

Monsieur
Jean-Claude Mermoud
Conseiller d'Etat, Chef suppléant du
Département des institutions et des
relations extérieures
Château cantonal
1014 Lausanne

Lausanne, le 21 décembre 2007
S:\COMMUN\POLITIQUE\Position\2004\POL0438.doc / GPB

Révision partielle du Code civil – Droits réels immobiliers et droit du registre foncier

Monsieur le Conseiller d'Etat,

C'est avec quelques jours de retard, dont vous voudrez bien nous excuser, que nous répondons à votre correspondance du 30 juin dernier, relative au projet mentionné sous rubrique; nous vous remercions de nous consulter à ce propos.

Fondées sur quatre interventions parlementaires, les travaux de plusieurs experts et ceux d'une commission consultative fédérale en matière de registre foncier, ce projet, qui porte sur près d'une centaine d'articles, constitue par son ampleur la plus importante révision depuis l'entrée en vigueur du Code civil le 1er janvier 1912.

Compte tenu du peu d'échos suscité par cette consultation auprès de nos membres, notre prise de position se limite à quelques remarques générales sur les principaux éléments de cette révision.

a) Nouvelle cédule hypothécaire sans titre

Comme indiqué dans les commentaires, la cédule hypothécaire actuelle sur papier présente divers inconvénients, notamment financiers : conservation coûteuse des titres, procédure d'annulation longue et onéreuse en cas de perte du titre, problème de sécurité lors des transferts entre notaire et banque, frais de confection du titre.

Le projet prévoit la création d'une nouvelle cédule hypothécaire de registre, constituée simplement par son inscription au registre foncier et sans confection d'un titre en papier. Le transfert de la cédule ne pourrait avoir lieu que par l'intermédiaire du registre foncier. Les frais d'élaboration seraient donc allégés et les autres frais de transferts ou liés à la perte du titre seraient nuls; une procédure d'annulation du titre serait en outre inutile.

La cédule hypothécaire actuelle sur papier serait toutefois maintenue, avec la possibilité pour les parties de choisir la nouvelle cédule hypothécaire.

Cette nouvelle cédule hypothécaire de registre, quasi virtuelle, va clairement dans le sens de l'évolution actuelle des papiers-valeur et de la mise à disposition de registres électroniques accessibles via Internet. Des gains non seulement financiers, mais également en termes de temps et de sécurité, peuvent être espérés. **La CVCI est dès lors très favorable à cette nouvelle cédule hypothécaire de registre.**

b) Hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs

Les artisans et les entrepreneurs disposent d'un droit à l'inscription d'une hypothèque légale pour leur créance en raison des travaux et des matériaux qu'ils ont fournis sur un bâtiment ou un autre ouvrage construit sur l'immeuble. Cette hypothèque légale peut être requise au plus tard trois mois après l'achèvement des travaux.

Il faut encore relever que chaque entrepreneur et sous-traitant dispose aujourd'hui d'un droit propre à l'inscription d'une hypothèque légale. Plusieurs créances résultant des mêmes travaux peuvent donc faire l'objet d'hypothèques légales différentes, si un entrepreneur a fait appel pour leur exécution à des sous-traitants. L'entrepreneur principal peut se trouver dans l'impossibilité financière de payer son sous-traitant, alors que le propriétaire lui a déjà payé les travaux exécutés. Le propriétaire court ainsi le risque de devoir payer deux fois la facture pour éviter que son immeuble ne soit grevé d'une hypothèque légale par le sous-traitant.

Pour éviter ce risque, le projet prévoit de remplacer ce droit du sous-traitant par la possibilité de constituer un droit de gage sur la créance que l'entrepreneur principal possède contre le propriétaire. Le sous-traitant devrait toutefois adresser un avis au propriétaire au plus tard trois mois après l'achèvement des travaux.

Cette proposition est délicate; il convient de faire une juste pesée des intérêts entre la protection du propriétaire et celle des sous-traitants. En cas de difficultés financières de l'entrepreneur principal, le droit de gage sur la créance ne sera d'aucune utilité si la facture est déjà payée et l'argent dépensé. La solution proposée ne protège dès lors pas vraiment les entreprises mandatées en sous-traitance. **La CVCI préfère le maintien de la solution actuelle qui offre une véritable protection aux sous-traitants.**

Le maintien de la possibilité d'une hypothèque légale par le sous-traitant incitera par ailleurs le propriétaire à la prudence dans ses paiements, notamment en exigeant de payer directement les factures des fournisseurs tiers ou des sous-traitants. Une surveillance régulière du chantier lui permettra aussi de s'assurer de la présence ou non de sociétés non mandatées par lui-même.

c) Inscriptions au registre foncier

Le registre foncier a pour fonction d'assurer la publicité des droits réels existant sur un immeuble. Cependant, certains droits réels immobiliers ne nécessitent aujourd'hui aucune inscription, tels que les hypothèques légales directes de droit privé fédéral, les hypothèques légales directes de droit public cantonal dispensées d'inscription, ainsi que les charges foncières de droit public. Sans engager des démarches supplémentaires, l'acquéreur d'un bien immobilier n'a pas la possibilité d'avoir connaissance de l'ensemble des droits réels sur un immeuble, alors que ces hypothèques lui sont néanmoins opposables.

Afin d'améliorer l'effet de publicité du registre foncier, le projet prévoit que ces hypothèques légales directes, bien que valables sans inscription, ne puissent plus être opposées à un acquéreur de bonne foi si elle ne sont pas inscrites au registre foncier dans un certain délai. **La CVCII soutient cette adaptation qui offrira une nette amélioration à l'acquéreur de bonne foi et renforcera la sécurité des rapports de droit.**

d) Petite propriété du logement

Conçue comme une forme de copropriété, la propriété par étages ne permet pas d'être propriétaire d'un étage seulement. Le propriétaire en PPE est donc également copropriétaire du sol, des accès, du toit, des fondations et des murs porteurs.

Dans le but de réduire le coût et donc de favoriser l'acquisition d'un logement, le projet propose de créer un « droit de volume », sous la forme d'une servitude permettant à son titulaire d'utiliser à titre exclusif une partie déterminée d'un bâtiment (son appartement par exemple) tout en payant une redevance au propriétaire grevé pour l'utilisation des parties communes.

Sur le plan financier, l'investissement initial sera certes réduit; une redevance similaire à un loyer devra toutefois être payé chaque année. Le créancier hypothécaire aura donc très certainement les mêmes exigences de revenu pour accorder le crédit nécessaire. Une comparaison sur 25 ans montrera en outre très vraisemblablement des coûts très similaires avec une acquisition en PPE selon le système actuel. Le montage juridique semble enfin très complexe et risque bien de cumuler les défauts de la PPE, du bail à loyer et du droit de superficie. **En conclusion, la CVCII n'est pas favorable à ce nouveau "droit de volume", cette "petite propriété" du logement.**

Nous vous remercions de l'intérêt que vous porterez à ces lignes et vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller d'Etat, nos salutations distinguées.

CHAMBRE VAUDOISE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE

Guy-Philippe Bolay
Directeur adjoint

Régis Joly
Sous-directeur