habitation Droit de superficie		
C.a I. II. III. IV. V. VI. VII.	(nouveau titre marginal) (nouveau titre marginal) (nouveau titre marginal) (nouveau titre marginal) (nouveau titre marginal) (nouveau titre marginal) (nouveau titre marginal) (nouveau titre marginal)	Droit sur l'espace Art. 779m ss Objet Contrat Comme pour le droit de superficie, un acte authentique instrumenté par un officier public devrait être prévu. Contenu et étendue Il ne s'agit pas ici uniquement du contenu analogue à l'art. 779b concernant le droit de superficie, mais d'une réglementation (au moins à titre subsidiaire) portant sur la redevance pour le droit sur l'espace. Conséquences de l'échéance Retour anticipé Redevance Durée maximale Par analogie au droit de superficie s'offre la possibilité d'une durée maximale de 100 ans.	

Systématique ORF	Droit en vigueur	Approche droit sur l'espace	Approche droit de l'espace
I.	Immatriculation des immeubles	Art. 7 et 9 Droits distincts et permanents.	Art. 10a Parts de copropriété, etc.
II.	Conditions de l'inscription	Art. 22 a al. 2 Garantie de la redevance pour le droit sur l'espace.	Art. 22 al. 3 Droit de gage pour la créance des contributions du propriétaire des parties générales.
III.	Les inscriptions		Art. 33 a/b/c Particularités, feuillet du registre foncier.

Annexe 2

Encouragement à la propriété du logement par la mise à disposition d'une "petite" propriété du logement

Texte légal de l'option "Droit sur l'espace"

Ebauche de formulation

Le texte qui suit doit être considéré comme un projet non épuré; le lecteur voudra bien prendre notamment en considération les points suivants:

- Le texte contient uniquement les dispositions essentielles; les adaptations à d'autres passages de la loi n'y figurent pas (voir avant tout à cet effet le tableau synoptique dans l'Annexe 1).
- En conséquence, la numérotation des articles commence par 1, même si le texte ne s'entend pas comme une loi en soi.
- L'articulation est calquée aussi fidèlement que possible sur l'énoncé des dispositions légales portant sur le droit de superficie (art. 779 ss CC, partiellement également sur la propriété par étages selon art. 712a ss CC), afin de mettre en évidence "l'origine" en question; même si la lisibilité doit en souffrir quelque peu.

Le droit sur l'espace

Art. 1

Un immeuble peut être grevé d'une servitude qui confère à un tiers I. le droit d'avoir un usage exclusif d'étages séparés ou de parties Object d'étages et de les aménager. Ces parties d'immeuble doivent être des appartements ou des locaux commerciaux ou autres, qui forment un tout disposant d'un accès propre; la possibilité d'y englober des locaux annexes distincts étant réservée.

A défaut de convention contraire, ce droit est cessible et transmissible par voie de succession.

Si le droit sur l'espace est érigé en droit distinct et permanent, il peut être inscrit en tant qu'immeuble au registre foncier.

Art. 2

Pour être valable, l'acte de constitution d'un droit sur l'espace distinct et permanent nécessite la forme authentique.

II.
Acte de
constitution

Art. 3

Les dispositions contractuelles sur le contenu et l'étendue du droit III. sur l'espace, notamment la situation, la structure, l'extension et Contenu et l'affectation des locaux ainsi que l'utilisation des parties générales étendue du bâtiment et des surfaces non construites qui doivent être prises en considération pour l'exercice de ce droit, sont obligatoires pour tout acquéreur du droit sur l'espace et de l'immeuble grevé.

Art. 4

Si le droit sur l'espace s'éteint, les étages existants, respectivement IV. les unités de locaux, retournent au propriétaire du bâtiment en ce Conséquences de l'échéance 1. sens qu'ils deviennent partie intégrantes de son bâtiment.

Retour

Art. 5

Le propriétaire de l'immeuble doit à l'ayant droit des locaux, au 2.
moment du retour, une indemnité adéquate pour les étages et Indemnité
locaux objets du retour; cependant, cette indemnité sert de garantie
envers les créanciers, en faveur desquels le droit sur l'espace était
mis en gage, pour leur créances encore existantes et elle ne peut
être payée à l'ayant droit des locaux au moment du retour sans
l'assentiment desdits créanciers.

Si l'indemnité n'est pas payée ni garantie, l'ayant droit des locaux
ou un créancier en faveur duquel le droit sur l'espace était mis en
gage peut demander en lieu et place du droit sur l'espace radié,
l'inscription d'une hypothèque du même rang en garantie de la
créance en indemnité.

L'inscription doit intervenir au plus tard dans les trois mois à comp-
ter de l'extinction du droit sur l'espace.

Art. 6

Le montant de l'indemnité et la procédure de sa fixation ainsi que la 3.
suppression de l'obligation d'indemniser et du rétablissement de Conventions
l'état primitif du bien-fonds peuvent être l'objet d'autres dispositions
passées en la forme prescrite pour la constitution du droit sur
l'espace et pouvant être annotées au registre foncier.

Art. 7

Si l'ayant droit des locaux excède gravement ses droits réels ou V.
viole gravement ses obligations contractuelles, le propriétaire du Retour
bâtiment peut provoquer le retour anticipé en demandant le anticipé
transfert à son nom du droit sur l'espace avec tous les droits et 1.
charges qui y sont attachés. Conditions

Art. 8

Le droit de retour ne peut être exercé que moyennant une indem- 2.
nité équitable pour les étages et les locaux qui font retour au pro- Exercice du
priétaire de l'immeuble, la faute de l'ayant droit pouvant justifier la droit de
réduction de l'indemnité. retour

Le transfert du droit sur l'espace au propriétaire du bâtiment n'inter-
vient qu'au moment où l'indemnité a été payée ou garantie.

Art. 9

Est soumis aux prescriptions relatives à l'exercice du droit de retour tout droit que le propriétaire du bâtiment s'est réservé à titre d'extinction ou de restitution anticipées du droit sur l'espace par suite de violation des obligations de l'ayant droit des locaux.

3.
Autres cas
d'application

Art. 10

L'ayant droit de l'espace doit verser au propriétaire du bâtiment une redevance, dont le montant, l'échéance et la répartition entre plusieurs ayants droit sont fixés par convention.

VI.
Redevance

A défaut de convention, la redevance doit être versées en paiements réguliers et doit notamment couvrir les charges et coûts suivants:

1.
Montant,
échéance,
répartition

1. les dépenses nécessaires pour l'entretien courant, les réparations et réfections des parties du bâtiment et des installations communes;
2. les frais d'administrations des parties du bâtiment et des installations communes;
3. les parts de taxes et autres coûts liés aux étages et aux locaux objets du droit sur l'espace;
4. une contribution - conforme aux règles usuelles du marché - aux intérêts et à l'amortissement des investissements opérés pour les parties du bâtiment affectées à l'usage commun.

La répartition entre les différents ayants droit intervient en fonction de l'occupation respective, ou, à défaut de praticabilité, à parts égales.

Art. 11

A titre de garantie de la redevance, le propriétaire du bâtiment a droit, envers l'ayant droit concerné, à la constitution d'une hypothèque légale sur le droit sur l'espace inscrit au registre foncier, pour un montant maximal de trois prestations annuelles.

2.
Hypothèque
légale

Si la redevance n'est pas fixée en prestations annuelles d'égale valeur, le droit à l'hypothèque légale existe sur le montant qui serait dû en cas de répartition égale sur trois ans.

L'hypothèque peut être inscrite en tout temps, pour autant que le droit sur l'espace existe; elle ne sera pas radiée dans le cadre de la procédure de réalisation forcée. En outre, les dispositions sur la constitution de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sont applicables par analogie.

Art. 12

Le droit sur l'espace peut être constitué en droit distinct et permanent pour une durée maximale de 100 ans.

Il peut être en tout temps prolongé pour une durée maximale de 100 ans dans la forme prescrite pour sa constitution. Tout engagement préalable à cet égard n'a pas d'effet obligatoire.

VII.
Durée
maximale

Annexe 3

Encouragement à la propriété du logement par la mise à disposition d'une "petite" propriété du logement

Texte légal de l'option "Propriété de l'espace"

Ebauche de formulation

Le texte qui suit doit être considéré comme un projet non épuré; le lecteur voudra bien prendre notamment en considération les points suivants:

- Le texte contient uniquement les dispositions essentielles; les adaptations à d'autres passages de la loi n'y figurent pas (voir avant tout à cet effet le tableau synoptique dans l'Annexe 1).
- En conséquence, la numérotation des articles commence par 1, même si le texte ne s'entend pas comme une loi en soi.
- L'articulation est calquée aussi fidèlement que possible sur l'énoncé des dispositions légales portant sur le droit de superficie (art. 779 ss CC, partiellement également sur la propriété par étages selon art. 712a ss CC), afin de mettre en évidence "l'origine" en question; même si la lisibilité doit en souffrir quelque peu.

La propriété de l'espace

Art. 1

La propriété de l'espace est la part de copropriété sur un immeuble qui donne au copropriétaire le droit de disposer d'une partie déterminée d'un bâtiment.

A.
Contenu et
objet

I.

Contenu

Le droit de disposition peut porter sur des parties déterminées du bâtiment qui relèvent d'un usage exclusif ou sur celles utilisées en commun.

Art. 2

Peuvent être l'objet d'un droit de disposer en usage exclusif ces étages ou parties d'étage qui, constitués en appartements ou en locaux commerciaux ou autres, forment un tout disposant d'un accès propre; la possibilité d'englober des locaux annexes distincts étant réservée.

II.
Objet et
étendue

Le propriétaire de l'espace est libre d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses propres locaux ou parties du bâtiment, dans la mesure où il ne gêne pas les autres propriétaires d'espaces dans l'exercice de leur droit, n'endommage nullement les parties du bâtiment réservées à l'usage commun, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur.

1.
Parties en
usage
exclusif

Le propriétaire est tenu d'entretenir ses locaux ou parties du bâtiment de manière à maintenir irréprochable l'état et l'aspect du bâtiment.

Art. 3

Sont objets de la propriété de l'espace en usage commun

2.
Parties en
usage com-
mun

1. le sol de l'immeuble et le droit de superficie en vertu duquel le bâtiment est construit;
2. les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux en usage exclusif ou celles qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment;
3. les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres propriétaires d'espaces pour l'usage exclusif de leurs locaux.

Le propriétaire des parties du bâtiment en usage commun doit mettre celles-ci à disposition des autres propriétaires, dans la mesure où elles servent à l'usage exclusif de leurs locaux. Des travaux de construction ne peuvent restreindre l'usage commun, ni la solidité du bâtiment. Pour le reste, le propriétaire des parties de bâtiment affectées à l'usage commun est libre dans ses actes d'administration.

Art. 4

Les propriétaires d'espaces n'ont aucun droit de préemption légal 3.
 contre un tiers acquéreur d'une part; un droit de préemption peut Actes de
 être institué dans l'acte constitutif ou par convention ultérieure et disposition
 annoté au registre foncier.

Il peut également être prévu, dans l'acte constitutif ou une conven-
 tion ultérieure, qu'une partie du bâtiment en usage exclusif ou en
 usage commun ne peut être valablement aliénée, grevée d'un usu-
 fruit ou d'un droit d'habitation ou louée qu'à la condition que les
 autres propriétaires d'espaces n'ont pas, par décision, formé oppo-
 sition dans les quatorze jours après avoir reçu communication de
 l'opération. La décision d'opposition est prise à la majorité des co-
 propriétaires restants, lesquels doivent en outre représenter la
 majorité de la chose.

L'opposition est sans effet si elle n'est pas fondée sur un juste motif;
 à la demande du défendeur, le juge décide dans le cadre d'une
 procédure sommaire.

Art. 5

La propriété de l'espace est constituée par inscription au registre
 foncier.

B.
 Constitution
 et extinction

L'inscription peut être requise

1. en vertu d'un contrat par lequel les copropriétaires conviennent
 de soumettre leurs parts au régime de la propriété de l'espace
2. en vertu d'une déclaration du propriétaire du bien-fonds ou du
 titulaire d'un droit de superficie distinct et permanent, portant sur
 la création de parts de copropriété selon le régime de la pro-
 priété de l'espace.

I.
 Acte consti-
 tutif

L'acte n'est valable que s'il est passé en la forme authentique ou,
 s'il s'agit d'une disposition pour cause de mort ou d'un acte de
 partage successoral, en la forme prescrite par le droit des
 successions.

Art. 6

Outre la délimitation des parts des propriétaires d'espaces, l'acte constitutif doit indiquer la part que représente chaque propriété d'espace, en pour-cent ou en pour-mille de la valeur du bien-fonds ou du droit de superficie.

Les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées. Toutefois, chaque propriétaire d'espace peut demander la rectification de sa part si elle est incorrecte ou si elle le devient par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses alentours.

II.
Parts

Art. 7

La propriété d'espace prend fin par la perte du bien-fonds ou l'extinction du droit de superficie et la radiation de l'inscription au registre foncier.

III.
Fin

La radiation peut être requise en vertu d'une convention mettant fin à la propriété de l'espace ou, à défaut, par le propriétaire d'espace qui détient la totalité des parts, sous réserve du consentement des personnes détentrices de droits réels sur les diverses parts de propriété, droits qui ne peuvent être transférés sans porter préjudice à l'immeuble entier.

Chaque propriétaire d'espace peut demander l'extinction de la propriété de l'espace lorsque le bâtiment est détruit pour plus de la moitié de sa valeur et qu'une reconstruction entraînerait pour lui une charge difficile à supporter; les propriétaires d'espaces qui entendent maintenir la communauté peuvent cependant éviter l'extinction en désintéressant les autres.

Art. 8

Les propriétaires des locaux en usage exclusif doivent verser une redevance au propriétaire des locaux en usage commun. Le montant, l'échéance et la répartition de la redevance entre les propriétaires d'espaces en usage exclusif sont fixés par conventions.

C.
Redevance
pour l'usage
commun

A défaut de convention, la redevance doit être versée en paiements réguliers et doit notamment couvrir les charges et coûts suivants:

1. les dépenses nécessaires pour l'entretien courant, les réparations et réfections des parties du bâtiment et des installations communes;
2. les frais d'administration des parties du bâtiment et des installations communes;
3. les parts des taxes et autres coûts dus sur les parties affectées à un usage exclusif;

I.
Montant,
échéance,
répartition

4. une contribution - conforme aux règles usuelles du marché - aux intérêts et à l'amortissement des investissements opérés pour les parties du bâtiment affectées à l'usage commun.

La répartition sur les différents propriétaires des espaces affectés à un usage exclusif est effectuée proportionnellement aux valeurs de leurs parts. Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations en commun ne servent que très peu ou pas du tout à des parties du bâtiment affectées à un usage exclusif, il faut en tenir compte dans la répartition des coûts.

Art. 9

Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, le propriétaire des parties communes peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque propriétaire d'espace affecté à un usage exclusif. Si la contribution n'est pas fixée en prestations annuelles d'égale valeur, le droit à l'hypothèque légale existe pour le montant qui serait dû en cas de répartition égale sur trois ans.

L'hypothèque peut être inscrite en tout temps et elle ne sera pas radiée dans le cadre de la procédure de réalisation forcée. En outre, les dispositions relatives à la constitution d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs sont applicables par analogie.

II.
Hypothèque
légale

Annexe 4

Littérature

- | | |
|---|--|
| Bösch René | Commentaire bâlois, Das Stockwerkeigentum, Bâle 1998 |
| Brunner Christoph /
Wichtermann Jürg | Commentaire bâlois, Das Gemeinschaftliche Eigentum, Bâle 1998 |
| Dürr David | Wohnen und Eigentum im urbanen Umfeld, RNRF 1997, 217 ss |
| Dürr David | Erschwerung von Wohneigentum durch zwingendes Privatrecht, recht 1993, 120 ss |
| Eggen Gerhard | Privatrechtliche Fragen des neuen Bauens und ihre Wirkungen auf das Grundbuch, RNRF 1972, 207 ss |
| Engler Urs | Die Wohngenossenschaft im Mietrecht, Zurich 1997 |
| Grünenfelder Anne | Rechtsprobleme im Zusammenhang mit neuen Erscheinungsbildern der räumlichen Boden- bzw. Grundstücksnutzung am Beispiel der Rechtsfigur "Locacasa", Zurich 1992 |
| Heller Michael A. | The Tragedy of the Anticommons:
Property in the Transition from Marx to Market,
Harvard Law Review 111 (1998) 621 ss |
| Higi Peter | Commentaire zurichois, Die Miete, Zurich 1994/95/96 |
| Isler Peter | Commentaire bâlois, Das Baurecht, Bâle 1998 |

Kratz Brigitta	Die genossenschaftliche Aktiengesellschaft, Zurich 1996
Meier-Hayoz Arthur	Commentaire bernois, Das Eigentum, Berne 1974/1975/1981
Meier-Hayoz Arthur / Forstmoser Peter	Schweizerisches Gesellschaftsrecht, Berne 1998
Meier-Hayoz Arthur / Rey Heinz	Commentaire bernois, Das Stockwerkeigentum, Berne 1988
Message	Relatif à l'art. 34 ^{sexies} et ^{septies} CF, FF 123 I 1657 ss (encouragement à la propriété du logement)
Moser Susy	Wohnbaugenossenschaften, Zurich 1978
Rey Heinz	Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Berne 1991
Riemer Hans Michael	Die beschränkten dinglichen Rechte, Berne 1986
Schneider Benno	Das Schweizerische Miteigentumsrecht, Berne 1973
Simonius Pascal / Sutter Thomas	Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, I et II, Bâle et Francfort-sur-le-Main 1994/1990
Singer Joseph William	Property Law, Boston Toronto Londres 1993
Steinauer Paul-Henri	Les droits réels I, II et III, Berne 1990/1994/1996
Wiegand Wolfgang	Commentaire bâlois, Das Eigentum, Bâle 1998
Würmli Peter / Bessenich Balthasar / Dürr David / Hübschle Jörg	Entre logement locatif et propriété individuelle, Bulletin du logement, volume 66, Granges 1998

Schriftenreihe Wohnungswesen**Bulletin du logement****Bollettino dell'abitazione**

Band	1	1987	Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung 3. überarbeitete Auflage Verena Huber	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.001 d
Volume	1	1979	Principes pour le choix et l'utilisation du logement Verena Huber	92 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.001 f
Band	5	1978	Wohnungsmarkt und Wohnungsmarktpolitik in der Schweiz Rückblick und Ausblick Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.005 d
Volume	5	1978	Marché et politique du logement en Suisse - Rétrospective et prévisions Terenzio Angelini, Peter Gurtner	176 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.005 f
Band	11	1979	Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten 2. Teil: Anwendungen Martin Geiger	64 Seiten	Fr. 5.10	Bestell-Nummer	725.011 d
Volume	11	1979	La détermination de la qualité et de la valeur de lieux d'habitation 2 ^{ème} partie: Applications Martin Geiger	64 pages	Fr. 5.10	No de commande	725.011 f
Band	13	1975	Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand (FKW-Band 28 d)	276 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.013 d
Volume	13	1979	Système d'évaluation de logements (SEL) Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand	272 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.013 f
Band	14	1980	Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Wohnung - Modelle, Fragen, Vorschläge	196 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.014 d
Volume	17	1981	Modes de financement du logement propre Jürg Welti	104 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.017 f
Volume	19	1981	Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti	80 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.019 f
Band	21	1981	Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli	80 Seiten	Fr. 6.10	Bestell-Nummer	725.021 d
Band	22	1981	Gemeinsam Planen und Bauen/Handbuch für Bewohnermithwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	148 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.022 d
Volume	22	1981	Planifier et construire ensemble/manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	160 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.022 f
Band	24	1982	Der Planungsablauf bei der Quartiererneuerung / Ein Leitfaden Stefan Deér, Markus Gugger	80 Seiten	Fr. 7.15	Bestell-Nummer	725.024 d
Volume	24	1982	Déroulement de la planification d'une réhabilitation de quartier / Un guide Stefan Deér, Markus Gugger	96 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.024 f
Band	25	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier- erneuerung / Bewohner und Hauseigentümer Frohmut Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.025 d

Volume	25	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier / Habitants et propriétaires Frohmüt Gerheuser, Eveline Castellazzi	92 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.025 f
Band	26	1982	Grundlagenbeschaffung für die Planung der Quartier- erneuerung / Klein- und Mittelbetriebe Markus Furler, Philippe Oswald	88 Seiten	Fr. 8.15	Bestell-Nummer	725.026 d
Volume	26	1982	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier / Petites et moyennes entreprises Markus Furler, Philippe Oswald	96 pages	Fr. 8.15	No de commande	725.026 f
Volume	27	1983	Habitat groupé/Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund	72 pages	Fr. 6.10	No de commande	725.027 f
Volume	27	1984	I nuclei residenziali/Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund	68 pagine	Fr. 6.10	No di ordinazione	725.027 i
Band	29	1984	Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeits- plätzen / Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français	324 Seiten	Fr. 27.55	Bestell-Nummer	725.029 d
Band	32	1984	Die Wohnsiedlung "Bleiche" in Worb / Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim	128 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.032 d
Volume	32	1985	La Cité d'habitation "Bleiche" à Worb / Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim	136 pages	Fr. 14.30	No de commande	725.032 f
Band	33	1985	Wohnung, Wohnstandort und Mietzins / Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger	140 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.033 d
Volume	33	1985	Logement, lieu d'habitation et loyer / Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger	140 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.033 f
Band	35	1986	Wohnungs-Bewertung/Wohnungs-Bewertungs- System (WBS), Ausgabe 1986	116 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.035 d
Volume	35	1986	Evaluation de logements/Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986	116 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.035 f
Volume	35	1987	Valutazione degli alloggi/Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986	116 pagine	Fr. 13.25	No di ordinazione	725.035 i
Band	38	1988	Aus Fabriken werden Wohnungen / Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.038 d
Volume	38	1988	Des usines aux logements / Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer	148 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.038 f
Volume	39	1988	La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire / Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne Jacques Macquat	88 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.039 f

Band	40	1988	Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz / Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.040 d
Volume	40	1988	Nouveaux aspects du logement en Suisse/ Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	88 pages	Fr. 13.25	No de commande	725.040 f
Band	42	1988	Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.042 d
Volume	42	1989	Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann	192 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.042 f
Band	43	1989	Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob	144 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.043 d
Volume	43	1989	Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob	144 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.043 f
Band	44	1989	Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.044 d
Volume	44	1989	Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle	120 pages	Fr. 15.30	No de commande	725.044 f
Band	45	1990	Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt/ Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.045 d
Volume	45	1990	Groupes défavorisés sur le marché du logement/ Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler	152 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.045 f
Band	46	1991	Die Erneuerung von Mietwohnungen/ Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren	132 Seiten	Fr. 17.35	Bestell-Nummer	725.046 d
Volume	46	1991	La rénovation des logements locatifs/ Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs	132 pages	Fr. 17.35	No de commande	725.046 f
Band	47	1991	Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz	68 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.047 d
Volume	47	1991	Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz	68 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.047 f
Volume	48	1991	Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud	136 pages	Fr. 18.35	No de commande	725.048 f
Band	49	1991	Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger	60 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.049 d
Volume	49	1991	Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger	60 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.049 f
Band	50	1991	Die Erneuerung von Grossiedlungen/ Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 Seiten	Fr. 22.45	Bestell-Nummer	725.050 d

Volume	50	1991	La rénovation des cités résidentielles/ Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer	172 pages	Fr. 22.45	No de commande	725.050 f
Band	51	1991	Liegenschaftsmarkt 1980 - 1989/ Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français	156 Seiten	Fr. 19.40	Bestell-Nummer	725.051 d
Band	53	1993	Wohnung und Haushaltgrösse/ Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.053 d
Volume	53	1993	Logements et tailles de ménages/ Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer	80 pages	Fr. 12.25	No de commande	725.053 f
Band	54	1993	Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.054 d
Volume	54	1993	Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud	124 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.054 f
Band	55	1993	Wohneigentumsförderung durch den Bund/Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français	172 Seiten	Fr. 25.50	Bestell-Nummer	725.055 d
Band	56	1993	Kosten einer Subjekthilfe/Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français	144 Seiten	Fr. 18.35	Bestell-Nummer	725.056 d
Band	57	1993	Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel/ Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	160 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.057 d
Volume	57	1994	La Cité Davidsboden à Bâle/ Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz	164 pages	Fr. 20.40	No de commande	725.057 f
Band	58	1995	Miete und Einkommen 1990 - 1992 Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Frohmut Gerheuser	184 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.058 d
Volume	58	1995	Loyer et revenu 1990 - 1992 L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser	184 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.058 f
Band	59	1995	Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau/Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	180 Seiten	Fr. 22.05	Bestell-Nummer	725.059 d
Volume	59	1995	Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs/ Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago	176 pages	Fr. 22.05	No de commande	725.059 f
Band	60	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010/ Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.060 d
Volume	60	1995	Besoin de logements 1995-2010/ Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet	52 pages	Fr. 13.35	No de commande	725.060 f

Band	61	1995	20 Jahre Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz/ Eine Dokumentation	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.061 d
Volume	61	1995	Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements / Une documentation	132 pages	Fr. 16.40	No de commande	725.061 f
Band	62	1996	Programm 1996-1999 der Forschungskommission Wohnungswesen FWW	1 Seiten	Fr. 5.60	Bestell-Nummer	725.062 d
Volume	62	1996	Programme 1996-1999 de la Commission de recherche pour le logement CRL	44 pages	Fr. 5.60	No de commande	725.062 f
Band	63	1996	Siedlungswesen in der Schweiz	188 Seiten	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 d
Volume	63	1996	L'habitat en Suisse	188 pages	Fr. 22.75	No de commande	725.063 f
Volume	63	1996	Human settlement in Switzerland	188 pages	Fr. 22.75	Bestell-Nummer	725.063 e
Volume	64	1996	MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul)	348 pages	Fr. 35.20	Bestell-Nummer	725.064 f
Band	64	1997	MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften "Formular für die Berechnung")	348 Seiten	Fr. 35.20	No de commande	725.064 d
Band	65	1997	Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs/ Aktualisierung 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 Seiten	Fr. 12.35	Bestell-Nummer	725.065 d
Volume	65	1997	Prévisions des besoins régionaux de logements/ Réactualisation 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann	48 pages	Fr. 12.35	No de commande	725.065 f
Band	66	1998	Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus / Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 Seiten	Fr. 24.20	Bestell-Nummer	725.066 d
Volume	66	1998	Entre logement locatif et propriété individuelle / Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle	84 pages	Fr. 24.20	No de commande	725.066 f
Band	67	1999	Wohnbau- und Eigentumsförderung – Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes	134 Seiten	Fr. 18.30	Bestell-Nummer	725.067 d
Volume	67	1999	Encouragement à la construction de logements et à l'accession à la propriété – Quel avenir? Recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements concernant la future politique du logement de la Confédération	140 Seiten	Fr. 18.30	No de commande	725.067 f
Band	68	1999	Kleines Wohnungseigentum / Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreuung David Dürr	136 Seiten	Fr. 16.50	Bestell-Nummer	725.068 d
Volume	68	1999	Petite propriété du logement / Nouvelle formule pour accéder à la propriété? David Dürr	140 pages	Fr. 16.50	No de commande	725.068 f

Arbeitsberichte Wohnungswesen Rapports de travail sur le logement Rapporti di lavoro sull'abitazione

Heft	2	1979	Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht)	108 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.502 d
Cahier	2	1979	Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset")	112 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.502 f
Heft	10	1984	Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelsenstr. in Basel/Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H-J. Wittwer, D.Zimmer	128 Seiten	Fr. 12.25	Bestell-Nummer	725.510 d
Cahier	11	1984	Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI"/Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin	104 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.511 f
Heft	12	1986	Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung	120 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.512 d
Heft	15	1988	Siedlungsökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitsteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoos	468 Seiten	Fr. 35.70	Bestell-Nummer	725.515 d
Heft	16	1988	Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari	112 Seiten	Fr. 13.25	Bestell-Nummer	725.516 d
Heft	17	1989	Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung	102 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.517 d
Cahier	17	1989	Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens	102 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.517 f
Heft	18	1989	Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht	108 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.518 d
Heft	19	1989	Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger/Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970-1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	196 Seiten	Fr. 20.40	Bestell-Nummer	725.519 d
Cahier	19	1989	Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970-1985/Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris	60 pages	Fr. 7.15	No de commande	725.519 f
Heft	20	1991	Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber	132 Seiten	Fr. 15.30	Bestell-Nummer	725.520 d
Heft	22	1991	Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes	72 Seiten	Fr. 9.20	Bestell-Nummer	725.522 d
Cahier	22	1991	Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement	76 pages	Fr. 9.20	No de commande	725.522 f
Heft	23	1991	Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekemarktes	140 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.523 d

Cahier	23	1991	Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire	148 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.523 f
Heft	24	1992	"Gassenhotel"/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.524 d
Heft	25	1992	Die Hypothekarzinsserhöhungen 1989-1991 und die Wohnkosten/Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur	108 Seiten	Fr. 14.30	Bestell-Nummer	725.525 d
Cahier	26	1992	Habitat MER OFL 2/Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG	268 pages	Fr. 33.65	No de commande	725.526 f
Heft	27	1993	Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	72 Seiten	Fr. 11.20	Bestell-Nummer	725.527 d
Cahier	27	1993	Abaissier les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger	76 pages	Fr. 11.20	No de commande	725.527 f
Heft	28	1993	Bericht der Studienkommission Marktmiete	128 Seiten	Fr. 16.30	Bestell-Nummer	725.528 d
Cahier	28	1993	Rapport de la Commission d'étude loyer libre	116 pages	Fr. 16.30	No de commande	725.528 f
Heft	29	1993	Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert	184 Seiten	Fr. 23.45	Bestell-Nummer	725.529 d
Heft	30	1993	Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck	72 Seiten	Fr. 10.20	Bestell-Nummer	725.530 d
Heft	31	1995	Wohnungsbedarf 1995-2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a.	132 Seiten	Fr. 16.40	Bestell-Nummer	725.531 d
Heft	32	1996	Anders Wohnen - billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth	76 Seiten	Fr. 9.30	Bestell-Nummer	725.532 d
Heft	33	1998	Stadt- und Quartiererneuerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997	104 Seiten	Fr. 13.35	Bestell-Nummer	725.533 d/f

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:
EDMZ (Vertrieb)
3003 Bern,
oder über den Buchhandel

Dépositaire:
EDMZ (diffusion)
3003 Berne,
ou par les librairies

Fonte d'acquisto:
EDMZ (distribuzione)
3003 Berna,
o attraverso le librerie