

L'avis de l'expert

PPE: parties privées ou communes

M^e Grégoire JatonNotaire
à Lausanne,
membre de l'ANV

Toute propriété par étages comprend deux types d'éléments matériels: les parties privées et les parties communes. Pour rappel, une propriété par étages (PPE) est une forme particulière de copropriété dans laquelle chaque membre est propriétaire d'une part de copropriété d'un immeuble dans son entier, appelée «quote-part». Chaque quote-part octroie en plus à son propriétaire un droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement certaines parties déterminées d'un bâtiment, par exemple un appartement ou un local commercial. Cette prérogative appelée «droit exclusif» ne s'exerce que sur les parties privées des lots.

À cet effet, la loi prévoit que seuls peuvent être l'objet d'un droit exclusif les étages ou parties d'étages qui, constitués en appartements, en locaux commerciaux ou autres, constituent un tout indépendant disposant d'un certain degré d'autonomie économique et au bénéfice d'un accès propre.

Ainsi, un propriétaire d'étages peut, par exemple, effectuer des travaux à l'intérieur de son lot, à la condition toutefois qu'ils ne touchent pas les parties communes du bâtiment. Si tel



Les cages d'escalier sont des parties communes d'une PPE.

est le cas, lesdits travaux sont alors du ressort de tous les propriétaires d'étages et nécessitent une décision commune, prise par l'assemblée des propriétaires d'étages dans le respect du règlement de propriété par étages.

Cette distinction revêt donc une grande importance quant aux prérogatives des propriétaires d'étages dans le sens où les parties communes sont soustraites à la maîtrise individuelle d'un seul propriétaire et soumises au contrôle et à la gestion de l'ensemble des propriétaires d'étages.

Selon la loi, appartiennent nécessairement aux parties communes: la parcelle de base sur laquelle le bâtiment est construit; les parties élémentaires de la structure du bâtiment;

celles qui définissent l'aspect extérieur de ce dernier; ainsi que toutes les parties servant à plusieurs propriétaires d'étages.

Voici quelques exemples de parties communes: les toits; les terrasses et jardins constituent des parties communes mais peuvent néanmoins faire l'objet d'un droit d'usage exclusif en faveur d'un propriétaire par le biais d'une servitude ou du règlement de propriété par étages; les murs porteurs du bâtiment, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur d'un lot; la partie externe des balcons; les cages d'escalier et les ascenseurs; l'ensemble des locaux à usage commun; les boîtes aux lettres.

Outre ces parties nécessairement communes, la loi permet également

aux propriétaires d'étages de déclarer comme communes des parties de l'immeuble qui pourraient faire l'objet d'un droit exclusif.

Ainsi, cette distinction entre ces deux notions, en plus de son but primaire qui est de permettre de déterminer sur quelles parties d'un bâtiment peut ou non porter un lot, a également un impact décisionnel et monétaire. En effet, lorsque des travaux d'entretien, de réparation ou encore de renouvellement de parties communes doivent être effectués, la question de la répartition des coûts peut être source de litige. En principe ladite répartition des frais et charges communs s'effectue en fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages. Toutefois, le règlement de propriété par étages peut contenir d'autres clés de répartition.

En conclusion, la qualification d'une partie comme privée ou commune dépend tant de la loi que du règlement de propriété par étages. Une lecture attentive de ce dernier est donc essentielle au moment de l'acquisition d'un lot ou en cas de travaux.

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

Chronique

Par Gaël Lorient,
membre de l'ARCID*

Hébergements de courte durée dans une PPE

Grâce à la digitalisation, tout un chacun se hasarde désormais à endosser des rôles jusqu'alors réservés aux professionnels. Par exemple, il est maintenant possible (et facile!), sans autres compétences ou formation en la matière, de louer son logement par l'intermédiaire de plateformes de réservation d'hébergement de courte durée (telle qu'Airbnb pour ne citer que la plus connue).

Idée tentante, certes. Mais bonne? Moins sûr. Ou pas toujours. Si le cadre juridique est clair pour les locataires (en bref: possible avec l'accord écrit

du bailleur), qu'en est-il des copropriétaires au sein d'une PPE? «Je suis propriétaire de mon logement, je suis libre d'en disposer comme bon me semble!» pourrait penser un copropriétaire intéressé. Mais comme le dit l'adage: «La liberté des uns s'arrête où commence celle des autres...» Gare aux conflits de voisinage!

Pour étudier la question, le premier réflexe est de consulter le Règlement PPE: une limitation ou une interdiction de ce type de location réglera immédiatement le cas. Si rien n'y figure, ou pas explicitement, l'en-

quête se corse. Il s'agira d'apprécier si l'affectation de l'immeuble est respectée et si cela n'engendre pas de nuisances intolérables pour les autres habitants.

Le Tribunal fédéral s'est penché sur la question en 2019 et a précisé qu'il y avait lieu d'examiner les circonstances de chaque situation (fréquence, changement d'utilisateurs, location complète ou partielle, intensité des nuisances...) pour déterminer si la mise en location de courte durée respecte l'usage convenu. Le standing de la PPE et l'existence

d'installations annexes (spa, piscine, fitness, etc.) ont également un impact dans l'analyse. Un copropriétaire hésitant sera bien avisé de se renseigner auprès de son administrateur avant de passer à l'acte.

En résumé, si une telle pratique peut être autorisée sur le principe, la prudence est de mise: ce n'est pas une science exacte et la paix n'a pas de prix.

www.arcid.ch

*Chambre suisse des diplômés de l'immobilier