

L'accueil de jour des enfants au sein d'une propriété par étages

» Le conseil des spécialistes

RENÉ LAGGER
ADMINISTRATEUR
PUBLIAZ
GÉRANCE & COURTAGE



CHRISTOPHE LAGGER
ADMINISTRATEUR
PUBLIAZ
GÉRANCE & COURTAGE



VOS QUESTIONS

Une copropriétaire garde des enfants d'autrui conformément à la nouvelle loi sur l'accueil de jour des enfants. L'assemblée générale doit-elle se déterminer, y a-t-il un changement d'affectation?

Afin de répondre aux besoins de la population et permettre la création de places supplémentaires, une loi sur l'accueil de jour des enfants (LAJE) est entrée en vigueur en septembre 2006 dans le canton de Vaud.

En ce qui concerne les mamans de jour, cette réglementation précise les conditions pour l'octroi de l'autorisation par les communes ou associations de communes: qualités personnelles de la maman de jour, affiliation à une structure de coordination, âge et nombre maximal des enfants accueillis, etc.

A ce sujet, les directives précisent que ce nombre est fixé notamment au regard de l'espace du logement à disposition et que ce dernier doit offrir des conditions de sécurité et d'hygiène telles qu'elles sont généralement admises. Par contre, la législation cantonale ne prévoit

aucunement d'obtenir l'aval d'une assemblée générale de copropriétaires et du propriétaire ou de la gérance dans le cas d'un immeuble locatif.

Qu'en est-il de la réglementation liée à la PPE qui nous intéresse ici? L'acte constitutif prévoit l'affectation des parts d'étages. Lorsqu'il s'agit d'un habitat, est-ce compatible avec l'activité rémunérée de maman de jour?

Définition

La LAJE définit l'accueil familial de jour en tant que prise en charge d'enfants par toute personne qui accueille dans son foyer, à la journée, des enfants. La notion de foyer laisse à penser que l'objet ne va pas devenir un local commercial nécessitant un changement d'affectation, même si la vocation économique est susceptible de transformer le logement en local commercial; affectation commerciale qui n'est toutefois qu'accessoire par rapport à l'utilisation générale de l'habitation.

En revanche, qu'en est-il si le règlement d'utilisation et d'administration interdit certaines activités commerciales? En particulier celles qui occasionnent des nuisances réelles pour les copropriétaires? Pour notre part, il s'agit là de la principale



CORIS

TRANSPARENCE Afin d'éviter des conflits, une bonne information entre la copropriétaire «maman de jour» avec ses voisins et l'administrateur de la PPE est de rigueur.

problématique. Les inconvénients éventuels liés à la garde d'enfants sont-elles inacceptables pour les autres propriétaires d'étages? Existe-t-il des inconvénients plus importants que ceux générés par l'habitation d'une famille nombreuse? Si c'est le cas, les copropriétaires pourraient invoquer la clause ci-dessus, si existante, ou celles relatives aux égards qui leur sont dus et qui empêche tous actes troublant le bon voisinage.

Toutefois, les procédures en droit du voisinage sont fastidieuses. Afin d'éviter dans de nombreux cas des conflits et une détérioration des rapports entre copropriétaires, nous préconisons une transparence et une information de la copropriétaire «maman de jour» avec ses voisins et l'administrateur de la PPE (et, par analogie, avec le propriétaire ou la gérance d'un immeuble locatif), ainsi qu'une prise en compte des éventuelles nuisances subies

par le voisinage. Si, par son comportement, une personne se rend intolérable au sein de la propriété par étages, il existe l'article impératif de l'exclusion d'un copropriétaire, mais qui ne peut intervenir dans le cadre d'une violation grave d'une obligation et, en dernier ressort, ce qui devrait être exceptionnel dans le cas qui nous occupe aujourd'hui.

Cela étant, cette question intéressante sur un phénomène de société actuel, nous permet

» Ecrivez-nous

- Vous êtes propriétaire, copropriétaire, locataire d'un bien immobilier?
- Vous recherchez 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 répondons qu'aux sujets qui auront été choisis pour être publiés dans 24 Immobilier.

de relever qu'il ne faut pas négliger l'environnement des logements des mamans de jour, ceci dans le cadre d'un respect mutuel et d'une harmonieuse cohabitation.

Dans le cadre de leur formation, les mamans de jour devraient être rendues attentives aux règles de bon voisinage qui devront être, le cas échéant, rappelées aux parents bénéficiant de ces structures d'accueil qui ne cesseront de se développer dans l'avenir. ■

Prochaine parution: 8 octobre

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

www.publiaz.com