

PPE : une solution pratique pour détenir un bâtiment

Vous avez hérité d'un bâtiment comportant plusieurs logements et vous envisagez d'attribuer, à chaque héritier, un appartement distinct ? La PPE est probablement faite pour vous. En voici les principales caractéristiques.



ME LOÏC SAUVIN,
notaire à Genève (GE)

swisNot.ch

La propriété par étages (PPE) est une forme de propriété collective qui confère, à chaque copropriétaire, un droit exclusif sur une partie de bâtiment appelée « partie privée » ou « lot de PPE ».

Les parties privées (logements, locaux commerciaux) et les parties communes (hall d'entrée, escaliers, sous-sol, etc.) sont définies par un géomètre dans un cahier de répartition des locaux. Ce document détermine les surfaces des lots de PPE et fixe le nombre de millièmes attribués à ceux-ci. Les millièmes correspondent à la quote-part de chaque lot par rapport à la valeur totale du bâtiment. Ils dépendent essentiellement de la surface du lot et déterminent l'étendue des droits et des devoirs de chaque copropriétaire comme dit ci-après.

Une fois le cahier de répartition des locaux établi par le géomètre, le(s) propriétaire(s) se rend(ent) chez le notaire pour mettre au point, puis signer l'acte de mise en PPE de la parcelle. Les servitudes utiles ou nécessaires au projet sont constituées aux termes de cet acte. Il peut s'agir, par exemple, de rattacher un jardin, une cave ou une place de stationnement à un appartement déterminé. Les parties adoptent également un règlement ayant pour but de fixer les règles relatives à l'administration et à l'utilisation de l'immeuble. Ce règlement peut contenir des règles spécifiques à l'immeuble (référence de la couleur des toiles des stores, autorisation ou non de faire des barbecues sur les balcons, etc.). L'acte constitutif de la PPE peut enfin accorder, à chaque copropriétaire, un droit de préemption qui s'exerce en cas de vente d'un lot de PPE.

Une fois la PPE constituée, les copropriétaires se réunissent en assemblée au moins une fois par an. L'assemblée prend toutes les décisions nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. Les décisions font l'objet d'un vote dont les règles varient selon leur importance.

Une décision concernant l'exécution de travaux d'entretien, de réparation ou de réfection sera, par exemple, prise à la majorité simple (plus de la moitié des millièmes). Pour permettre l'exécution de travaux destinés à augmenter la valeur de l'immeuble, il faudra que la décision recueille une majorité double (plus de la moitié des millièmes et plus de la moitié des propriétaires). Il faudra enfin une décision prise à l'unanimité pour décider de l'exécution de travaux destinés exclusivement à embellir le bâtiment ou encore pour transformer une partie commune en une partie privée.

L'assemblée des propriétaires nomme un administrateur qui peut être un copropriétaire ou un tiers (régie par exemple). L'administrateur a pour mission de gérer la copropriété conformément aux décisions de l'assemblée des propriétaires. Il veille notamment à la conservation de l'immeuble en faisant exécuter les travaux nécessaires et s'assure du bon fonctionnement des installations communes. Les charges et frais communs (entretien des parties communes, primes d'assurance couvrant le bâtiment, salaire du concierge, etc.) sont répartis par l'administrateur entre les copropriétaires. Cette répartition se fait proportionnellement aux millièmes de chaque lot de PPE.

EN RÉSUMÉ

- Dans le régime de la PPE, chaque copropriétaire a un droit exclusif sur une partie du bâtiment.
- Le géomètre établit le cahier de répartition des locaux qui détermine les parties privées et les parties communes.
- L'assemblée des copropriétaires prend toutes les décisions concernant la copropriété et son administration.
- L'administrateur gère la copropriété conformément aux décisions de l'assemblée des propriétaires.