

Vous devenez copropriétaire d'une propriété par étages (PPE), une forme de propriété qui combine des droits privatifs sur votre logement et des droits partagés avec les autres copropriétaires de l'immeuble. Ce guide, rédigé par ABC Homes SA en tant qu'administrateur PPE, a pour but de vous expliquer simplement comment fonctionne votre copropriété, ce qui relève de votre responsabilité et ce qui est géré collectivement.

1. QU'EST-CE QUE LA PPE ?

La propriété par étages (PPE) est régie par les articles 712a à 712t du Code civil suisse. Elle vous donne un droit exclusif sur votre lot (votre appartement) et une quote-part de copropriété sur l'ensemble du bien-fonds et des parties communes de l'immeuble.

Concrètement, vous êtes seul(e) propriétaire de votre logement, mais vous partagez avec les autres copropriétaires la propriété, et donc l'entretien et les frais ; du terrain, du bâtiment et des équipements communs.

Votre quote-part (exprimée en millièmes) détermine votre part de participation aux charges communes ainsi que votre droit de vote lors de l'assemblée générale.

2. PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES : QUI GÈRE QUOI ?

C'est la distinction la plus importante à comprendre en tant que copropriétaire, car elle détermine qui est responsable et qui paie en cas d'entretien, de panne ou de dégât.

Les parties privatives (« PPE »)

Ce sont les éléments qui vous appartiennent en exclusivité et dont l'entretien, la réparation et le coût vous incombent personnellement, sans passer par la PPE :

- L'intérieur de votre appartement : sols, peintures, papiers peints, cuisine, salle de bains.
- Les cloisons non porteuses à l'intérieur de votre lot.
- Les portes intérieures et les équipements sanitaires et électroménagers de votre logement.
- Les installations qui desservent exclusivement votre lot (par ex. votre propre chauffe-eau s'il est individuel).
- Votre cave ou réduit privatif, lorsqu'il vous est attribué en propriété exclusive.

Les parties communes

Ce sont les éléments qui appartiennent à l'ensemble des copropriétaires et dont l'entretien est organisé et financé collectivement, via l'administrateur et le budget de la PPE :

- Le terrain, les fondations, la toiture et la façade du bâtiment.
- Les murs porteurs et la structure de l'immeuble.
- La cage d'escalier, le hall d'entrée, l'ascenseur et les couloirs communs.
- Les colonnes montantes (eau, électricité, chauffage) et la chaudière commune.
- Les places de parc, jardins, cours et espaces extérieurs communs.
- Les façades, fenêtres extérieures et volets, dans la plupart des règlements de PPE (à vérifier dans le vôtre).

Attention : certains éléments comme les fenêtres, balcons ou volets peuvent être classés différemment selon le règlement de PPE de votre immeuble. En cas de doute, consultez le règlement ou contactez votre administrateur avant d'entreprendre des travaux.

3. EXEMPLES CONCRETS, EN UN COUP D'ŒIL

Partie privative (à votre charge)	Partie commune (charge PPE)
Fuite sur un robinet de votre cuisine	Fuite sur une colonne montante commune
Peinture, sol, cuisine de votre appartement	Toiture, façade, structure du bâtiment
Porte d'entrée de votre logement (intérieur)	Porte d'entrée de l'immeuble, interphone
Radiateur défectueux dans votre logement*	Chaudière commune, réseau de chauffage
Vos propres meubles, agencements intérieurs	Ascenseur, cage d'escalier, éclairage commun

* Sauf disposition contraire du règlement de PPE.

4. QUI DÉCIDE, QUI GÈRE ?

L'assemblée générale des copropriétaires

C'est l'organe suprême de la PPE. Elle se réunit au moins une fois par an et prend les décisions importantes : approbation des comptes et du budget, travaux, modification du règlement. Chaque copropriétaire y vote en principe selon sa quote-part.

Le comité technique de la PPE

Composé de copropriétaires élus, il fait le lien entre l'administrateur et l'assemblée, prépare certains dossiers et peut valider des dépenses dans les limites fixées par le règlement.

L'administrateur

Nous assurons la gestion administrative, financière et technique courante de votre PPE au quotidien : convocation et suivi de l'assemblée, comptabilité, encaissement des charges, coordination des contrats d'entretien et des travaux courants, gestion des sinistres touchant les parties communes.

Vous, en tant que copropriétaire

Vous êtes responsable de l'entretien de votre propre lot, du respect du règlement de PPE (nuisances, usage des parties communes) et du paiement de vos charges. Vous participez aux décisions collectives lors de l'assemblée générale.

5. LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Chaque copropriétaire verse des acomptes de charges, généralement mensuels ou trimestriels, calculés selon sa quote-part. Ces acomptes couvrent notamment :

- L'entretien courant des parties communes (conciergerie, nettoyage, espaces verts).
- L'énergie et le chauffage des parties communes.
- Les contrats de maintenance (ascenseur, chaudière, systèmes de sécurité).
- Les primes d'assurance de l'immeuble.
- Les honoraires de gestion de l'administrateur.
- L'alimentation du fonds de rénovation.

Chaque année, l'administrateur établit un décompte des charges effectives, comparé aux acomptes versés. Selon le résultat, vous recevrez soit une facture complémentaire, soit un remboursement de trop-perçu.

6. LE FONDS DE RÉNOVATION

Le fonds de rénovation est une réserve financière constituée collectivement, année après année, pour anticiper les travaux importants à venir (réfection de toiture, ravalement de façade, remplacement de l'ascenseur ou de la chaudière, etc.). Il évite de devoir demander des contributions extraordinaires importantes le jour où ces travaux deviennent nécessaires. Sa constitution est en principe obligatoire et son montant est décidé en assemblée générale.

7. L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, CONCRÈTEMENT

Vous serez convoqué(e) chaque année à l'assemblée générale ordinaire, en principe avec un préavis d'au moins 10 jours et un ordre du jour détaillé. Vous y recevrez :

- Le rapport de gestion de l'année écoulée et les comptes de la PPE.
- Le décompte de charges individuel et le budget prévisionnel pour l'année suivante.
- Les propositions de travaux ou de décisions soumises au vote.

Si vous ne pouvez pas être présent(e), vous pouvez généralement vous faire représenter par procuration — les modalités figurent dans votre règlement de PPE.

8. TRAVAUX ET SINISTRES : LES BONNS RÉFLEXES

Petit entretien courant des parties communes

Géré directement par l'administrateur dans le cadre du budget approuvé : vous n'avez rien à faire, il suffit de signaler le problème à l'administrateur.

Travaux importants ou de rénovation

Ils sont soumis à l'approbation préalable de l'assemblée générale, sauf urgence avérée mettant en péril le bâtiment ou la sécurité des occupants.

Sinistre dans votre logement (dégât d'eau, panne, etc.)

Contactez votre administrateur rapidement : nous déterminons ensemble s'il s'agit d'une origine privative (à votre charge, à annoncer à votre assurance ménage/RC) ou commune (à charge de la PPE et de son assurance bâtiment).