Entrée en vigueur dès le 18.06.1965 (Actuelle)

Document généré le : 11.11.2021

ARRÊTÉ 211.43.1
relatif à la propriété par étages (ACE-PPE)

du 18 juin 1965

LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD

vu la loi fédérale du 19 décembre 1963 modifiant le livre quatrième du Code civil (copropriété et propriété par étages) [A]

vu la loi d'introduction dans le canton de Vaud du Code civil suisse du 30 novembre 1910

vu les articles 60 et suivants de la loi sur le registre foncier du 28 mai 1941 [B]

vu l'article 2 de la loi sur les estimations fiscales des immeubles du 18 novembre 1935 [C]

vu le préavis du Département de justice et police [D]

arrête

[A] Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210

[B] Loi du 09.10.2012 sur le registre foncier (BLV 211.61)

[C] Loi du 18.11.1935 sur l'estimation fiscale des immeubles (BLV 642.21)

[D] Voir l'organigramme de l'Etat de Vaud

Chapitre I Champ d'application

Art. 1 Champ d'application

[1] Les articles 712a et suivants CC [A] introduits par la loi du 19 décembre modifiant le livre quatrième du Code civil (copropriété et propriété par étages) régissent:

a. les propriétés par étages créées en vertu de l'ancien droit cantonal, qu'elles soient inscrites au cadastre cantonal ou qu'elles aient fait l'objet de mentions au registre foncier fédéral;

b. les propriétés par étages créées en vertu de l'ancien droit cantonal mais qui ont été transformées en copropriétés assorties de servitudes personnelles d'usage;

c. les propriétés par étages créées en vertu du Code civil sous la forme de copropriétés assorties de servitudes personnelles d'usage, en prévision de l'entrée en vigueur des articles 712a et suivants CC;

d. les propriétés par étages créées en vertu des dispositions des articles 712a et suivants CC.

[A] Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210

Chapitre II Règles particulières pour la constitution de la propriété par étages

Art. 2 Plan d'étage

[1] Chaque part de propriété par étages est délimitée sur un plan de l'étage; ce plan, établi à l'échelle du centième et muni d'une légende appropriée, est signé par tous les copropriétaires. Il est produit en même temps que la réquisition d'inscription au registre foncier.

Art. 3 Attestation

[1] L'attestation officielle exigible en vertu des articles 33b et 33c de l'ordonnance sur le registre foncier [E] est délivrée par l'autorité communale. Cette attestation peut être donnée sur le plan d'étage.

[E] Ordonnance fédérale du 22.09.2011 sur le registre foncier (RS 211.432.1)

Art. 4 Feuillets spéciaux

[1] Dans tous les cas, des feuillets spéciaux sont ouverts pour chaque unité d'étage ; ces feuillets comportent les références au feuillet de base prévu par l'ordonnance sur le registre foncier [E] .

[2] L'état des droits et charges résulte de la consultation du feuillet de base et de l'ensemble des feuillets spéciaux.

[E] Ordonnance fédérale du 22.09.2011 sur le registre foncier (RS 211.432.1)

Art. 5 Propriété par étage dans le cadastre cantonal

[1] Dans les communes ou fractions de communes où le registre foncier fédéral n'est pas encore introduit, l'inscription de la propriété par étages ne pourra être opérée qu'après épuration préalable de tous les droits réels ou annotés intéressant le bien-fonds en cause. Même en ce cas, le conservateur établit un feuillet de base individuel et des feuillets spéciaux pour chaque unité d'étage.

Art. 6 Estimation fiscale

[1] L'estimation fiscale établie pour l'immeuble entier est répartie sur les feuillets spéciaux de chaque copropriétaire en fonction de sa quote-part. Le feuillet de base ne reçoit pas d'estimation fiscale générale.

[2] Lors des révisions, périodiques, les unités d'étage font l'objet d'une estimation indépendante.

Art. 7 Indication de l'administrateur

[1] Le nom et l'adresse de l'administrateur sont indiqués au conservateur du registre foncier qui les fait figurer sur le feuillet de base.

Chapitre III Règles du droit transitoire

Art. 8 Entrée en vigueur

[1] Les propriétés par étages mentionnées à l'article premier, litt. a) ci-dessus, sont soumises aux dispositions des articles 712a et suivants CC [A] dès leur entrée en vigueur, avant même l'adaptation des inscriptions.

[2] Les propriétés par étages visées à l'article premier, litt. b) et c) ci-dessus, ne sont soumises aux dispositions des articles 712a et suivants CC que lorsque les inscriptions au registre foncier auront été modifiées en conséquence.

[A] Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210

Art. 9 Epuration d'office

[1] Les registres fonciers sont épurés d'office afin d'adapter aux articles 712a et suivants CC [A] , les propriétés par étages visées à l'article précédent (art. 43 de la loi sur le registre foncier du 28 mai 1941 [B]). Le conservateur établit les documents conformes aux dispositions des articles 712a et suivants CC.

[A] Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210

[B] Loi du 09.10.2012 sur le registre foncier (BLV 211.61)

Art. 10 Délai d'exécution

[1] Toutes les propriétés par étages devront être adaptées aux dispositions des articles 712a et suivants CC [A] , avant le 31 décembre 1970.

[A] Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210

Art. 11 Gage immobilier

[1] Sauf convention contraire (intervenue avant la clôture de la procédure d'épuration instituée à l'article 9 ci-dessus), les gages immobiliers grevant les propriétés par étages visées à l'article premier, litt. a), ci-dessus ne sont reportés que sur les feuillets spéciaux des étages.

Art. 12 Droit de préemption

[1] Les copropriétaires qui entendent maintenir le droit de préemption qu'ils avaient contre tout tiers acquéreur d'une part avant l'entrée en vigueur des articles 712a et suivants CC [A] , doivent en requérir l'annotation au plus tard jusqu'à la clôture de la procédure d'épuration, instituée à l'article 9 ci-dessus.

[A] Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210

Chapitre IV Procédure d'adaptation

Art. 13 Adaptation amiable

[1] Pour adapter le registre foncier aux dispositions des articles 712a et suivants CC [A] , le conservateur cite les copropriétaires pour fixer si possible à l'amiable l'assiette de leurs droits respectifs.

[2] Les copropriétaires déterminent eux-mêmes en pour cent ou en pour mille leur quote-part, compte tenu de l'importance des locaux soumis à un droit exclusif. Un croquis des lieux et un procès-verbal définissant les locaux sont établis et signés par les intéressés.

[A] Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210

Art. 14 Adaptation d'office

[1] A défaut d'accord entre les copropriétaires, le conservateur, après avoir procédé à une inspection locale et si possible à l'audition des parties, établit un projet de répartition, comprenant un procès-verbal descriptif des lieux et un croquis des étages avec une délimitation des parts respectives.

[2] Pour fixer cette délimitation, le conservateur, à défaut d'autres indications, tient compte en premier lieu du volume des parties de bâtiment soumises à un droit exclusif, puis aussi de l'apport en terrain lorsque ce terrain n'était pas compris dans la copropriété.

[3] Pour fixer les quotes-parts, le conservateur peut requérir le concours d'un expert.

Art. 15 Notification

[1] Une copie du projet de répartition est notifiée à chaque copropriétaire d'étage sous pli recommandé avec l'indication de son droit de recours.

Art. 16 Autorité de recours

[1] La Commission cantonale de réinscription des droits réels (art. 60 à 63 de la loi du 28 mai 1941 sur le registre foncier) est l'autorité de recours [F] .

[F]

Voir l'organigramme de l'Etat de Vaud

Art. 17 Procédure de recours

[1] Le recours s'exerce, dans les dix jours dès la notification du projet de répartition, par acte écrit et motivé adressé au conservateur du registre foncier qui a établi le projet.

[2] Le conservateur transmet l'acte de recours et le dossier à la Commission cantonale de réinscription des droits réels [F] . Sur la demande de cette commission, il dépose en outre un rapport explicatif.

[3] La commission cantonale revoit l'affaire tant sur le fait que sur le droit (elle n'est pas liée par les conclusions des parties).

[F]

Voir l'organigramme de l'Etat de Vaud

Art. 18 Inscription

[1] Le conservateur du registre foncier procédera aux inscriptions nécessaires en se conformant au projet de répartition si celui-ci n'a fait l'objet d'aucun recours ou à la décision de la Commission cantonale de réinscription des droits réels [F] .

[F]

Voir l'organigramme de l'Etat de Vaud

Art. 19 Gratuité

[1] L'adaptation du registre foncier aux dispositions des articles 712a et suivants CC [A] est effectuée gratuitement par le conservateur pour les propriétés par étages visées à l'article premier, litt. a), ci-dessus.

[A] *Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210*

Art. 20 Exécution

[1] Le Département des finances est chargé de l'exécution du présent arrêté qui entre immédiatement en vigueur.