

NE PAS TOMBEZ DANS LE PANNEAU (SOLAIRE)

LE VELUX D'UN APPARTEMENT EST UNE PARTIE COMMUNE SELON LE TRIBUNAL FÉDÉRAL

PAR ROLAND SAVARY, ADMINISTRATEUR DE ROLAND SAVARY IMMOBILIER SA
ET ANCIEN CHARGE DES COURS D'ADMINISTRATION PPE (USPI FORMATION)
AU BREVET FEDERAL DE GERANT D'IMMEUBLES

Sommaire

1. INTRODUCTION	2
2. AVANT D'INSTALLER DES PANNEAUX SOLAIRES	3
2.1. RENOVER LA TOITURE.....	3
2.1.1. Toiture plate.....	3
2.1.2. Toiture inclinée.....	5
3. LA FOURNITURE ET POSE DE PANNEAUX SOLAIRES	5
3.1. LA LOI SUR L'ENERGIE	5
3.2. COMMUNAUTE D'AUTOCONSOMMATION (CA).....	6
3.3. REGROUPEMENT DE CONSOMMATEURS PROPRES (RCP)	6
4. LES VELUX SONT DES PARTIES COMMUNES IMPERATIVES SELON LE TRIBUNAL FEDERAL	8
4.1. INTRODUCTION	8
4.2. LES PARTIES COMMUNES IMPERATIVES	9
4.3. LES FENETRES DE TOIT ET DE FAÇADES DANS UNE PROPRIETE PAR ETAGES.....	9
4.4. LES FENETRES EN PARTIE PRIVATIVES (AVANTAGES OU INCONVENIENTS)	9
4.5. ET SI CES DERNIERES ETAIENT DES PARTIES COMMUNES :.....	10
4.6. QUELLE SERAIT LA MARGE DE MANŒUVRE DE LA COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES D'ETAGES ?.....	11
4.7. DES SOLUTIONS INTERESSANTES PROPOSEES PAR LES JURISTES	11
5. CONCLUSIONS	12

1. INTRODUCTION

Les administrateurs de PPE souffrent énormément de l'urgence climatique, que l'on inflige aux propriétaires d'immeubles, particulièrement aux propriétaires d'étages. Cette situation provoque une forme d'hystérie collective dans les propriétés par étages construites dans les années 1965/1985, au temps où l'on se souciait beaucoup moins qu'aujourd'hui des déperditions énergétiques.

Vous ajoutez à cette situation une gestion plutôt laxiste de l'attribution de liquidité aux fonds de rénovation durant cette période glorieuse jusqu'aux années 2000 et vous avez de quoi vous inquiéter sur la manière de financer les importants travaux qui se profilent à court terme pour amener certains bâtiments à respecter les règles que l'on s'impose.

Cela nous amène à des situations terriblement cocasses du style de l'exemple qui vous est présenté ci-dessous et pour lequel votre conseil pourrait intéresser les personnes concernées :

- Un bel immeuble construit en 1967, bénéficie d'une bonne situation en bordure du Lavaux, avec une jolie percée visuelle sur le lac. Il est doté d'une chaudière à mazout de plus de 25 ans distribuant sa chaleur par des radiateurs dans ses 20 logements. Il dispose d'un CECB en lettre D, tant pour l'efficacité de l'enveloppe que pour l'efficacité énergétique globale. La pose d'une isolation périphérique sur les façades pignons lui ont permis d'atteindre ce résultat qui n'est pas très bon, mais pas désastreux. Depuis 2018, des études de rénovation ont été réalisées, sans que ses copropriétaires n'aient osé prendre de décision sur l'avenir de leur bâtiment et de sa source de chaleur dont la vétusté est flagrante.

Lors de la dernière assemblée, un budget de Fr. 75'000.00 a été soumis aux copropriétaires pour l'assainissement de la chaudière à mazout par une nouvelle chaudière à mazout de dernière génération, aux fins d'éviter une panne irrémédiable qui interromprait la production de chauffage et de chaleur aux résidents. Le financement devait se faire par le fonds de rénovation disposant d'une fortune de Fr. 200'000.00.

Cette décision a été rejetée par la majorité des copropriétaires, ceux-ci voulant absolument moderniser leur chaufferie par de nouvelles énergies renouvelables. Ils ont donc privilégié le devis d'un bureau technique (budget Fr. 5'000.00) pour trouver d'autres alternatives. Cette étude vient de livrer le budget des investissements nécessaires qui seront présentés à la décision des propriétaires d'étages lors de l'assemblée de mars 2025.

1. Installation d'un chauffage à Pellet :

Investissement, subventions déduites Fr. 220'000.00.

2. Installation de PAC air-eau :

Investissement, subventions déduites Fr. 500'000.00

3. Installation de PAC avec sondes :

Investissement, subventions déduites Fr. 435'000.00

La Commune en question est en négociation avec un prestataire pour la mise en place dans les 7 à 10 ans d'un chauffage à distance.

Le remplacement de la chaudière à mazout par un modèle plus récent permettrait une diminution de consommation de l'ordre de 20 %, soit au prix actuel du combustible environ Fr. 7'000.00 par an.

La loi vaudoise sur l'énergie devrait entrer en vigueur (sous réserve d'un référendum) au printemps 2025. Celle-ci interdirait le remplacement des chaufferies à mazout ou à gaz par des installations fonctionnant avec de l'énergie fossile.

Que proposeriez-vous aux copropriétaires de cet immeuble si vous en étiez l'administrateur ?

Beaucoup de propriétaires d'étages sont affolés par l'incertitudes qui règne à l'heure actuelle dans les législations qui diffèrent d'un canton à l'autre. Les bureaux techniques croulent sous les études pour lesquelles ils sont sollicités régulièrement.

Il faut isoler les bâtiments, assainir les chaufferies, poser des panneaux solaires, privilégier les voitures électriques, proscrire le chauffage électrique, désamianter, recycler, etc.

Restez zen, tout va bien se passer.

2. AVANT D'INSTALLER DES PANNEAUX SOLAIRES

2.1. RENOVER LA TOITURE

Cette belle aventure commence, bien entendu, par la rénovation de la toiture. Si le bâtiment dispose d'un toit plat, le rythme des rénovations est d'environ 25 ans. Si la toiture est pentue, cette obligation de rénover est moins soutenue et son rythme de rénovation pourrait se situer à 50 ans environ.

2.1.1. Toiture plate

Pour les toits plats, le cycle des rénovations est assez précis puisque vous savez qu'il existe deux sortes de toits plats, ceux qui coulent et ceux qui ne coulent pas encore mais qui couleront bientôt.

Néanmoins, il paraît judicieux d'attendre la fin d'un cycle pour envisager une rénovation et installer des panneaux solaires sur ces structures. A chaque phase de rénovation les possibilités d'augmenter l'épaisseur de l'isolation sont examinées pour autant que les acrotères permettent de le faire. Dans les années 1980, l'isolation d'un toit plat était composée de 4 cm de liège, aujourd'hui la norme situe cette isolation à 24 cm environ d'un matériau adapté.

Cela implique de prévoir à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'approche suivante :

1. **Rénovation de l'étanchéité de la toiture** (majorité simple)
2. **Augmentation de l'isolation de la toiture** (majorité simple s'il s'agit de respecter la nouvelle norme, double-majorité si aucune obligation légale ne prévoit l'adaptation).
3. **Fourniture et pose de panneaux solaires photovoltaïques** (majorité simple s'il s'agit de respecter la nouvelle norme, double-majorité si aucune obligation légale ne prévoit l'adaptation).

2.1.1.1. Financement

Cette question doit aussi être résolue par l'assemblée générale :

1. **Par le fonds de rénovation** (en principe double majorité – acte d'administration important).

NB : le financement de la fourniture et pose des panneaux solaires est possible par le fonds de rénovation. Dans certains cantons où l'attribution à ce fonds de rénovation est déductible fiscalement, il faudra faire attention en remplissant sa déclaration d'impôt s'il s'agit de travaux considérés à plus-value.

2. **Par un appel de fonds** (majorité simple – assimilé à la validation du budget)
3. **Par une convention de Contracting sur une longue durée** (double majorité – acte d'administration important, uniquement pour la fourniture et pose des panneaux solaires).
4. **Par la souscription d'un prêt bancaire** (double majorité – acte d'administration important).

NB : il est peut probable que ce dispositif soit bénéfique, car le prêt bancaire qui ne pourra pas être garanti par une hypothèque sera considéré comme un crédit en blanc avec un taux d'intérêts qui risque d'être usurier.

Dans ce cas-là, il conviendrait mieux de solliciter un appel de fonds auprès de chaque propriétaire d'étages qui se débrouilleront avec leur prêteur hypothécaire pour augmenter leur emprunt. L'important, lors d'un financement par appel de fonds, est d'avoir les liquidités souhaitées avant de passer commande des travaux pour éviter de très mauvaises surprises.

2.1.2. Toiture inclinée

Pour les toitures inclinées, même si le cycle de rénovation est plus espacé, il faudra déterminer avant de poser des panneaux solaires, s'il y a lieu de procéder à la mise en place d'une isolation supplémentaire par-dessus la toiture, impliquant ainsi d'importants travaux de rénovation nécessitant l'installation d'échafaudages.

Cette isolation supplémentaire nécessitant la découverte du toit oblige des investissements souvent conséquents qui doivent être étudiés par des bureaux spécialisés.

Pour le reste, les démarches à entreprendre auprès de l'assemblée de la propriété par étages reste similaire à celles exposées précédemment pour les toits plats.

3. LA FOURNITURE ET POSE DE PANNEAUX SOLAIRES

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques n'a pour but que de produire de l'électricité. La question fondamentale est de savoir ce qu'advientra la production de cette électricité.

Elle pourra être autoconsommée par les locaux communs du bâtiment, le surplus étant vendu au GRD à un prix déterminé par ce dernier, qui pourra évoluer à la hausse comme à la baisse.

NB : ce dispositif fait sens si le chauffage du bâtiment et la production d'eau chaude sont produits par une pompe à chaleur dont le combustible est l'électricité. La consommation propre est plus importante ce qui améliore la rentabilité du projet.

Elle pourra aussi être autoconsommée par les locaux communs du bâtiment et les différents logements, moyennant qu'une Communauté d'autoconsommation soit créée (contrat avec le GRD) ou qu'un RCP soit mis en place (dispositif relativement lourd nécessitant des modifications réglementaires dans la PPE concernée).

Ces dispositions dépendent de la loi sur l'énergie dont la teneur est rappelée ci-après :

3.1. LA LOI SUR L'ENERGIE

La consommation propre (art. 16 LENE)

Tout exploitant d'installation peut consommer, sur le lieu de production, tout ou partie de l'énergie qu'il a lui-même produite. Il peut aussi vendre tout ou partie de cette énergie pour qu'elle soit consommée sur le lieu de production. Ces deux types d'affectation de l'énergie sont considérés comme consommation propre.

3.2. COMMUNAUTE D'AUTOCONSOMMATION (CA)

Ce contrat semble le dispositif le plus simple à finaliser pour une propriété par étages.

Il s'agit d'un contrat souscrit par la communauté des propriétaires d'étages avec le GRD fixant les modalités de cette consommation.

Le bâtiment et les logements doivent être équipés de compteurs « intelligents » qui peuvent déterminer la provenance du courant électrique (le réseau ou les panneaux photovoltaïques). Le prix de l'énergie provenant des panneaux est fixé par le contrat. Il doit se situer généralement en dessous du prix de vente du GRD (en principe au minimum 5 cts en dessous des tarifs pratiqués par celui-ci). Sous déduction de 3 à 5 cts par kWh pour les frais de facturation et de décompte à l'utilisateur final, le prix des kWh autoconsommés facturés est reversé à la communauté des propriétaires d'étages. Cette rétribution permet de rentabiliser, d'entretenir et d'amortir l'installation solaire.

Le grand avantage de ce contrat est de limiter la responsabilité et l'interaction de la communauté des propriétaires d'étages vis-à-vis des consommateurs finaux tout en étant rétribué pour la consommation solaire des résidents et en leur faisant bénéficier d'un rabais sur l'énergie et la revente du courant non consommé à l'interne au GRD.

3.3. REGROUPEMENT DE CONSOMMATEURS PROPRES (RCP)

Que précise la loi à ce sujet :

Regroupement dans le cadre de la consommation propre (art. 17 LENE)

1 Si plusieurs propriétaires fonciers ayant qualité de consommateur final se partagent un même lieu de production, ils peuvent se regrouper dans la perspective d'une consommation propre commune, pour autant que la puissance totale de production soit considérable par rapport à la puissance de raccordement au point de mesure (art. 18, al. 1). Pour ce faire, ils concluent une convention entre eux ainsi qu'avec l'exploitant de l'installation.

2 Les propriétaires fonciers peuvent prévoir que la consommation propre commune sur le lieu de production s'étende aux utilisateurs finaux avec qui ils ont conclu un bail à loyer ou à ferme. Ils sont responsables de l'approvisionnement des locataires et fermiers participant au regroupement. Les art. 6 et 7 de la loi du 23 mars 2007 sur l'approvisionnement en électricité (LApEl)⁸ s'appliquent par analogie. Le Conseil fédéral peut prévoir des exceptions aux droits et obligations énoncés aux art. 6 et 7 LApEl.

3 Lorsque le propriétaire foncier met en place une consommation propre commune, les locataires ou les fermiers ont la possibilité de demander que l'approvisionnement de base soit assuré par le gestionnaire de réseau, comme le prévoient les art. 6 et 7 LApEl. Ils peuvent faire valoir ce droit à un stade ultérieur uniquement si le propriétaire foncier n'honore pas les obligations qui lui sont faites à l'al. 2. Les locataires et les fermiers conservent en principe leur droit à l'accès au réseau en vertu de l'art. 13 LApEl.

4 Les propriétaires fonciers prennent eux-mêmes en charge les coûts liés à l'introduction de la consommation propre commune, dans la mesure où ils ne sont pas couverts par la rémunération pour l'utilisation du réseau (art. 14 LApEl). Ils ne peuvent pas les répercuter sur les locataires ou les fermiers.

La loi sur l'approvisionnement en électricité (LApEL)

Art. 6 – obligation de fourniture et tarification pour consommateurs captifs.

Les gestionnaires d'un réseau de distribution prennent les mesures requises pour pouvoir fournir en tout temps aux consommateurs captifs et aux autres consommateurs finaux de leur zone de desserte qui ne font pas usage de leur droit d'accès au réseau la quantité d'électricité qu'ils désirent au niveau de qualité requis et à des tarifs équitables.

2 Sont considérés comme consommateurs captifs au sens du présent article les ménages et les autres consommateurs finaux qui consomment annuellement moins de 100 MWh par site de consommation.

Cette disposition permet au RCP (regroupement dans le cadre de la consommation propre), par exemple un immeuble en propriété par étage, moyennant l'établissement d'une convention, de prévoir que cette consommation s'étende au utilisateurs finaux (locataires).

Cela contraint le gestionnaire du regroupement de consommation propre de se substituer au GRD pour la fourniture du courant au consommateur final (copropriétaire, voire locataire).

Le consommateur final (locataire) dispose d'un droit de veto qui lui permet de refuser toute participation au RCP et de maintenir sa relation avec le gestionnaire du réseau de distribution (GRD).

Tout n'est donc pas si simple.

Dans le cas de la constitution d'un RCP, il s'agira, en plus de la décision d'installer des panneaux solaires en toiture, de procéder à une modification réglementaire visant à définir assez clairement le dispositif de prise en charge de l'énergie électrique dans les frais communs de la PPE.

L'ordre du jour de l'assemblée devra donc prévoir les sujets pour lesquels l'assentiment des propriétaires d'étages sera nécessaire.

- La décision de réaliser l'installation des panneaux solaires et leur financement (selon le même principe qu'indiqué précédemment).
- La modification du règlement d'administration et d'utilisation pour rendre obligatoire l'adhésion de chaque propriétaire au RCP.
 - Définir que l'électricité générale du bâtiment, y compris celle utilisée par les unités d'étages fait désormais partie des frais et charges communs.
 - Préciser que l'électricité est répartie entre les unités d'étages en fonction de leur consommations indiquée par les compteurs dédiés à chaque unité d'étages.

- Éventuellement exonérer des frais d'électricité un propriétaire d'étages qui ne voudrait pas participer au RCP.
- Attribuer à l'administrateur ou à un tiers les pouvoirs du représentant du RCP.
- Obliger chaque propriétaire d'étage qui loue son lot à prévoir un contrat séparé pour la vente de l'énergie électrique avec son locataire.

Si la majorité nécessaire à réaliser l'investissement des panneaux et à assurer leur financement est relativement simple à concevoir (Travaux utiles – double majorité), la modification du règlement n'est certainement pas de nature aussi simple. L'administrateur pragmatique proposera un vote à la double majorité pour permettre la réalisation du projet.

Il existera certainement quelque part un juriste pour définir que l'unanimité est nécessaire dans ce contexte, mais si l'on veut favoriser la production d'électricité pour le bien de l'humanité, le Tribunal Fédéral devra faire preuve de pragmatisme et convenir que ce genre de projet doit pouvoir être réalisé sans prendre en compte l'absentéisme dans certaine PPE, ni le refus de certaines minorités.

A bon entendeur.

4. LES VELUX SONT DES PARTIES COMMUNES IMPERATIVES SELON LE TRIBUNAL FEDERAL

4.1. INTRODUCTION

Jusqu'à cet arrêt, les fenêtres et les tabatières (vélux), apportant de la lumière dans une unité d'étage étaient mentionnées, à quelques exceptions près, dans les parties privées rattachées aux lots dans le règlement d'administration et d'utilisation de beaucoup de propriétés par étages.

Ce dispositif dérogeant aux principes du CC, avait pour avantage de confier la responsabilité de l'entretien, des réparations et du remplacement périodique de ces installations aux propriétaires d'étages, limitant ainsi l'interaction de la communauté dans l'intimité du logement de ses membres.

La difficulté de réglage d'une fenêtre ou d'un vélux, leurs mauvaises étanchéités provoquant des courants d'air et surtout leur remplacement périodique étaient ainsi laissés au bon vouloir des propriétaires d'étages, ce qui déchargeait considérablement la responsabilité de la communauté.

Si les fenêtres et les vélux sont des parties communes impératives, il faudra modifier les principes de gestion qui ont prévalu jusqu'à ce jour. Nous allons tenter de voir comment le faire.

4.2. LES PARTIES COMMUNES IMPERATIVES

La base légale traitant de cette question est celle de l'art. 712b alinéa 2 du CCS.

Le copropriétaire ne peut pas acquérir le droit exclusif sur :

- 1. le bien-fonds et, le cas échéant, le droit de superficie en vertu duquel le bâtiment a été construit ;*
- 2. 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 ;***
- 3. les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux.*

Le Tribunal fédéral a tranché cette question en obligeant la communauté des propriétaires d'étages à prendre en charge l'entretien ou le remplacement d'un « vélux » au bénéfice d'une seule unité d'étages.

Nous nous réjouissons de découvrir les arguments juridiques qui ont aidé le TF dans son raisonnement et de savoir ce qu'il adviendra, lors d'un prochain arrêt les concernant, des fenêtres en général, des toiles de tente solaires, des stores et des volets qui au même titre que les fenêtres de toit ou de façades, **déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment.**

N'y a-t-il pas également une contradiction avec les précédents arrêts du TF qui exigeaient l'unanimité pour la réalisation de travaux d'entretien qui ne concernait qu'un seul propriétaire d'étages ?

4.3. LES FENETRES DE TOIT ET DE FAÇADES DANS UNE PROPRIETE PAR ETAGES

L'administrateur d'une PPE est, en principe, quelqu'un de pragmatique qui se doit de connaître les règles du jeu et de les mettre en application dans la vie de tous les jours.

Que les fenêtres en façades ou en toiture soient des parties communes ou des parties privatives n'est pas un problème en soi, mais cela implique une gestion différente que celle pratiquée jusqu'à aujourd'hui dans beaucoup de propriété par étages.

4.4. LES FENETRES EN PARTIE PRIVATIVES (AVANTAGES OU INCONVENIENTS)

Que représente le fait que les fenêtres soient classifiées dans les parties privatives pour une propriété par étages.

- Cela responsabilise le propriétaire d'étages qui devra déterminer si l'intervention d'un menuisier ou d'un charpentier s'avère nécessaire pour améliorer le fonctionnement de son installation sans compter sur la subvention de la communauté.

- Cela impliquera du propriétaire d'étage de prendre des dispositions périodiques (tous les 30 ans environ) pour remplacer les verres isolants de ses fenêtres ou de remplacer les fenêtres elles-mêmes. Etant donné que ce genre de travaux implique beaucoup de chambardements dans le logement, il bénéficie de la liberté de lier ces travaux à une réfection à plus grande échelle de son habitat.
- Lors de l'achat d'une unité d'étage dans un bâtiment ancien où des travaux de rénovations sont à programmer, cela permet au propriétaire d'étage de ne pas dépendre de la communauté pour la réalisation du remplacement des fenêtres, du moment qu'il respecte l'aspect esthétique extérieur.
- Le fonds de rénovation de ne doit pas prendre en charge les travaux de remplacement des fenêtres ce qui permet de ne pas alimenter cette réserve par des attributions plus élevées qu'elles ne le sont aujourd'hui.
- Le propriétaire d'étages ne paie que ses propres fenêtres en fonction du nombre de pièces et non en fonction des millièmes dont il dispose.

4.5. ET SI CES DERNIERES ETAIENT DES PARTIES COMMUNES :

Cela générerait forcément des dépenses communes supplémentaires :

- L'administrateur serait sollicité à chaque fois qu'une installation ne fonctionne pas très bien. C'est plus facile de se plaindre d'une telle situation lorsque l'on n'a rien à payer, hormis sa quote-part dans les comptes annuels.
- Le remplacement des fenêtres dans les logements devrait être programmé périodiquement, en principe en même temps que la rénovation des façades. Cela alourdirait considérablement le coût de rénovation et impliquerait une attribution plus importante à la réserve. De plus, est-ce que la répartition des frais de rénovation des fenêtres en proportion des millièmes est acceptable ?
- Le propriétaire d'étages qui procède à d'importants travaux dans son logement devrait solliciter une décision de l'assemblée générale pour que les fenêtres de son logement soient changées en même temps que les travaux à sa charge. Si l'assemblée générale estime que cette dépense n'est pas judicieuse, le propriétaire d'étage en question pourrait être contrarié et être contraint d'agir contre la communauté.
- En revanche, cela aurait un avantage au niveau de l'aspect énergétique, puisque le propriétaire d'étages serait contraint par l'assemblée générale de changer les fenêtres au gré des rénovations communes. Aujourd'hui, des bâtiments anciens sont panachés de nouvelles d'anciennes fenêtres qui affaiblissent les performances énergétiques de l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment.

Quelle serait la marge de manœuvre de la communauté des propriétaires d'étages ?

Si les fenêtres de toit sont des parties communes impératives comment réagir aux situations suivantes :

- Si le remplacement d'un « vélux » s'avère indispensable pour des raisons d'étanchéité, sauf en cas d'urgence bien entendu, l'administrateur doit attendre la prochaine assemblée pour soumettre cette dépense à la décision de l'assemblée générale.
- Si pour une raison ou une autre l'assemblée décide de ne pas procéder à ces travaux, jugés trop précoces, le propriétaire d'étage contrarié pourra procéder à ces travaux en activant le dispositif de l'art. 647 alinéa 2 chiffre 2 qui lui permettra de se retourner contre la communauté pour revendiquer le remboursement des frais réalisés.
- Et si la propriété par étages déterminait qu'il était plus judicieux de supprimer ce « vélux » en comblant l'ouverture existante par quelques rangées de tuiles supplémentaires, en jugeant qu'il n'y a pas de préjudice pour le propriétaire d'étage en question ?

4.6. DES SOLUTIONS INTERESSANTES PROPOSEES PAR LES JURISTES

Mais n'ayez pas d'inquiétude, grâce à notre éminent professeur une alternative a été trouvée pour conserver ce principe d'entretien par le propriétaire d'étages concerné.

Le règlement d'administration et d'utilisation type du Canton de Vaud le prévoit selon les dispositions suivantes :

Article 26 : Attribution d'un droit d'usage particulier

Les parties communes suivantes sont attribuées par le présent règlement en droit d'usage particulier aux propriétaires d'étages :

.....
.....

Par ailleurs, les fenêtres de type "velux" sont attribuées aux lots depuis lesquels elles sont accessibles.

Le droit d'usage particulier ne s'étend qu'à l'utilisation de ces parties communes et exclut tout acte d'aménagement ou de disposition. Pour le reste, les principes énoncés aux art. 10 ss sont applicables. En ce qui concerne les frais d'entretien et de réparation, voir l'art. 29 al. 2.

Les droits d'usage particuliers attribués par le présent règlement peuvent être constitués, modifiés ou supprimés moyennant une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. f), ainsi que l'accord du propriétaire d'étage concerné.

Article 29 : Autres clés de répartition

Les frais de chauffage et le coût d'eau chaude sont répartis entre les propriétaires d'étages selon le cube chauffé de chaque lot, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'un décompte individuel. Un décompte annuel est établi par l'administrateur, selon les usages, et présenté à l'assemblée des propriétaires d'étages.

Les parties communes de l'immeuble soumises à un droit d'usage particulier (art. 26) doivent, sauf convention contraire, être entretenues et réparées par la communauté des propriétaires d'étages. Les bénéficiaires du droit d'usage particulier en supportent les frais, dans la mesure où ceux-ci découlent de l'utilisation faite par eux.

D'une manière générale, le propriétaire d'étages qui augmente les frais et charges communs par des circonstances liées à son comportement doit assumer seul les coûts qui en découlent. Ainsi par exemple :

5. CONCLUSIONS

Tout ce chambardement a le mérite de créer la discussion et d'obliger des échanges sur la meilleure approche à avoir en matière de gestion de nos immeubles en propriétés par étages.

Les règles claires sont les plus faciles à appliquer et permettent d'éviter ou du moins de limiter toutes formes de conflits entre les membres d'une propriété par étages.

Si nous pouvions proposer des modifications au législateur, cela concernerait très certainement l'allègement des règles de l'unanimité, afin d'empêcher que le droit de veto, imposé par certains dans un but chicanier, ne prétérite les intérêts de la collectivité.

Avec tous mes remerciements pour votre attention.