

## 3ème séminaire sur la PPE

vendredi  
27 septembre 2019  
Université de Neuchâtel



Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Amédéo Wermelinger

Quelles clauses  
pour quel règlement?

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Sujets

- Introduction
- La modification du règlement
- Le nouveau règlement type de la CVI
- Dispositions existantes discutées
- Dispositions nouvelles
- Conclusion

## Citation I

Ce n'est pas que j'aie vraiment peur de mourir,  
mais je préfère ne pas être là quand ça arrivera.

Woody Allen

## Partie première

### Introduction

## Avertissement

- le présent exposé  $\neq$  présentation du règlement dans son intégralité
- pour cela: voir nouveau règlement type de la CVI = reproduit dans l'ouvrage remis
- ici: exposé de **quelques sujets particuliers** discutés lors de l'élaboration du nouveau règlement type

## Importance du règlement



- le règlement est la **pièce maîtresse** de l'ordre communautaire de la PPE
- il est souvent très complet et régit la gestion de la PPE durant l'année et au quotidien
- les autres éléments de l'ordre communautaire:
  - acte constitutif
  - décisions de l'assemblée
  - règlement de maison, etc.

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Statut du règlement



- règlement = élément « **semi-obligatoire** » de l'ordre communautaire
- règlement (comme autre élément de l'ordre communautaire) = effet juridique renforcé (art. 649a al. 1 CC)
- peut être mentionné au RF (art. 649a al. 2 CC)
- **attention:** mention ≠ effet juridique; c'est pas la version mentionnée qui fait foi, mais la version actuelle!

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Règlements types



- il en existe plusieurs en Suisse et même en Suisse romande (voir notamment aussi à Genève)
- chaque notaire semble en avoir un...
- avantage: check-liste permettant de vérifier que la réglementation soit complète
- inconvénient: pas adapté au cas concret
- danger: modification **sans voir l'ensemble**

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## 2ème partie

### La modification du règlement



Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Citation II

Un conducteur dangereux, c'est celui qui vous dépasse malgré tous vos efforts pour l'en empêcher.

Woody Allen

## Stabilité flexible

- d'un côté: besoin de stabilité dans la gestion de la PPE → problème si chaque 6 mois on change de règlement
- de l'autre: le monde et la communauté change → nécessité d'éviter l'immobilisme et blocage de la gestion
- solution légale: art. 712g al. 3 CC = majorité qualifiée
- controverse doctrinale: peut-on modifier l'exigence de majorité? TF laisse la **question ouverte**

## Importance de la modification



- Modification ponctuelle: concerne une seule disposition
- Modification partielle: concerne plusieurs dispositions (p.ex. un chapitre, introduction d'une sous-communauté ou d'un organe de révision)
- **Révision totale:** un règlement existant est abandonné en faveur d'un autre (p.ex. adoption du nouveau règlement type)

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Contenu de la modification



- Certaines dispositions doivent être adoptées à l'**unanimité** (et évt. en la forme écrite/authentique):
  - art. 712g al. 2 CC: modification du droit dispositif
  - art. 712c CC: introduction, dans le règlement, d'un droit de préemption ou d'opposition
  - adoption d'une clause d'arbitrage ou de for
- **parallélisme des formes:** modification = mêmes exigences

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Compétence



- seule l'**assemblée** des propriétaires d'étages resp. tous les propriétaires d'étages par une **décision écrite** = compétents pour modifier le règlement
- l'administrateur / comité / délégué peuvent soumettre des projets, mais pas décider
- pas de soumission de la modification à un tiers resp. à une autre communauté (PPE jumelles)

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Exigences de majorité



- si modification ponctuelle et si  $\neq$  exigence d'unanimité: double majorité (art. 712g al. 3 CC)
- si modification partielle: bien vérifier les sujets modifiés
- si révision totale: en pratique très souvent une exigence d'unanimité!

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Formalités



- l'assemblée doit adopter le texte exact de la modification et non son principe!
- idéalement: assemblée adopte un règlement dans sa nouvelle version (remplace l'ancien)
- même si cela est négligé et que les gens n'ont que le règlement dans sa vieille version, la nouvelle version s'applique à condition qu'elle soit portée au **procès-verbal!**

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## 3ème partie



### Le nouveau règlement type CVI

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Citation III

L'éternité c'est long....

surtout vers la fin!

Woody Allen

## Premières versions

- dans le canton de Vaud, depuis le début = règlements «type» circulaient → auteurs inconnus?
- en 2005: CVI rédige un premier règlement type; repris en 2008 comme annexe de la 2ème édition du commentaire du soussigné
- puis: publication d'un règlement pour deux lots ainsi que des modifications du règlement type en 2011

## Diffusion



- bonne diffusion en Suisse Romande pour la constitution de nouvelles PPE (version originale ou adaptée aux besoins concrets)
- **MAIS**: ne tient pas compte des dernières évolutions...
- Quelques points méritaient une discussion de principe

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Nouveau groupe de travail



- composition: registre foncier, administrateurs, avocats/notaires, doctrine et ... CVI comme membre et organisatrice
- durée des travaux: de novembre 2018 à mai 2019 (en tout 6 séances)
- discussions intenses dans un climat positif mais critique

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Questions traitées

- pas de tabou: on a discuté de tout, même de l'acquis...
- intégration de questions liées à l'avenir (notamment «télé-assemblée»)
- question laissée en suspens, car l'objet d'un règlement particulier: toute la réglementation liée à des sous-communautés

## 4ème partie:

### Dispositions existantes discutées

## Citation IV

L'intelligence artificielle se définit comme le  
contraire de la bêtise naturelle.

Woody Allen

## Modifications rejetées I

- **qualification fenêtres** / volets / stores etc.: il est longuement discuté si on veut en faire des parties communes ou non:
  - avantage: coordination des travaux
  - inconvénients: responsabilité de la communauté
  - modification adoptée: **velux** ➡ jurisprudence TF

## Modifications rejetées II



- **quotes-parts** (art. 712e al. 1 CC): il est conseillé aux praticiens de s'en tenir à des pour mille / pourcent pour le dénominateur
- **délai de convocation**: de 10 à 20 jours?  
Praticiens pas d'accord

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Points traités dans les recommandations I



- **garde des enfants, vote par tête**: deux points soulevant toujours des questions en pratique; pas de modification du règlement type...
- **droit d'usage particulier/servitude**: parfois contradiction entre les deux ➡ qui prime?  
En principe la servitude: texte proposé pour le règlement

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Points traités dans les recommandations II



- **répartition des frais de procédure**: controverse doctrinale en cas de défaite = communauté
- **téléconférence**: la question n'a pas été réglée à l'art. 38. Dans la recommandation on a proposé un texte (compliqué) pour montrer la complexité

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Texte téléconférence



*L'exercice du droit de vote à l'assemblée des propriétaires d'étages suppose en principe la présence physique à l'assemblée. Si un ou plusieurs propriétaires d'étages en font la demande au moins 30 jours à l'avance, l'administrateur peut organiser une possibilité de participer à l'assemblée par les moyens de la téléconférence. Une telle participation fait l'objet d'une décision prise en début d'assemblée et adoptée à la double majorité (art. 47 al. 2 litt. i). Les requérants paient à l'avance les frais occasionnés par cette téléconférence, même si elle est ultérieurement rejetée par l'assemblée des propriétaires d'étages. La participation au vote par les moyens de la téléconférence n'est admise que si l'identification du ou des propriétaires d'étages concernés peut se faire sans doute possible. En outre, elle suppose un canal de communication ininterrompu et clair. Dès que le canal de communication a été interrompu une fois ou que la communication n'est plus claire, le ou les propriétaires d'étages concernés sont considérés comme absents et ils ne participent plus à l'assemblée des propriétaires d'étages. D'éventuels votes exprimés sans encombre avant le problème technique restent valables. Débuter si possible avec une discussion multilatérale et non avec un écrit.*

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## 5ème partie:

### Dispositions nouvelles



## Citation V:

La vie est une maladie mortelle...  
sexuellement transmissible

Woody Allen



## Destination / airbnb



- art. 10:
  - dans les règlements il s'agit de mieux définir la destination liée à l'habitat
  - règle proposée pour Airbnb: «La location pour de courtes durées de la totalité d'un logement au travers de plateformes en ligne de type Airbnb est considérée comme activité commerciale si elle dépasse une durée cumulée de 90 jours par an. Elle suppose dès lors un accord de l'assemblée des propriétaires d'étages selon l'al. 6 ci-dessous. »

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Travaux de construction



- incertitudes dans la pratique
- réserve expresse des disposition de droit public (art. 13 al. 2)
- administrateur = compétent pour faire le nécessaire en cas de travaux de construction (notamment demande d'autorisation de construire)
- exception: décision contraire de l'assemblée, p.ex. en cas de droit d'usage particulier (art. 25 al. 5)

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Animaux (art. 22)



Passage nouveau et adopté sur proposition des praticiens, afin que les propriétaires prennent leurs responsabilités: «En cas de plaintes répétées, l'administrateur portera à l'ordre du jour de **l'assemblée des propriétaires d'étages** la question de la tolérance du ou des animaux concernés. Si les plaignants atteignent une majorité absolue (art. 46 al. 2 litt. b), le propriétaire d'étages détenteur de l'animal devra prendre les **mesures adéquates** pour supprimer les nuisances, **voire se séparer de l'animal**, dans un délai n'excédant pas soixante jours. »

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Frais et charges (art. 29 al. 3)



- Introduction du principe «pollueur/payeur»: «D'une manière générale, le propriétaire d'étages qui augmente les frais et charges communs par des circonstances liées à son comportement doit assumer seul les coûts qui en découlent.»
- Suivi de 3 exemples concrets:
  - prime d'assurance pour aménagement coûteux
  - frais de procédure de paiement des contributions
  - refus de participer à un assainissement énergétique pour fenêtres...

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## 6ème partie

### Conclusion

## Citation VI

Dans cent ans, que voudriez-vous que l'on dise  
de vous?

Moi, j'aimerais qu'on dise: « Il se porte encore  
bien pour son âge. »

Woody Allen

## Constat



- les règlements type ont une grande importance en pratique
- le règlement type CVI a su prendre sa place
- la révision a confirmé plusieurs points importants
- néanmoins, quelques nouveautés ont trouvé leur chemin, soit dans le texte, soit dans les recommandations

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

## Remarque personnelle



- bel exemple d'auto-régulation de la branche
- néanmoins: prise en compte équilibrée des intérêts en présence (propriétaire, communauté, administrateur, tiers)
- remerciement personnel à toutes les personnes engagées!

Amédéo Wermelinger  
Postfach 516  
6023 Rothenburg

Merci pour votre attention...

