

22.09.2023

# La PPE et le développement durable

22.09.2023





**La PPE et la mise en œuvre de la densification intérieure**

**unine**  
Université de Neuchâtel  
Faculté de droit

Colloque PPE/Nairi Sevhonkian et Noémie Wermelinger

3

22.09.2023

**Les objectifs de l'art. 15a LAT**

- **L'augmentation de la densité effective des zones à bâtir**
- **L'augmentation du volume de la construction**

**unine**  
Université de Neuchâtel  
Faculté de droit

Colloque PPE/Nairi Sevhonkian et Noémie Wermelinger

4

22.09.2023

## L'obligation de construire de l'art. 15a al. 2

### LAT

- La création de nouvelles unités d'étages
- La modification d'une unité d'étages

22.09.2023

## La création de nouvelles unités d'étages

- Acte de disposition – décision prise à l'unanimité
- Quid de l'intérêt communautaire face à l'art. 15a al. 2 LAT ?
- Qualification des travaux de construction
- Sont-ils qualifiés de nécessaires au vu de l'art. 15a al. 2 LAT ?
- Droit public de l'aménagement du territoire et de la construction – potentiel de construction
- Le financement
- Modification des quotes-parts – art. 712e CC

**Conditions et enjeux**





22.09.2023

# La PPE et la politique énergétique

**unine**  
Université de Neuchâtel  
Faculté de droit


Colloque PPE/Nairi Sevhonkian et Noémie Wermelinger

7

22.09.2023

# L'approvisionnement et la consommation énergétique

- la politique actuelle
- les enjeux



**unine**  
Université de Neuchâtel  
Faculté de droit

Colloque PPE/Nairi Sevhonkian et Noémie Wermelinger

8

22.09.2023

**Le parc immobilier en Suisse est responsable de 40% environ de la consommation finale d'énergie et il génère presque un tiers des émissions de CO<sub>2</sub>**

22.09.2023



**Motion 22.3573**  
**9 juin 2022**

- **Modifier le droit de la PPE**



**faciliter l'assainissement énergétique ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques et d'installations de recharge électrique dans les immeubles en copropriété**

22.09.2023

**Position du Conseil fédéral  
du 31 août 2022 : rejet**

**[ REFUSÉ ]**



**Position du Conseil national  
du 7 juin 2023 : adoption**  
(119 oui – 66 non – 6 abstentions)



**En attente d'une décision du  
Conseil des États...**

22.09.2023



**Pour une meilleure efficacité  
énergétique**

**L'installation d'un nouvel équipement  
sur le bâtiment en PPE**



22.09.2023

## La marche à suivre



- **La planification**
- **La qualification des travaux de construction**
- **La prise de décision**
- **Le financement**

22.09.2023

## La planification

- **Suffisamment en amont de la nécessité d'une nouvelle installation**
- **Questions techniques**
- **Questions des coûts et du financement**
- **Questions juridiques**
- **Le volet du développement durable**

22.09.2023

## Les étapes à franchir

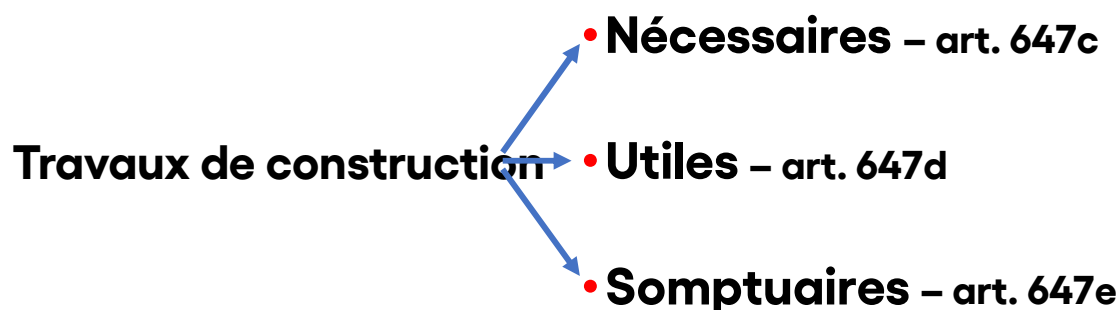
- La planification
- • La qualification des travaux de construction
- La prise de décision
- Le financement

22.09.2023

## La qualification des travaux de construction

- art. 712g al. 1 CC →  
647c ss CC

art.





22.09.2023

## La qualification des travaux de construction

### Quid iuris ?

- **remplacement du chauffage existant en fin de vie par un chauffage de qualité équivalente**

22.09.2023

## La qualification des travaux de construction

### Quid iuris ?

- **remplacement d'un chauffage au gaz avec des radiateurs dans un immeuble ancien par une pompe à chaleur, qui nécessite un chauffage au sol et doit fonctionner en combinaison avec l'énergie solaire thermique**

22.09.2023

## La qualification des travaux de construction

### Quid iuris ?

- **installation de l'énergie solaire thermique en remplacement d'une installation de chauffage neuve et en bon état de fonctionnement**

22.09.2023

## La qualification des travaux de construction

### Quid iuris ?

- **installation d'un système photovoltaïque dans le cadre de la rénovation d'un toit**
  - **installé pour un seul propriétaire d'étages**

22.09.2023


## La qualification des travaux de construction

### Quid iuris ?

- Équiper un box (individuel)
- Équiper une place de parc dans le garage en tant que partie commune
- Équiper une place de parc dans le garage en tant que part d'étage en copropriété ordinaire
- Équiper l'ensemble du garage

22.09.2023

## Les étapes à franchir

- La planification
- La qualification des travaux de construction
-  • La prise de décision
- Le financement

22.09.2023

## La prise de décision

- La décision de planification
- La décision quant aux travaux de construction
- La décision d'exécution
- D'autres décisions



22.09.2023

## La prise de décision

### La décision de planification



L'étendue du projet de construction envisagé par  
la communauté des propriétaires d'étages

22.09.2023

## La prise de décision

### La décision quant aux travaux de construction



#### exigences de majorité

- Cas particulier de l'électromobilité

22.09.2023

## La prise de décision

### La décision d'exécution

- Le choix de l'entrepreneur
- Le financement
- Le recours au fonds de rénovation
- La fixation des délais

22.09.2023

## La prise de décision

**D'autres décisions**



**La constitution d'un droit réel limité**

22.09.2023

## Les étapes à franchir

- La planification
- La qualification des travaux de construction
- La prise de décision
- ➔ • Le financement

22.09.2023



## Le financement

- Les subventions
- Les banques
- Le fonds de rénovation

**Les conséquences fiscales !**

22.09.2023

## En conclusion

**La gestion de la PPE peut encourager  
le développement durable**

- **Des obstacles**
  - Le financement
  - Les exigences de majorité



22.09.2023



# Des questions ?