

LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

FLORILÈGE DE SOLUTIONS VÉCUES ET PRAGMATIQUES

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

CONTRIBUTION AU 19EME SEMINAIRE JURIDIQUE USPI/CIV DU 6 NOVEMBRE 2025

Sommaire

1. INTRODUCTION	2
2. DECISIONS PRISES N'IMPORTE COMMENT.....	2
3. L'EXERCICE DU DROIT DE VOTE.....	4
3.1. LE VOTE EXPRIME	5
3.2. EN CAS D'EGALITE DES VOIX.....	6
4. LORS D'UN VOTE NECESSITANT LA MAJORITE ABSOLU OU LA DOUBLE MAJORITE, FAUT-IL COMPTER LES ABSENTS ?	6
5. TRAVAUX SOMPTUAIRES	7
6. L'ASSURANCE RC DE LA PPE.....	9
7. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVEE	10
8. CONCLUSIONS	13

1. INTRODUCTION

Après plus de 35 ans d'activité dans la gestion de PPE et plus de 20 ans dans l'enseignement de cette branche immobilière, toute particulière qu'est la PPE, aux gérants d'immeubles inscrits au cours du brevet fédéral organisé par l'USPI, je constate régulièrement dans la pratique des mauvaises interprétations du règlement d'administration et d'utilisation, même pour les règles qui me paraissent fondamentales et les plus simples.

Durant cette période d'enseignement, il m'a fallu quelque temps pour me persuader que je ne devais pas être un juriste, mais un praticien et que c'était uniquement dans ce contexte, que je pouvais apporter un côté factuel et pragmatique aux personnes qui pratiquent la gestion des immeubles en propriété par étages.

Le juriste nous donne le sens et l'interprétation de la loi, mais lorsqu'une question pratique lui est soumise, il lui faut du temps pour analyser et nous donner une réponse qui aura encore trop de réserves pour la solution que nous attendons.

Lors de la tenue de l'assemblée générale de copropriété, certaines questions nécessitent des réponses immédiates et il n'est pas envisageable, dans certaines circonstances, de ne pas savoir répondre. Les copropriétaires sont pragmatiques et veulent aller de l'avant. Malheureusement, du temps nous n'en avons pas.

C'est pourquoi durant toutes ces années d'enseignement mon cheval de bataille a été de dire aux personnes qui m'écoutaient : **Je vais essayer de vous apprendre ce que vous risquez si vous faites quelque chose de faux dans votre gestion de tous les jours.**

Ma carrière professionnelle arrive à son terme et pour mon dernier séminaire à Martigny, j'aimerais faire un point de situation avec vous sur les erreurs que je constate encore bien trop régulièrement dans la pratique professionnelle de la gestion des PPE.

L'interprétation légale des situations pratiques n'est pas toujours simple pour les non-juristes comme moi et vous n'avez pas le choix si vous pratiquez l'administration de PPE, vous devez avoir la réponse presque instantanément.

2. DECISIONS PRISES N'IMPORTE COMMENT

Aujourd'hui tout doit aller vite, très vite. L'assemblée générale annuelle obligatoire est beaucoup trop lointaine pour prendre des décisions. Les copropriétaires n'ont pas toujours la patience nécessaire, surtout dans les nouvelles copropriétés et il faut s'organiser et décider tout en préservant la légalité des décisions prises. Comment faire :

En guise de rappel, nous pouvons préciser ceci :

Dans une PPE, les décisions sont prises par l'assemblée générale des propriétaires d'étages. Si un administrateur a été nommé, seul ce dernier a le pouvoir de convoquer l'assemblée générale. Si les copropriétaires veulent absolument contraindre l'administrateur à

le faire, ils doivent le lui demander par un courrier signé du 5^{ème} des membres et lui indiquer les sujets qu'ils souhaiteraient porter à l'ordre du jour.

L'administrateur devra s'exécuter dans un délai raisonnable (30 à 60 jours). S'il ne le fait pas après relance, les copropriétaires pourront se substituer à l'administrateur pour l'organisation de l'assemblée en observant les formes habituelles.

La loi prévoit une autre possibilité pour faciliter les décisions. Selon l'art. 66 alinéa 2 du CCS :

La proposition à laquelle tous les sociétaires ont adhéré par écrit équivaut à une décision de l'assemblée générale.

Cette disposition implique que si les copropriétaires veulent prendre une décision formelle en dehors de la tenue de l'assemblée générale, ils doivent le faire par leurs signatures unanimes.

Cette manière de procéder est régulièrement utilisée par les administrateurs de PPE. Malheureusement, la pratique démontre que ce dispositif est souvent assimilé à un vote par correspondance. **Si sur 12 copropriétaires, 11 ont donné leurs assentiments par écrit cela ne suffit pas à avoir la validation de la décision.**

La situation pourrait être dramatique si cette décision avait pour but de valider de façon formelle pour un copropriétaire l'autorisation nécessaire à mettre en place un jardin d'hiver sur sa terrasse, ou à créer une piscine creusée dans son jardin. Même avec l'octroi d'un permis par la Commune, la décision formelle ne serait pas validée et les travaux pourraient être considérés comme illicites bien des années plus tard.

Une telle situation concernerait également une PPE dans laquelle les copropriétaires s'étant réunis un vendredi soir décident unanimement et oralement de faire l'aménagement d'une buanderie collective dans un local commun à disposition (sachant que chacun dispose de machines de lavage-séchage dans leur appartement) et le communique à l'administrateur pour lui demander mettre en œuvre cette décision.

Dans ce cas, l'administrateur serait bien avisé, s'il s'exécute, de mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale pour obtenir une ratification officielle de cet objet afin de sécuriser la validité de la décision.

Il faut dire que si la possibilité d'organiser une votation par correspondance paraît a priori intéressante, pour être valable, elle doit faire l'objet d'un dispositif réglementaire qui devrait être validé par l'unanimité des copropriétaires.

Néanmoins, rien ne pourra remplacer les discussions qui précèdent la prise de décisions lors de l'assemblée générale. Qui n'a pas eu l'occasion de voir comment un copropriétaire peut, par son expérience ou ses compétences, influencer les autres copropriétaires dans leur prise de décision après un dialogue instructif. C'est justement pour cela que le législateur a voulu que les décisions se prennent lors des assemblées générales ordinaires ou extraordinaires.

3. L'EXERCICE DU DROIT DE VOTE

C'est un sujet qui paraît d'une simplicité édifiante et qui en fait, donne du fil à retordre aux administrateurs de PPE, quelques fois mal préparés à l'élaboration de leurs réponses lors des assemblées.

Le droit Suisse laisse une place importante à la modification de certaines règles qui ne sont pas impératives. C'est le cas notamment pour le droit de vote, essentiellement celui destiné à la majorité simple.

Dans chaque PPE, avant de l'interpréter, il faut être sûr de la façon dont il s'exerce et seule une lecture attentive du règlement permettra de s'en assurer.

Si aucun règlement n'existe, ce sont alors les dispositions de l'art. 67 du CCS ou celles de l'art. 712 o qui prévalent.

Soit le **VOTE PAR TÊTE**.

Comme le vote doit être équitable entre les membres (art. 67 CCS), des dérogations sont possibles et faites régulièrement dans certains règlements.

Soit le **VOTE PAR LOT / UNITÉ D'ÉTAGE**.

Ou encore le **VOTE PAR MILLIÈME**. C'est d'ailleurs le cas dans le règlement type genevois.

Le vote par lot est souvent souhaité par un promoteur qui décide de garder un certain nombre de lots, par exemple 10 lots sur les 15 que totalise la PPE. Le vote par lot lui permettra de conserver la mainmise sur la vie courant de la PPE, soit entre autres, la validation des comptes, la validation du budget, la nomination et à la décharge à l'administrateur.

En revanche, lors d'une décision impliquant la double majorité (art. 647b, c, d ou e CCS), le vote étant réglé par tête, ce copropriétaire ne disposera que d'une seule voix avec beaucoup de millièmes. Mais les 5 autres copropriétaires pourront dans ce cas l'empêcher d'obtenir cette double majorité s'ils s'opposent majoritairement à la décision, car la double majorité ne sera pas obtenue.

Lorsque le vote s'applique en fonction des millièmes et qu'il est exercé à mainlevée, il devient difficile de procéder à un décompte des voix lorsque la décision est serrée. Dans ce cas-là, la seule solution reste de procéder à un vote nominatif pour connaître la décision définitive qui devra apparaître clairement au procès-verbal.

C'est d'ailleurs le même problème lorsqu'un vote exige la double majorité et que la décision est serrée. Là aussi, seule un vote nominatif permettra d'être sûr du résultat de la décision.

Dans certain règlement d'administration et d'utilisation, lorsque les modifications souhaitées ne sont pas traitées à tous les paragraphes cela peut provoquer de terribles ambiguïtés comme celles figurant ci-dessous :

Article 25
Exercice du
droit de vote

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un lot, elles n'ont qu'une voix correspondant au montant de leur quote-part et l'expriment par un représentant.

Le droit de vote s'exprime de la manière suivante : un lot donne droit à une voix. Un copropriétaire possédant plusieurs lots dispose d'un nombre de voix égal au nombre de lots dont il est propriétaire.

Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires.

L'administrateur, non copropriétaire, n'a qu'une voix consultative.

Article 28
Majorités

Le quorum légal étant atteint, l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. En cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millièmes l'emporte.

Sont réservées les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité (majorité simple, majorité absolue de tous les copropriétaires, double majorité ou majorité qualifiée, unanimité).

Comment traitez-vous la majorité simple dans le cas indiqué ci-dessus ?

3.1. LE VOTE EXPRIME

En plus de déterminer si le vote intervient par tête, par lots ou par millièmes, certains règlements parlent des votes exprimés. Tel l'extrait du règlement d'administration ci-dessous.

6.9

Majorité simple

Sous réserve des dispositions de la loi ou du présent règlement exigeant une autre majorité (6.1 0, 6.1 1 ,6.12), **l'assemblée des copropriétaires prend ses décisions à la majorité des votes exprimés** (en cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millièmes l'emporte), notamment pour :

Dans ce cas, seules les voix exprimées (les OUI et les NON) sont prises en compte. Les abstentions sont laissées pour compte.

Cela revient à dire que dans une PPE de 12 copropriétaires présents et représentés, où le vote se fait par tête, si 4 d'entre eux valident les comptes, 2 les refusent et 6 s'abstiennent, les comptes sont acceptés à la majorité simple par 4 voix favorables contre 2 défavorables.

Cette disposition semble avoir le vent en poupe puisqu'elle fait partie des discussions en cours au parlement fédéral dans le cadre du projet de modification du droit de la PPE.

Mais il faut savoir qu'à l'heure actuelle un tel dispositif n'existe que par son inscription au règlement d'administration et d'utilisation et ne s'applique qu'après vérification de sa présence.

3.2. EN CAS D'EGALITE DES VOIX

Que faire lorsque que dans une PPE de 12 copropriétaires présents et représentés, 6 d'entre eux sont favorables au renouvellement du mandat de l'administrateur et les 6 autres ne sont pas favorables à ce renouvellement.

En général, le renouvellement du mandat de l'administrateur est refusé puisque cette décision n'obtient pas la majorité simple nécessaire.

Sauf peut-être si le règlement indique ceci :

Article 28 Le quorum légal étant atteint, l'assemblée prend ses décisions à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. En cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millièmes l'emporte.
Majorités

Dans ce cas, et seulement dans ce cas, il conviendra de faire le calcul des millièmes des 6 copropriétaires qui acceptent le renouvellement et si le total est plus important que celui des 6 copropriétaires défavorables, le mandat sera renouvelé.

Si cette phrase « en cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre l'emporte. » **n'est pas inscrite dans le règlement, vous ne pouvez pas résoudre le problème de cette égalité et la majorité simple n'est pas atteinte.**

4. LORS D'UN VOTE NECESSITANT LA MAJORITE ABSOLU OU LA DOUBLE MAJORITE, FAUT-IL COMPTER LES ABSENTS ?

Lorsque l'on vous demande comment se calcule la double majorité, vous n'avez aucun doute.

C'est la majorité des copropriétaires totalisant plus de 500 millièmes.

Cela se corse lorsque l'on vous demande si vous prenez en compte les absents lors du calcul de la majorité des copropriétaires. **La seule réponse possible est cela dépend, mais de quoi ?** Eh bien du règlement pardi.

Si le règlement d'administration et d'utilisation n'indique pas de prendre en compte les absents, on ne les prend pas. Et s'il n'y a pas de règlement ? C'est le Code Civil qui donne le « la », **et on ne compte pas les absents.**

En fait pour prendre en compte les absents, il faut que le règlement le précise, tout simplement. Voici quelques exemples ci-dessous.

Article 30 La majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour :
Majorité absolue

Article 31 La majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur ou majorité qualifiée des parts, est nécessaire pour :

Dans l'exemple ci-dessus, la majorité de tous les copropriétaires fait référence aux présents et représentés, uniquement. (On ne parle pas des absents).

Article 46 : Décisions subordonnées à la majorité absolue

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont subordonnées à la majorité des propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents), lorsque la loi ou ce règlement le prévoit expressément.

Article 47 : Décisions subordonnées à la double majorité

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont subordonnées à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts, lorsque la loi ou ce règlement le prévoit expressément.

Dans l'exemple ci-dessus, la majorité absolue se calcule en tenant compte des absents, Mais pour la double majorité on ne parle pas des absents. Alors on ne les compte pas. On prend uniquement les copropriétaires présents et représentés pour le calcul de la double majorité.

Être attentif à cela évite de commettre des erreurs dans le calcul des majorités et de valider ou d'invalides des votes par manque de concentration.

5. TRAVAUX SOMPTUAIRES

Les travaux somptuaires sont des travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé.

Et nous pourrions ajouter selon une récente jurisprudence du Tribunal fédéral, les travaux de construction qui ne servent qu'à un seul ou à peu de copropriétaires.

De façon générale, ce sont des travaux relativement rares à réaliser pour une communauté de copropriétaires. Il pourrait s'agir par exemple :

- D'une proposition d'installer un mât de drapeau au-devant la copropriété.
- D'installer un sauna dans un local commun du sous-sol d'une propriété par étages.
- De refaire la décoration de l'entrée avec des matériaux luxueux.
- Etc.

Lors de l'inscription d'un tel projet à l'ordre du jour, l'administrateur devrait expliquer les enjeux de la votation avec beaucoup de précisions, de façon à ce que le vote puisse se faire en toute connaissance de cause.

Si le projet touche l'une des trois propositions ci-dessus, il faudra expliquer qu'il s'agit de travaux somptuaires nécessitant l'unanimité des voix pour être acceptés et que, si la double majorité des voix et des millièmes est obtenue (art. 647e al. 2 CCS), ce projet pourra être réalisé à condition que les copropriétaires qui ne l'acceptent pas :

1. Soient exclus de toute participation financière concernant cette installation,

S'agissant de l'exclusion de toute participation financière, les choses sont relativement claires. Les opposants ne devront pas participer aux coûts de l'installation, ni à son entretien ou sa rénovation future. Les personnes favorables à cette installation formeront ainsi une sous-communauté qui supportera seule tous les frais se rapportant à cette installation et ceci durant toute sa durée de vie.

2. Ne soient pas durablement entravés dans leurs droits d'usage et de jouissance

Cette situation est plus difficile à interpréter. Dans les 3 exemples donnés ci-dessus, il paraît difficile d'interpréter quels pourraient être les entraves durables ? Que le drapeau soit vaudois au lieu d'être valaisan ? Que le mât soit installé devant une fenêtre ? Pour le sauna, que le local concerné ne puisse plus être utilisé pour une autre activité ? Que le bruit généré par l'installation ou les utilisateurs soit problématique ? Dans ce cas il serait important d'être à l'écoute de celui qui estime être préterité dans son droit pour faire la pesée des intérêts. Si la communauté est à l'écoute et accepte de corriger son projet avant le vote, c'est toujours plus favorable que de laisser le contestataire ouvrir une action auprès du tribunal une fois la décision prise.

L'assemblée générale permettra cette écoute et cette synthèse. Le vote pourra ainsi intervenir en toute connaissance de cause.

3. Et finalement que les autres les indemnisent de l'atteinte temporaire portée à leurs droits.

S'agissant de l'atteinte temporaire, elle pourrait concerner des échafaudages ou une installation de chantier qui priverait un opposant de l'utilisation d'une place de parc pour la durée des travaux, etc.

Il faut savoir qu'en 35 ans de carrière, l'intervenant du jour n'a jamais fait voter des travaux somptuaires qui n'ont pas réunis l'unanimité.

En revanche, la plupart des projets qui pourraient être considérés comme somptuaires concernent des demandes de copropriétaires uniques qui souhaitent réaliser des travaux sur les parties communes. Il pourrait s'agir par exemple :

- 1. Demande d'autorisation d'un copropriétaire pour percer la dalle de toiture, ou la toiture à tuile pour aménager un poêle à bois dans son logement.**
- 2. Demande d'autorisation d'un copropriétaire pour installer une pergola climatique sur la terrasse pour laquelle il bénéficie d'une servitude d'usage.**
- 3. Demande d'autorisation d'un copropriétaire pour aménagement un jacuzzi dans le jardin dont il a la jouissance par une servitude d'usage ou un droit d'usage réglementaire.**

Pour ces trois projets l'analyse faite précédemment reste identique. Cependant le copropriétaire devra dans la demande qu'il adresse à l'administrateur, préciser que son intention est de payer lui-même l'ensemble des travaux et aménagements générés par son projet et d'en assumer la responsabilité, les frais d'entretien et les frais de rénovation futurs.

Dans ces circonstances, le fait que les autres copropriétaires seront exclus de toutes participations financières à ce projet est avéré.

Donc seule une possibilité que les droits d'usage et de jouissance des autres copropriétaires **ne soient pas durablement entravés subsistent.**

L'assemblée servira à examiner, si le projet de la cheminée en toiture, la pergola ou le jacuzzi gêne durablement les droits d'un ou plusieurs copropriétaires, et à se prononcer en toute connaissance de cause sur l'octroi ou non d'une telle autorisation de réaliser le projet à la double majorité.

Généralement, pour l'avoir vécu à plusieurs reprises, les arguments des uns et des autres sont bien écoutés par l'assemblée générale qui le plus souvent, dans sa grande sagesse, saura déterminer si les intérêts de l'un doivent l'emporter sur l'argumentation des nuisances évoquées par l'autre. Si le moindre doute subsiste, le projet sera très certainement refusé.

Et si ce n'est pas le cas, la justice pourra être appelée à prendre position à la demande de l'un ou l'autre. En tant qu'administrateur de la PPE, vous aurez fait le job.

6. L'ASSURANCE RC DE LA PPE

Lors du séminaire 2019, j'avais fait une présentation complète sur le fonctionnement de cette assurance particulière qu'est la RC d'une PPE.

Je remarque toujours autant de difficultés de la part des administrateurs de PPE à prendre en compte cette assurance pour la couverture de certains dommages notamment dans des immeubles « passoires » où l'assurance dégât d'eau, mise à mal pendant quelques années, fait

l'objet de mesures d'assainissement de la part de l'assureur, dont la principale est l'augmentation de la franchise à des montants pouvant atteindre Fr. 2'000.00 à Fr. 5'000.00 par cas de sinistre.

Que faire lorsqu'une infiltration d'eau par le toit (partie commune) endommage l'appartement du dessous (partie privée). Surtout si le dommage ne dépasse pas le montant de la franchise.

Peu de monde le sait, mais une déclaration à l'assurance RC de la PPE paraît évidente.

Pour rappel, les conditions particulières liées à l'assurance RC d'un bâtiment constitué en propriété par étages précisent que l'assurance couvre :

- La responsabilité civile de la communauté des propriétaires et des propriétaires par étage individuellement pour les prétentions de tiers.
- La responsabilité civile de la communauté des propriétaires pour les parties de bâtiments et terrains affectés à l'usage commun (y compris installations et aménagements).
- La responsabilité civile des différents propriétaires par étage pour les parties de bâtiments en droit exclusif.

En conséquence, sont assurées :

- Les prétentions de la communauté des propriétaires envers chaque propriétaire par étage pour des dommages causés à des parties de bâtiments et terrains affectés à l'usage commun.
- Les prétentions de l'un des propriétaires par étage contre la communauté des propriétaires pour des dommages dont la cause est attribuable à des parties de bâtiments et terrains affectés à l'usage commun.
- Les prétentions de l'un des propriétaires par étage contre un autre propriétaire par étage pour des dommages dont la cause est attribuable à des parties de bâtiments acquises en droit exclusif.

Limitation de couverture

En cas de prétentions de la communauté des propriétaires envers des propriétaires par étages individuels, et inversement, la partie du dommage correspondant à la part de propriété du propriétaire par étage concerné selon l'acte constitutif n'est pas assurée. En outre l'indemnisation intervient à la valeur vénale, ce qui sous-entend la prise en compte d'une dévaluation de l'indemnité en fonction de l'âge de l'installation ou de l'ouvrage endommagé.

7. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVEE

A ma connaissance, la PPE est le seul domaine de la propriété où l'on trouve des parties communes et des parties privées. Le c'est à MOI et c'est à NOUS.

Cette distinction est très importante car elle permet de définir qui est en droit de procéder à des travaux sur certaines parties du bâtiment et qui va payer l'entretien, la rénovation ou le remplacement de cette partie.

Pour sécuriser le c'est à NOUS, le droit a voulu définir des éléments fondamentaux qui ne peuvent être qu'à NOUS.

La disposition qui suit est impérative et toutes clauses réglementaires qui les contrediraient seraient nulles.

Les dispositions de l'art. 712b al. 2 précise ceci :

"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."*

D'autres parties de l'immeuble peuvent être déclarées communes selon les dispositions de l'art. 712b al. 3 :

"Les copropriétaires peuvent, dans l'acte constitutif de la propriété par étages, ou dans une convention ultérieure soumise à la même forme, déclarer communes encore d'autres parties du bâtiment ; à ce défaut elles sont présumées être l'objet du droit exclusif."

Cette disposition permettra aux copropriétaires de dresser un inventaire plus précis des parties privatives et des parties communes dans un règlement d'administration et d'utilisation accepté par l'assemblée générale et déposé au registre foncier.

La présomption de déclarer comme parties privatives toutes celles n'étant pas citées dans les parties communes fait l'objet d'une controverse tout à fait justifiée de la doctrine. Les règlements type d'administration et d'utilisation de plusieurs cantons inversent cette disposition et les discussions au parlement fédéral, visant à modifier les lois touchant à la PPE, prévoient de corriger cette disposition.

Voici pour ce qui est de la partie juridique.

Et maintenant faisons un peu de pratique, car tout n'est pas mentionné dans la loi et les règlements d'administration.

- **Est-ce qu'un compteur de chaleur ou d'eau chaude est une partie privative ?**
- **Si aucun règlement n'existe pour une PPE, les fenêtres sont-elles des parties communes ?**
- **Est-ce juste d'inscrire dans les règlements d'administration et d'utilisation que les serpentins de chauffage de sol sont des parties communes ?**

Pour répondre à ces questions il faut réfléchir aux incidences que cette déclaration aura pour l'avenir de la propriété par étages.

En premier lieu dans le droit impératif que nous avons évoqué ci-dessus, nous avons remarqué que « *Les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux* » sont des parties communes impératives.

Cela permet de répondre à la première question. **Les compteurs de chaleur et d'eau chaude sont des parties communes impératives** puisqu'ils servent à l'ensemble des copropriétaires pour l'établissement du décompte de chauffage et d'eau chaude.

En effet, il est inconcevable d'établir un décompte de chauffage et d'eau chaude sans l'ensemble des compteurs. De plus, si le compteur de chaleur ou d'eau chaude était une partie privative, chaque copropriétaire pourrait déterminer que cette installation ne lui est pas nécessaire et ainsi refuser de la réparer ou de la remplacer en cas de dysfonctionnement.

Et les fenêtres dans la deuxième question. Si aucun règlement, ni convention ne le précise, les fenêtres sont des parties communes. En effet, elles « *déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment* ».

Alors pour quelle raison la plupart des règlements d'administration et d'utilisation inscrivent les fenêtres des unités d'étages dans les parties privées ?

Si les fenêtres étaient des parties communes, il faudrait prévoir de mettre plus d'argent sur le fonds de rénovation pour les remplacer dans une trentaine d'année. De plus, il faudra répondre aux demandes incessantes des propriétaires d'étages s'agissant de leur réglage, de leur réparation, du remplacement des vitrages isolant en fin de vie, etc. Cela représentera une augmentation considérable des frais d'entretien et du budget de la copropriété en enlevant la responsabilité privée de chacun sur l'entretien et la maintenance des installations du logement.

De plus, dans les immeubles plus anciens, lorsqu'un nouveau copropriétaire qui vient d'acheter un logement prévoit une rénovation globale de celui-ci. Il devra laisser les fenêtres en l'état jusqu'à ce qu'une décision de l'assemblée lui impose le remplacement des fenêtres.

Au regard de ce qui précède, c'est une bonne idée de continuer à inscrire les fenêtres dans les parties privatives, du moins jusqu'à ce que le Tribunal Fédéral ne le permette plus.

Dans les règlements que nous parcourons usuellement, nous constatons que les radiateurs sont souvent considérés comme des parties privatives. Cela laisse ainsi la possibilité à chaque copropriétaire de remplacer un modèle de radiateur qui ne lui conviendrait pas, je pense notamment aux immeubles anciens où certains radiateurs sont de véritables meubles. Par ailleurs, si les radiateurs sont des parties privatives, leurs accessoires, telles que les vannes,

quelques fois défectueuses, restent à la charge des copropriétaires, ce qui fait des économies budgétaires pour la communauté.

Reste une exception pour les purges de radiateurs des étages supérieures. L'élimination de l'air dans l'installation sert aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leur locaux (droit impératif) et l'ébouage de l'installation, soit le nettoyage par pression du réseau hydraulique dont font parties les radiateurs. L'eau en circuit fermé servant également à tous les copropriétaires, reste une partie commune impérative de la PPE.

Si les radiateurs étaient inscrits dans les parties privatives, cela reviendrait à devoir intervenir dans la sphère privée de chacun pour procéder à des interventions ponctuelles comme nous l'évoquions précédemment pour les fenêtres.

Alors pour quelle raison tenons-nous à inscrire les serpentins de chauffage de sol dans les parties communes ? L'effet est le même que pour les radiateurs. Les serpentins servent à diffuser la chaleur dans la partie privative. Ils sont totalement rattachés au logement depuis le collecteur de chauffage centralisé dans chaque unité d'étages. L'eau qui y circule revient au collecteur sans transiter par un autre logement. Si un réseau de chauffage de sol ne fonctionne pas, cela ne prétérite pas le chauffage dans les autres appartements.

Ces serpentins sont insérés dans une chape de ciment reposant sur une isolation thermique et phonique (bandes de rive) qui la désolidarise de la dalle (partie commune impérative).

Est-ce vraiment cohérent que la communauté des propriétaires d'étages s'immisce dans le remplacement d'un réseau de chauffage de sol qui lui appartient avec pour impact un remplacement complet de la chape et du revêtement de sol.

N'est-ce pas une rénovation que nous pourrions laisser à charge des propriétaires d'étages, qui de façon responsable interviendraient sur ce réseau privatif au fur et à mesure du besoin selon les rythmes de rénovation de leur logement. Cette question reste ouverte et le restera sûrement jusqu'au premier cycle de rénovation des circuits de chauffage de sol dont les premiers immeubles équipés de façon systématique ont été construits dans les années huitante.

8. CONCLUSIONS

Le 15 novembre 2007 je participais à mon tout premier séminaire à Martigny, en solo pour ce qui touchait à la PPE. Le 11 novembre 2010 commençait le tandem du juriste et du praticien avec l'arrivée du professeur Amédéo Wermelinger. Que de thèmes échangés et parcours durant ces 19 années.

Pour cette dernière présentation, nous avons décidés, avec l'organisation, de faire un résumé des sujets qui touchent particulièrement les praticiens dans leur vie de tous les jours. Ce n'est pas au Canton qui dispose du plus grand nombre de propriétaires fonciers que je vais faire la leçon, mais le nombre de PPE et donc de propriétaires d'étages a considérablement augmenté en Suisse ces dernières années. Administratrices et administrateurs de PPE est un métier en pleine croissance qui nécessite, certes des compétences techniques, juridiques et administratives, mais en plus un certain sens de la diplomatie.

De moins en moins d'acteurs se pressent au portillon pour pratiquer ce métier pour lequel le pragmatisme, l'empathie et l'humilité sont de mise.

J'espère que le juridisme ne l'emportera pas dans les années à venir, au risque de mettre en péril les bonnes âmes qui désirent pratiquer ce métier plein de rebondissement, avec un esprit positif et l'idée d'aider son prochain.

Cette dernière présentation, pour ma part, se fera sans l'accompagnement de notre juriste préféré, ce dernier ayant décidé de réduire quelque peu ses activités. Je me sentirai forcément un peu seul, mais j'aimerais vous dire que j'ai adoré l'esprit de ce séminaire durant toute ces années. Une page se tournera le 6 novembre à l'heure de l'apéro et je suis persuadé qu'un peu de renouveau fera du bien et permettra de franchir une étape supplémentaire dans l'évolution de ce beau sujet qu'est la PPE.

Merci à tous pour votre gentillesse, votre complaisance et bonne route pour la suite. Longue vie à l'USPI VALAIS.