

## L'avis de l'expert

# Lot en PPE à l'abandon: une fatalité?

**Isabelle Salomé-Daïna**

Associée  
BMG Avocats



**D**ans une propriété par étage, on distingue en général les parties communes, dont l'entretien incombe à la communauté des copropriétaires, et les parties privées, dont l'entretien relève de leur seul propriétaire. Si ces dernières ne sont souvent pas visibles des autres copropriétaires et du public (intérieur d'un appartement, par exemple), il arrive parfois que tel ne soit pas le cas. On peut penser notamment à des locaux bruts devant être achevés ou à des installations extérieures, comme une piscine ou un jardin. Il arrive qu'un propriétaire laisse son lot à l'abandon. Lorsqu'il est visible de tous, cela peut notamment être dangereux mais aussi être si inesthétique que cela occasionne non seulement des désagréments, mais aussi des pertes de valeur pour tous les autres copropriétaires.

Il existe des solutions pour remédier à ce problème. L'art. 712a al. 3 CC



Les parties privées d'une PPE doivent être entretenues. CORBIS

stipule que le copropriétaire est tenu d'entretenir ses locaux, de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment. Cette obligation concerne donc à la fois le maintien de l'état de l'immeuble - une installation électrique défectueuse devra être réparée pour éviter un danger d'incendie dans l'ensemble de l'immeuble - et l'aspect de l'immeuble, puisqu'il s'agira par exemple de réparer les fenêtres ou les volets cassés.

La difficulté consiste toutefois dans le fait qu'il n'existe pas de sanction concrète contre un copropriétaire qui ne respecte pas l'obligation d'entretien. Il est toutefois possible de faire appel aux règles générales du Code des obligations (art. 98) qui permettent aux autres copropriétaires - après avoir mis en demeure le copropriétaire concerné d'honorer son devoir d'entretien - de demander au juge d'autoriser l'exécution des tra-

vaux par leurs soins, mais aux frais du copropriétaire négligeant. La procédure est assez simple et se déroule devant le juge de paix, quelle que soit la valeur litigieuse. Elle n'implique aucune faute ni aucun chef de responsabilité du copropriétaire négligeant. L'exécution par substitution ne requiert pas davantage du juge une pesée des intérêts en présence: il s'agit d'un droit du créancier et d'une faculté laissée à l'appréciation du juge. En outre, les copropriétaires peuvent non seulement demander d'être autorisés à faire exécuter les travaux, mais ils peuvent également requérir du juge qu'il ordonne au copropriétaire négligeant d'en avancer les frais.

[www.bmglaw.ch](http://www.bmglaw.ch)

### Vos questions

Vous avez des questions liées à un bien immobilier? Envoyez-les à l'adresse ci-dessous. Isabelle Salomé-Daïna vous répondra dans une prochaine chronique. [immo@24heures.ch](mailto:immo@24heures.ch)

### Chronique

Par Martin Dunning, président du SVIT Romandie



## La LAT menace notre prospérité

Le 18 janvier dernier, le Département du territoire et de l'environnement (DTE) mettait en consultation publique ses avant-projets de la 4e adaptation du plan directeur cantonal (PDCn) et la nouvelle taxe sur la plus-value. Dans sa réponse, le SVIT Romandie demande à Jacqueline de Quattro de mettre en place des mesures d'accompagnement convaincantes afin de préserver la possibilité, pour les communes et le marché immobilier, de satisfaire les besoins en logements et en locaux commerciaux nécessaires à la vitalité économique et à la prospérité du canton de Vaud.

Pour rappel, ce projet de révision fait écho à l'acceptation par le peuple en 2013 de la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire

(LAT), entrée en vigueur le 1er mai 2014. Cette loi impose aux cantons un moratoire de cinq ans qui interdit de créer toute nouvelle zone à bâtir sans le déclassement d'une même surface dans le canton. Durant ce délai, les cantons devront adapter leur plan directeur afin de spécifier que les zones à bâtir légalisées doivent désormais strictement correspondre à l'évolution prévue de la population et des emplois à un horizon de quinze ans, avec l'ambition d'être réellement équipées et construites dans ce laps de temps. De plus, une deuxième mesure demande l'introduction d'ici à 2019 d'une taxe sur la plus-value d'au moins 20% visant à dédommager les propriétaires dont le terrain

perdrait de la valeur suite à un déclassement.

Le SVIT Romandie salue le choix du DTE de retenir le scénario haut parmi les trois variantes de l'Office fédéral de la statistique. Cependant nous encourageons les autorités à défendre plus âprement les intérêts du canton face à la ligne très stricte adoptée par la Confédération, en négociant des mesures d'accompagnement pour ne pas figer le développement du canton. Enfin, concernant la taxe sur la plus-value, notre association recommande d'adopter le taux de 20%, soit le minimum requis par la LAT pour ne pas dissuader les propriétaires à construire du logement.

[www.svit-romandie.ch](http://www.svit-romandie.ch)

## 24heures

### Immobilier

Supplément paraissant le mercredi  
Editeur

Tamedia Publications romandes SA  
Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Rédaction Laurent Buschini,  
tél. 021 349 43 82

[laurent.buschini@24heures.ch](mailto:laurent.buschini@24heures.ch)

Courriel [immo@24heures.ch](mailto:immo@24heures.ch)

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54  
[melanie.cornaz@tamedia.ch](mailto:melanie.cornaz@tamedia.ch)

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

PUBLICITÉ

24heures

Supplément

**Vous avez raté un numéro?**

Retrouvez tous les

**24 Immobilier**

dans l'espace abonnés  
du site [24heures.ch](http://24heures.ch)