



La PPE, pas toujours ce qu'on croit

La propriété par étages a le vent en poupe. Mieux vaut toutefois connaître certaines règles du jeu avant d'acheter en PPE.

Quels sont les droits et les devoirs des copropriétaires? Comment se répartissent les charges et les frais? Comment avoir une bonne ambiance au sein d'une PPE? Pour éviter les mauvaises surprises, mieux vaut être

au courant de certaines règles. Roland Savary est directeur d'une importante société immobilière de Lausanne et chargé de cours au Brevet fédéral de gérant d'immeuble. Première chose à savoir, expli-

que cet expert, «on n'est pas propriétaire de son appartement mais copropriétaire de l'ensemble». Chaque copropriétaire a l'usage exclusif de l'intérieur de son appartement ou de locaux individuels comme des box de garage ou des parties de caves (à condition qu'ils soient fermés). «Sont considérées comme parties privées celles dont un copropriétaire peut disposer sans restreindre le droit des autres et sans qu'il y ait risque d'endommager ou d'entraver les parties communes, ni de modifier l'aspect extérieur de l'immeuble. Les parties communes sont celles qui servent à l'ensemble des copropriétaires: le bien-fonds, la toiture, les murs porteurs, les façades, la chaufferie, la cage d'escalier, etc. Généralement, un règlement d'administration et d'utilisation inscrit au registre foncier donne un descriptif plus ou moins précis des parties communes et privées de la PPE.»

tionne un peu comme une commune. A l'image du président, l'administrateur exerce le pouvoir exécutif, l'assemblée des copropriétaires détenant le pouvoir législatif, comme l'assemblée primaire. Quant aux tensions qui peuvent survenir, «à l'instar de la politique communale, les petites choses prennent toujours plus d'ampleur que les gros problèmes. La rubrique «divers» des assemblées générales traite souvent des mêmes complications: l'utilisation de la buanderie, les dépôts non autorisés dans les garages collectifs, le concierge, etc.»

Un conseil si l'on envisage d'acquérir un logement dans une PPE déjà existante: pour se faire une idée de l'ambiance régnant au sein de l'immeuble, il vaut la peine de demander à jeter un œil sur les PV des dernières assemblées.

Pour donner à la PPE un maximum de chances de bien fonctionner, mieux vaut choisir le bon administrateur. Il doit être neutre, externe à la communauté si possible et bien connaître son métier, les règles de la PPE étant des plus complexes à appli-

quer. Comme un président de commune, l'administrateur doit également avoir des qualités d'écoute, de l'autorité tout en étant rassembleur. «Il faut aussi beaucoup de clarté dans la gestion. De la transparence et de l'information dans les dossiers à traiter.»

Privilégier le dialogue

Mais si l'administrateur joue un rôle important dans la bonne marche d'une PPE, encore faut-il que les copropriétaires y mettent du leur, en adoptant une véritable attitude de dialogue, lors de l'assemblée générale en particulier.

«Et surtout, il faut demander une autorisation aux autres copropriétaires avant de réaliser une modification, par exemple installer une piscine dans le jardin privatif, faire un trou dans la façade pour y mettre une ventilation, etc.»

Dans ces conditions, la PPE est-elle compatible avec l'individualisme ambiant? «Tout à fait», répond Roland Savary. «L'administrateur et généralement un comité de copropriétaires seront toujours là pour trouver des solutions collectives pour le bien-être de chacun.»

Pour la Chambre immobilière du Valais



La PPE, un sujet qui interpelle: un récent séminaire sur la question, animé par Roland Savary (au centre), a drainé 200 personnes à Martigny. Sur notre photo, ce dernier est entouré des présidents des instances organisatrices: René-Pierre Antille, de la CIV, et Daniel Fontannaz, de l'USPI-Valais (Union des professionnels de l'immobilier).



Choisir le bon administrateur
Selon Roland Savary, la PPE fonc-

L'immobilier en Valais schmidt-immobilier.ch

Vente

RYWALSKI II IMMOBILIER

MARTIGNY
à 2 minutes du centre ville
Bureaux + vitrines fr. 1500.-/m²
Bureaux à l'étage fr. 1000.-/m²
Possibilité de payer une partie en WIR

RENSEIGNEMENTS: 079 569 43 97 ou 027 720 46 66 WWW.RYWALSKI2.COM

RESIDENCE LES SATURNALES
Sion centre
Immobilier en PPE

2^{ème} ETAPE

"Vous êtes déçu de l'économie virtuelle? Nous vous offrons un placement durable"

A VENDRE
Au cœur de la ville de Sion
Appartements de standing
Finitions au gré du preneur
1^{ère} étape: tout est vendu
2^{ème} étape (livrable en juin 2009), il reste:

- > 2 appartements de 2 1/2 pièces
- > 2 appartements de 3 1/2 pièces
- > 1 attique d'exception

Renseignements: Tél. +41 79 756 19 03
e-mail: saturnales@hotmail.com

RYWALSKI II IMMOBILIER

CONTHEY
Résidence ARTEMIS A
Magnifiques appartements
4 1/2 pièces de haut standing
Habitable de suite.

RENSEIGNEMENTS: 079 569 43 97 ou 027 720 46 66 WWW.RYWALSKI2.COM

ARDON
Directement du constructeur
Résidence «Le Carmel»

5.5 pièces rez Fr. 415'000.-
4.5 pièces étage Fr. 365'000.-
3.5 pièces étage Fr. 320'000.-
2.5 pièces rez Fr. 220'000.-

Travaux personnels acceptés
Livraison novembre 2009.
Appartements pour investisseurs:
rendements intéressants garantis

www.ase-sa.ch Tél. 079 641 43 83

ARTES CONSTRUCTION www.artes-construction.ch

A vendre à Vétroz
petit immeuble de 4 app. + attique, haut de gamme
2 appartements 4 1/2 pièces
1 avec pelouse, 1 avec balcon.
Avec ascenseur et garage.
Saillon villas
Finitions au gré du preneur.
Directement du promoteur.
Tél. 079 221 08 67 036-485774

MAYENS D'ARBAZ (VS)
CHALET
160 m² hab. + sous-sol
5 chambres, 3 salles d'eau, cuisine fermée. Cave, carnotzet, buanderie.
Grand couvert à voitures,
Terrain 1020 m², pompe à chaleur.
Accès facile, plein sud, vue, soleil.
Habitation ou vacances.
Fr. 795'000.-

francey-immobilier.ch
027 398 30 50 - 1974 Arbaz

A vendre coteaux de Sion,
dernière villa
avec situation unique!

villa 176 m² habitables + sous-sol
4 chambres, 3 salles d'eau, séjour, cuisine, garage double.
Terrain 657 m². Taxe raccordement, aménagements extérieurs, tout compris.
Fr. 1 098 000.- 036-489428

SOVALCO
Sion - tél. 079 220 21 22
www.sovalco.ch

RYWALSKI II IMMOBILIER

Résidence à Saxon-Centre
«La Rascasse»

APPARTEMENTS HAUT STANDING
2 1/2 - 3 1/2 - 4 1/2 pièces
Finitions au choix du preneur **DISPONIBLE DÈS AVRIL 2009**

RENSEIGNEMENTS: 079 569 43 97 ou 027 720 46 66 WWW.RYWALSKI2.COM

Situation privilégiée!
Collombey VS
splendide villa familiale
Fr. 587 000.-
Venez visiter.
EVOLUTION 024 471 02 02

Suite succession, à saisir
MONTHEY
quartier résidentiel Chili
villa jumelle
6 1/2 pièces
Fr. 435 000.-
- terrain 800 m²
- calme et ensoleillé
Venez visiter

RYWALSKI II IMMOBILIER

& Les immobiliers Grenon SA
3962 Montana - Tél. 027 481 29 29

MARTIGNY
à 2 min. à pied de la gare
Bureaux climatisés
dès CHF 2'750.- le m²
Possibilité de choisir la surface souhaitée

RENSEIGNEMENTS: 079 569 43 97 ou 027 720 46 66 WWW.RYWALSKI2.COM