

Le calcul des millièmes dans l'administration de PPE

» Le conseil des spécialistes

RENÉ LAGGER
ADMINISTRATEUR
PUBLIAZ
GÉRANCE & COURTAGE



CHRISTOPHE LAGGER
ADMINISTRATEUR
PUBLIAZ
GÉRANCE & COURTAGE



QUESTION

«Ayant l'intention d'acheter un appartement dans une résidence en PPE, je m'aperçois que des lots de mêmes surfaces n'ont pas les mêmes quotes-parts pour la répartition des charges. Est-ce normal?»

En préambule, il y a lieu de mentionner que les millièmes ne servent pas uniquement à répartir les charges d'entretien de la PPE mais représentent la valeur de chaque unité d'étage par rapport à la valeur totale de l'immeuble; ils permettent également de déterminer si l'assemblée générale peut valablement délibérer (calcul du quorum: moitié des copropriétaires présents ou représentés correspondant à au moins la moitié de la valeur des parts) et doivent être pris en compte lors de certaines décisions. De plus, c'est sur la base

des millièmes que l'indemnité de l'assurance serait versée aux copropriétaires en cas de dommage total à l'immeuble.

Au niveau de la répartition des charges, nous tenons à préciser qu'il existe aussi d'autres critères. Les frais de chauffage et d'eau chaude, par exemple, peuvent être répartis en fonction des volumes des lots ou selon des compteurs individuels.

Critères objectifs et subjectifs

Cela étant dit, deux logements identiques en ce qui concerne la surface peuvent tout à fait disposer de quotes-parts différents. En effet, les millièmes dépendent d'éléments objectifs comme la surface ou le volume, mais aussi de critères subjectifs, à savoir: la position du lot dans l'immeuble, son orientation, la vue, les éventuelles nuisances de l'environnement, etc.

Ainsi, un logement de 120 m² au dernier étage avec un dégagement plein sud sur le lac



PANORAMA Un logement de 120 m² au dernier étage avec un dégagement plein sud sur le lac obtiendra des millièmes supérieurs au même appartement de 120 m² sans vue.

gement plein sud sur le lac obtiendra des millièmes supérieurs au même appartement de 120 m² situé au 1^{er} étage sans vue et directement sur une avenue à fort trafic.

Afin de normaliser le calcul des millièmes lors de la constitution d'une PPE, différentes associations professionnelles ont élaboré des recommandations disponibles en particulier sur le site internet de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (www.uspi-

vaud.ch). Ce document a l'avantage d'explicitier et de faciliter la compréhension de la répartition des valeurs des unités d'étage au niveau de la PPE.

Modifications ultérieures fastidieuses

Les quotes-parts peuvent être éventuellement corrigées par la suite si une erreur manifeste s'est produite à la création de la PPE ou en présence d'une extension de la PPE par la création de nouveaux lots. Pour ce

faire, la législation prévoit que toutes les personnes concernées (y compris les créanciers gagistes) doivent donner leur consentement et il doit y avoir une décision de l'assemblée générale des copropriétaires protocolée par un acte authentique.

L'importance d'une analyse sérieuse

Aussi, c'est une procédure qui peut être lourde et qui doit être mise en œuvre en cas de modifications significatives par

» Ecrivez-nous

- Vous êtes propriétaire, copropriétaire, locataire d'un bien immobilier?
- Vous cherchez à louer, à acheter ou à vendre un objet, qu'il soit résidentiel, commercial ou à titre d'investissement?
- Vous avez une question d'intérêt général?
- Cette rubrique est à votre disposition.
- Nous attendons vos questions à l'adresse suivante: 24 heures «Vos questions» 24 Immobilier avenue de la Gare 33 1001 Lausanne.
- Nous ne répondrons qu'aux sujets qui auront été choisis pour être publiés dans 24 Immobilier.

rapport aux millièmes existants. D'où l'importance d'une analyse sérieuse en amont de la constitution de la PPE au Registre foncier. ■

Prochaine parution: mercredi 6 octobre

Avec la collaboration de Publiaz Gérance & Courtage à Renens et Montreux. Tél. 021 633 51 33

www.publiaz.com