

Qu'est ce que la propriété par étages (PPE)

La propriété par étages est une forme particulière de copropriété où chaque copropriétaire a un droit exclusif d'utiliser et d'aménager certaines parties intérieures d'un bâtiment.

Le droit du copropriétaire comporte deux éléments distincts :

- une part de copropriété (**quote-part**), qui porte sur l'immeuble tout entier;
- un droit de jouissance et d'utilisation exclusif de son **unité d'étage**.

L'unité d'étage se compose de l'ensemble des locaux et des parties de l'immeuble (cave, grenier, box fermé) qui sont soumis au droit de jouissance et d'utilisation exclusif d'un propriétaire d'étage. Il doit s'agir d'une réalité physique, géographiquement déterminée et délimitée comme, par exemple, un appartement ou une villa mitoyenne.

Dans une PPE, on distingue donc :

- les parties privées, sur lesquelles le copropriétaire a un droit exclusif de jouissance et d'utilisation (l'intérieur de son appartement, les murs internes non porteurs, la porte d'entrée de l'appartement, la partie intérieure du balcon, etc.) ;
- les parties communes, dont les membres de la PPE sont copropriétaires (la parcelle, les murs porteurs, le toit, le revêtement de façade, l'ascenseur, etc.).

Chaque part d'étage correspond à un certain nombre de millièmes. Ces millièmes permettent de répartir les charges de la PPE entre les copropriétaires et de prendre des décisions lors de l'assemblée des copropriétaires (assemblées générales ordinaires AGO ou extraordinaires AGE) dans les cas où la loi exige la majorité des voix et des millièmes.

L'expression propriété par étages ne reflète qu'imparfaitement la forme de propriété envisagée. Chaque propriétaire n'a qu'un droit de jouissance exclusif et d'aménagement intérieur des locaux privés, ainsi qu'une propriété collective sur l'ensemble de l'immeuble divisé.

La PPE est donc une forme particulière de la copropriété.

La constitution de la PPE est établie par un acte notarié, déposé au Registre Foncier. Cet acte est basé sur un cahier de répartition des locaux établi par un ingénieur géomètre officiel.

L'ingénieur géomètre officiel établit le cahier de répartition des locaux (PPE) sur la base d'un relevé Etat des lieux des locaux.

Le cahier de PPE est conçu de telle sorte qu'il respecte, entre autres, les deux critères suivants:

- Les parties communes et privatives sont bien distinctes l'une de l'autre,
- La valeur de l'ensemble des parts des locaux privatifs forme 1'000 millièmes.

Conditions matérielles de la formation des lots privatifs

Selon la loi, on ne peut pas faire un lot de n'importe quelle partie du bâtiment. Un balcon, une demi chambre à coucher ou une demi cuisine ne sauraient former un lot.

Pour empêcher de tels lots, le CCS 712b al.1 pose trois conditions cumulatives :

- Former un tout,
- Etre des locaux fermés,
- Avoir un accès propre.

Valeur numérique des parts et leur modification

La fixation de la part de copropriété attribuée à un lot dépend de la valeur de ce lot par rapport au bien-fonds entier. Il y a une corrélation étroite entre la détermination des parts, la répartition des charges communes et le droit de vote dans la copropriété. Les parts doivent être exprimées en pour mille. Il faut tendre, dans la mesure du possible, à ce qu'aucune unité ne représente une part inférieure à un pour mille. La modification de la valeur des parts exige toujours un acte authentique, il s'agit d'un transfert de propriété.

Servitudes

La division de la seule surface du sol ne suffit pas, les places de stationnement, non séparées, dessinées sur le sol, ne peuvent pas constituer un lot. Le local parking doit être divisé par des dispositifs verticaux (treillis, murs, etc.). Il n'est pas possible non plus d'attribuer au droit exclusif d'un lot, une surface non bâtie à l'extérieur du bâtiment. On peut créer, par une disposition du règlement, ou par l'inscription de servitudes, des droits d'usage adéquats sur de telles surfaces qui doivent toujours être des parties communes.

Le règlement

L'ensemble des règles juridiques applicables à la propriété par étages est régi par une section spéciale du Code civil suisse. Les dispositions pertinentes se trouvent dans les articles 712a - t CC.

Les dispositions légales régissant la propriété par étages ne contiennent qu'une réglementation rudimentaire, qui se rapporte en particulier aux actes de gestion, à l'entretien et aux mesures concernant les bâtiments. Elles sont complétées par les dispositions générales portant sur la copropriété (article 647 ss. CC) ainsi que les dispositions du droit d'association (article 64 ss. CC).

Concernant les droits et les obligations des propriétaires, la réglementation communautaire est au moins aussi importante que les dispositions légales. Dans le cadre légal, chaque communauté peut fixer l'étendue des pouvoirs et des obligations des copropriétaires par le biais de sa propre réglementation figurant dans l'acte constitutif, dans le règlement de la communauté et dans le règlement intérieur ainsi que sur la base de certaines décisions de l'assemblée. A cette occasion, les dispositions légales peuvent être complétées et – en l'absence d'un droit impératif – modifiées.

Par ailleurs, les copropriétaires sont eux aussi liés par les « règles de comportement » générales du droit de voisinage, ainsi que par celles du droit public des cantons et des communes (règles d'urbanisme, législation relative à la police, ordonnances sur les taxes, etc.). Chaque copropriétaire est ensuite soumis à une obligation générale de considération vis-à-vis des autres propriétaires de la communauté et n'est pas autorisé, de par son comportement, à influencer d'autres copropriétaires dans l'exercice de leurs droits.