

L'ascenseur, question sensible



Peut-on être exempté des charges d'ascenseur lorsqu'on est propriétaire d'un logement au rez-de-chaussée? La propriété par étages (PPE) fonctionne selon des règles complexes mais souvent pleines de bon sens.

La PPE est la forme de propriété enregistrant de loin la plus forte progression, en Valais comme dans le reste de la Suisse. En général, le système fonctionne bien. Sinon, il n'aurait pas tant de succès. Toutefois, pour que cela marche au sein d'un immeuble, il faut choisir le bon administrateur, si possible un professionnel neutre, au fait des subtilités de ce régime de propriété.

L'administration d'une PPE nécessite en effet des connaissances pointues qu'il s'agit de rafraîchir au fil des jurisprudences. La Chambre immobilière du Valais et l'USPI-Valais (Union suisse des professionnels de l'immobilier) organisent chaque automne un après-midi d'information consacré à cette actualité (ainsi qu'à celle du droit du bail). Cette année quelque 150 personnes ont pris part à ce séminaire juridique, avec un volet PPE abordé par deux «pointures»: Roland Savary, chargé de cours PPE au brevet fédéral de gérant d'immeuble, et Amédéo Wermelinger, chargé de cours aux Universités de Fribourg et Lausanne.

Cultiver une bonne ambiance

Différentes questions «sensibles» étaient au menu et en particulier celle des ascenseurs. Que faire si le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée demande à ne plus participer aux frais d'entretien et de

renovation de l'ascenseur? Peut-il invoquer le Code civil, qui précise que si certaines installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, on peut en tenir compte dans la répartition des frais (art. 712 h al. 3 CC)? Eh bien, rien n'est moins sûr! Commentaire des experts: «C'est seulement dans les cas, rarissimes, où l'immeuble n'a ni gâchettes ni cave que l'ascenseur est objectivement inutile quand on habite au rez-de-chaussée. Même si vous dites n'utiliser l'ascenseur que deux fois par an, pour monter au grenier ranger vos habits milliaires ou pour descendre à la cave chercher une bouteille, cela ne suffit pas, au sens du Code civil, à être dispensé de payer des charges pour cette installation.»

Pour être tout de même exempté de ces charges, il faudrait que le règlement de la PPE concernée le prévoie expressément. Mais, selon les experts, les copropriétaires devraient bien réfléchir avant d'adopter une telle disposition. De telles exemptions doivent rester... exceptionnelles. Imaginez: si le copropriétaire du rez ne paie plus, va-t-on le surveiller, lui interdire l'accès à l'ascenseur? Bonjour l'ambiance! De plus, attention à l'impact qu'une telle exemption pourrait avoir sur la valeur de l'appartement du rez-de-chaussée.

Les ascenseurs, c'est comme les avions...

Mais, du moins, les copropriétaires du 4e ou du 5e étage ne devraient-ils pas payer plus que ceux du rez ou du 1er ou du 2e? Non, car les frais et l'usure de l'ascenseur ne dépendent pas de la distance parcourue. Car pour les ascenseurs, c'est comme pour les avions: c'est le décollage et l'atterrissage qui coûtent!

Participer aux frais d'ascenseur: une question d'équité et bien plus encore, pour ce régime de propriété basé sur la communauté et la solidarité. «Refuser ce type de charge, c'est un peu comme ne pas vouloir participer à l'entretien de la place de jeux commune devant l'immeuble, parce qu'on n'a pas d'enfant ou qu'on est à la retraite...»

Pour la Chambre immobilière du Valais
Geneviève Zuber

La CIV vient de franchir le cap des 1500 membres. Ses différents bureaux conseils sont particulièrement sollicités pour des questions de PPE et de droit du bail.



Le professeur Wermelinger: son livre sur la propriété par étages est considéré en Suisse comme la bible en la matière (parution en 2008). DR

L'immobilier en Valais schmidt-immobilier.ch

Vente

- Construction de villas
- Clefs en main
- Excellente isolation

- Offres en Valais -

Uvrier, Veyras, St-Maurice, Riddes, Monthey, Leytron, Grône, etc.

Rue de Lausanne 54 - 1950 Sion
Tél. 027 566 76 70

info@mistral-construction.ch



www.mistral-construction.ch

Noës - Résidence «La Lope» Situation et environnement magnifique
A VENDRE dans petit immeuble en construction
Studios - 3 1/2 - 4 1/2 5 1/2 pièces - attique, Box + parking extérieur couvert, aménagements intérieurs et finitions au gré du preneur, matériaux de qualité, tout confort
Disponibles automne 2011
RÉSERVATION ET RENSEIGNEMENTS
079 628 12 07 - 027 322 02 85
www.empasa.ch
www.bagnoud-architecture.ch

A Grimisuat devenez propriétaire d'un appartement 5 pces - 112 m²
Bien situé (vue dégagée) et ensoleillé, dans petit immeuble.
Cheminée de salon, balcon pouvant être fermé, place de parc dans garage, nécessite quelques travaux de rafraîchissement.
Fr. 316 000.- disponible rapidement.
Fonds propres 20%, loyer mensuel y compris amortissement Fr. 630.-
Pour renseignements complémentaires ou visites tél. 079 428 60 36.
036-596789

Appartements, Penthouses, Loft et Magasins neufs de grand standing
5 minutes à pied du centre ville et de la place du Midi :
Avenue de Tourbillon 60, Sion

gr. terrasses, baies vitrées, chauff. sol, colonnes de lavage, cuisines/bains de qualité, doubles murs multimédia, Interphone, choix d. matériaux, mod. de plans possibles, équipement complet inclus

ACTION DEBUT DE VENTE
10 % de rabais pour les 6 premiers appartements, utilisable comme fonds propres !
Un grand 2 1/2 p. ne vous coûte que Fr. 35.000.- + Fr. 525.-/mois
Pour un superbe 4 1/2 p. neuf vous ne payez que Fr. 70.000.- + Fr. 990.-/mois
intérêts hypothécaires et amortissement inclus, frais d'acte 2,2 % en sus

2 1/2 p. 60 m² + terrasse 36 m², 3 1/2 p. 83 m² + terrasse 9 m², 4 1/2 p. 121 m² + terrasse 30 m², Penthouse 6 1/2 p. 200 m² + terrasse 300 m², loft 20 m au dessus de la ville 87 m² + terrasse 47 m²
possibilité de fermer les terrasses, créer des cabinets médicaux, études d'avocats-notaires etc.

ALPES ET LAC SA
Avenue de la Gare 25, 1950 Sion, 079 35 30 900, www.alpesa.ch

ABC onstructions
Morgins
Portes du Soleil
magnifique et luxueux chalet neuf
7 1/2 pièces 223 m²
Cachet vieux bois
Fr. 1 480 000.-
079 610 95 19 036-592659
Vente directe du constructeur www.berrut.com

A vendre sur la commune d'Ayent à 10 minutes d'Anzère splendide chalet
entièrement rénové.
Vue imprenable.
Rez: séjour, cuisine, jardin d'hiver, WC
Étage: 3 chambres à coucher, salle de bains
Parcelle de 840 m²
Surface habitable: 167 m²
Prix Fr. 650 000.-
Renseignements tél. 079 250 46 55.
036-594315

ENFIN CHEZ VOUS!
La Souste Commune de Loèche
appartement
5 1/2 pièces-neuf
duplex dernier étage, minergie, pompe à chaleur - 174 m²
Fr. 590'000.-
Sierre, appartement
2 1/2 pièces neuf
Fr. 242'000.-
Veyras - Rue St-François 7
appartement 4 1/2 pièces
dernier étage - garage compris
Fr. 345'000.-

Gillioz
Construction de villas, immeubles et chalets
Sierre - Tél. 027 455 30 53 - 079 250 10 22
dgillioz@bluewin.ch

MARTIGNY-CENTRE VILLE A VENDRE
Appartements neufs de 2.5 pces
65 m2 Fr. 294'000.- 87 m2 Fr. 408'000.-
72 m2 Fr. 349'000.- 102 m2 Fr. 447'000.-
Attique avec mezzanine
174 m2 Fr. 962'000.-
Emplacement à 2mn à pied de la place centrale
Rénovation d'une ancienne grange, matériaux de qualité, choix des finitions au gré du preneur
Valoris IMMOBILIER
www.valoris-immobilier.ch - Martigny - 027 722 22 44

www.valimmobilier.ch 027 323 22 22 info@valimmobilier.ch

Crans-Montana, 2 pces
Situé à 5 min. du centre de Montana, joli appartement en rez-jardin avec grande chambre à coucher. Terrasse de 10 m2, cave, casier à skis.
CHF 230'000.-, réf. 1359

Arbaz, chalet 6.5 pces
Chalet de rêve situé aux Mayens d'Arbaz avec vue sur les Alpes. Spacieux séjour, cheminée, grand jardin, belle terrasse, places de parc, carnotzet.
CHF 1'385'000.-, réf. 1313

Fully, 5.5 pces en triplex
Projets d'appartements très lumineux et modernes. Conception contemporaine, beaux espaces, jardin. Cave, place de parc. Chauffage pompe à chaleur.
CHF 630'000.-, réf. 1700

Bouveret, 4.5 pces + studio
Superbe appartement mansardé, rénové avec goût en 2010. Belle cuisine moderne ouverte sur le séjour. Studio indépendant entièrement neuf.
CHF 750'000.-, réf. 1676

vente courtage estimation location gérance