

P P E

La raréfaction et le renchérissement des terrains constructibles, au cours des dernières décennies, ainsi que le désir d'un plus grand nombre de personnes d'accéder à la propriété, ont favorisé l'essor d'un type particulier de mode de propriété commune, dénommée propriété par étages ou PPE, et définie par les articles 712a et suivants du Code civil suisse.

Cette forme de copropriété permet à des personnes différentes d'être propriétaires de locaux distincts, se trouvant,

généralement, dans un même bâtiment, ou à tout le moins, sur la même parcelle. Elle peut être "verticale", dans le cas d'un immeuble de plusieurs étages, ou, plus rarement, "horizontale", si elle est constituée de logements contigus.

Dans cette forme de détention immobilière, chaque copropriétaire détient une quote-part du terrain sur lequel se trouve l'immeuble, soumis au régime de la propriété par étages, et dispose d'un droit exclusif d'aménagement et d'utilisation, sur sa part de copropriété, qui est, juridiquement, un immeuble à part entière, dont il peut

librement disposer et qu'il peut grever de gages immobiliers, ou d'autres droits réels, tel qu'un usufruit ou droit d'habitation, par exemple.

L'acte constitutif de la propriété par étages, instrumenté par un notaire, se réfère à un cahier de répartition des locaux, dressé par un ingénieur géomètre officiel. Ce document, est établi sur la base d'un relevé du bâtiment, en coupes verticales et horizontales, le divisant en lots; il définit les surfaces, distingue clairement les parties communes des parties privatives, et attribue à ces dernières, dans un tableau

récapitulatif, une valeur, exprimée en millièmes de l'immeuble. Il est à relever que les surfaces figurant au cahier de répartition des locaux sont des surfaces dites PPE, comprenant l'ensemble des murs intérieurs et la moitié des murs extérieurs des lots. Elles sont supérieures d'environ 10% en moyenne par rapport à la surface effectivement utilisable ou "balayable".

Pour pouvoir faire l'objet d'un droit exclusif, et former une part de copropriété, désignée, au Registre foncier, comme "feuillet", chaque lot doit former un ensemble fermé, disposant d'un accès propre. Plusieurs

lots peuvent être regroupés dans une même part de copropriété. Il s'agit en général d'appartements, de locaux commerciaux, des boxes, de dépôts ou de caves. Le droit exclusif de chaque copropriétaire commence à l'entrée de son lot privatif, le reste, constitué notamment du terrain, des accès, des couloirs, de l'ascenseur, du toit, et des murs extérieurs, formant les parties communes.

Dans certains cas, des parties communes, comme les parkings, les caves ou les jardins, peuvent également faire l'objet de droits exclusifs, par le biais de droits de jouissance

garantis, le plus souvent, au moyen de servitudes, soit personnelles, en faveur de certains copropriétaires, soit foncières, au profit de parts de copropriété.

Un règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étage vient souvent compléter les documents constitutifs, inscrits au Registre foncier. Il contient, en principe, un rappel des dispositions légales applicables, qu'il précise, comme pour les définitions des différentes parties de l'immeuble et pour les majorités applicables aux décisions de l'assemblée des copropriétaires, ou complète, par le biais de

règles et dispositions particulières, propres à l'immeuble concerné. Il est courant de retrouver dans ces articles la répartition des caves, parkings ou jardins, quand leur attribution n'est pas réglée par des servitudes.

S'agissant d'une forme particulière de copropriété, la gestion des parties communes est du ressort de l'assemblée des copropriétaires, qui regroupe l'ensemble des titulaires des parts de copropriété, et se réunit, au moins, une fois par année, pour prendre toutes les décisions nécessaires à la bonne gestion de l'immeuble, adopter un budget, décider

des attributions au fonds de rénovation, cas échéant planifier des travaux et nommer l'administrateur. Ce dernier est la plupart du temps une régie, qui, sur délégation de l'assemblée des copropriétaires, assure la gestion courante de l'immeuble, encaisse les différentes contributions, et tient la comptabilité de la copropriété.

Le droit de vote aux assemblées des copropriétaires, ainsi que la quote-part des charges et de l'attribution au fonds de rénovation de l'immeuble, sont déterminés par le nombre de millièmes attribués à chaque part de copropriété, dans le cahier

de répartition des locaux.
Les contributions faites au
fonds de rénovation sont
acquises à la copropriété, et
ne peuvent en aucun cas
être restituées à un
copropriétaire, s'il vend sa
part de copropriété.

Enfin, la propriété par
étages peut être constituée,
et inscrite au Registre
foncier, avant la construction
de l'immeuble, ce qui
permet de grever les parts
de copropriété, par des
gages immobiliers, afin de
pouvoir en financer la
réalisation.