

## L'avis de l'expert

## PPE: que vaut mon vote?

M<sup>e</sup> Sarah GrosNotaire à Aigle,  
docteure en droit,  
membre de l'ANV

L'existence d'une PPE fait naître entre les copropriétaires une communauté dont le but est notamment la gestion de l'immeuble. La propriété d'un lot de PPE (appartement) comporte deux éléments: un droit exclusif sur une partie du bâtiment qui représente le lot et qui est géré par le copropriétaire et un droit de copropriété sur l'immeuble en entier qui est géré par la communauté.

Chaque lot est délimité dans l'espace et se voit attribuer une valeur. Celle-ci est exprimée sous forme de quote-part (pour cent ou pour mille de l'ensemble de l'immeuble) fixée sur la base de plusieurs facteurs (la superficie du lot, son emplacement, sa destination, etc.). Cette quote-part est importante dans la détermination du droit de vote.

L'assemblée des propriétaires est l'organe de décision de la communauté des copropriétaires. Elle a le pouvoir de modifier le règlement d'administration et d'utilisation, de fixer la répartition des frais ou encore de décider si des travaux doivent être entrepris. L'assemblée ne peut prendre de décision que si la moitié des coproprié-



Le poids d'une voix dépend de la décision à prendre. GETTY IMAGES

taires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur totale des quotes-parts, sont présents ou représentés.

Chaque propriétaire d'un lot dispose d'un droit de vote au sein de l'assemblée. Les majorités nécessaires diffèrent selon le type de décision. Le mode de calcul et le type de majorité requis sont fixés dans le règlement de la PPE. De plus, la loi comprend une réglementation subsidiaire (pour le cas où le règlement ne règle pas le cas) et certaines dispositions impératives (auxquelles l'assemblée ne peut déroger).

Les décisions sont en principe adoptées à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés lors de l'assemblée. Dès lors, les voix

des propriétaires absents ne comptent pas. Chaque propriétaire dispose d'une voix, même s'il ou elle est titulaire de plusieurs lots. Si un lot est propriété de plusieurs individus, les propriétaires concernés ne disposent que d'une seule voix. La majorité simple est suffisante pour prendre une décision portant sur des travaux nécessaires de maintenance et de réparation indispensables au fonctionnement et à la préservation de l'immeuble (remplacement d'une chaudière défectueuse par exemple).

La majorité des copropriétaires ne suffit pas toujours et doit se doubler de la majorité des quotes-parts (y compris les absents). On parle alors de décision soumise à la double majorité. Une telle majorité est exigée pour les travaux

dits utiles, soit les travaux qui visent à améliorer le rendement ou l'utilité de l'immeuble.

Enfin, certaines décisions nécessitent l'accord unanime des copropriétaires (présents ou non). C'est le cas pour les travaux somptuaires, soit ceux qui ont une visée esthétique ou de confort (l'installation d'une piscine par exemple). Ces travaux peuvent toutefois être approuvés à la double majorité, pour autant que les opposants ne soient pas gênés dans l'usage de leurs droits et qu'ils ne doivent pas participer aux frais.

Chaque PPE a sa propre réglementation qu'il est indispensable de connaître afin de savoir ce que vaut son vote lors de l'assemblée. Le règlement peut par exemple prévoir, en dérogation au système légal, que chaque lot donne droit à une voix ou que la majorité simple se calcule sur la base des quotes-parts. De plus, la détermination de la majorité nécessaire peut se révéler délicate. On pense par exemple à la pose d'une meilleure isolation: s'agit-il de travaux nécessaires ou utiles?

**Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16 h à 19 h, sans rendez-vous, chez Romandie Formation, rue du Petit-Chêne 38, 1003 Lausanne**

[www.notaires.ch/associations/vaud/permanence](http://www.notaires.ch/associations/vaud/permanence)

## Chronique

Par Alberto Fernandez,  
membre de l'ARCID\*

## La réforme de la valeur locative

La réforme de la valeur locative et son éventuelle suppression sont un long serpent de mer de la politique suisse depuis le milieu des années 1990. Rappelons que contrairement à la plupart des autres pays, le droit fiscal suisse estime qu'utiliser un logement en propriété constitue un revenu imposable. Cet impôt frappe les propriétaires immobiliers, qui voient ajouté à leur revenu imposable un montant théorique censé représenter le loyer qu'ils pourraient obtenir de leur bien s'ils le louaient. En contrepartie, les propriétaires peuvent déduire les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien.

S'il est admissible qu'en cas de suppression de la valeur locative, la déductibilité des intérêts hypothécaire soit également supprimée, il apparaît très dangereux de priver les propriétaires de la possibilité de déduire les frais d'entretien.

La suppression des déductions hypothécaires pourrait amener à une baisse de l'endettement des futurs propriétaires ou de ceux étant en mesure d'amortir une partie de leur dette, ce qui serait un point positif. Actuellement, l'endettement des ménages suisses représente environ 130% du PIB, ce qui est largement su-

périeur à celui des pays du G20 par exemple.

En revanche, priver un propriétaire de la possibilité de déduire les frais d'entretien pourrait avoir deux conséquences: en premier, une baisse de la qualité du bâti liée au manque d'entretien. Aujourd'hui, bien des propriétaires réalisent des travaux d'entretien, car ils peuvent bénéficier d'une déduction fiscale. Si cette possibilité est supprimée, bon nombre d'entre eux réfléchiront longuement avant de remplacer fenêtres, volets ou encore avant de procéder à des travaux de peinture.

La seconde est plus pernicieuse: cela pourrait faire augmenter le travail au noir. À quoi bon exiger une facture si elle ne m'est d'aucune utilité fiscale? Un arrangement avec le maître d'état pourrait être convenu afin de bénéficier d'un montant moindre sans que cela ne fasse l'objet d'une facture. Perte de TVA, de charges sociales, d'impôts sur le revenu, voilà les conséquences en termes de revenus fiscaux pour les caisses de notre pays.

[www.arcid.ch](http://www.arcid.ch)

\*Chambre suisse des diplômés de l'immobilier