

# LA COPROPRIÉTÉ VERSION SUISSE, COMMENT ÇA MARCHE ?

**COMPARATIF** Notre gestion de la propriété en France s'approche beaucoup de la gestion de la propriété par étage (PPE) pratiquée en Suisse. Etienne Nagy, directeur général de Naef Immobilier SA, agence genevoise fondée en 1881<sup>(1)</sup>, nous a aidés à comprendre les différences. Interview croisée avec trois dirigeants de ClubImmoAlpes, Sébastien Cartier (Bouvet Cartier Immobilier, Annemasse), Christophe Guitton (Sagi, Rumilly) et Philippe Barnoud (Barnoud Immobilier, Thonon-les-Bains). Réponses à 15 questions.

## 1- Dans quel cadre de loi s'exerce la gestion de copropriété en Suisse ?

Dans notre pays, il existe deux types de copropriété, la copropriété simple et la propriété dite par étage (PPE), toutes deux inscrites dans le code civil. Dans la première (CC art. 646 à 651), il peut y avoir plusieurs propriétaires, mais les lots ne sont pas divisés et il n'y a donc pas de gestion de copropriété comme vous l'entendez en France. C'est la seconde, la PPE (CC - articles 712a-t.) qui se rapproche de votre copropriété, avec d'un côté des parties privatives et de l'autre des parties communes. Cette seconde forme définie par la loi du 19 décembre 1963 est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1965. Précisons que l'on peut passer du premier type au second. Mais il existe à Genève des restrictions en la matière pour maintenir le parc locatif existant.

**Et en France ?** Même si dès 1938, les premières régies de copropriété étaient fondées sur la méthode dite de Grenoble, c'est dans les années 1960 qu'est née notre loi sur la copropriété. La loi du 18 juillet 1965 a posé la base de la copropriété que l'on connaît aujourd'hui. Il devenait urgent alors d'organiser la vie dans des immeubles qui n'avaient plus un seul propriétaire comme jadis, mais autant de propriétaires que d'appartements.

## 2- Mais pourquoi cette double forme de copropriété en Suisse ?

La Suisse est d'abord un pays de locataires. Il y a deux tiers de locataires pour un tiers de propriétaires. À Genève, on atteint même 80 % de locataires. Et nombre d'immeubles appartiennent à des investisseurs privés, des banques... qui les gèrent en copropriété simple. La formule « propriété par étage » vient sans doute du fait que pendant longtemps, la propriété individuelle s'est exercée sur de la maison individuelle, avec quelquefois une découpe par étage. Mais aujourd'hui, avec les nouvelles lois sur l'aménagement du territoire qui poussent à la densification des pôles urbains pour éviter le mitage du territoire, les zones à construire se concentrent autour des villes et l'on construit par conséquent en hauteur. Mais la dénomination PPE est restée.

**Et en France ?** La copropriété simple pourrait s'apparenter à la gestion d'un immeuble entier en société civile immobilière (SCI) pouvant comporter plusieurs associés..

## 3- Comment se met en place une PPE ?

L'acte constitutif comporte plusieurs éléments comme la description de l'immeuble, la valeur des parts exprimées en pour mille, leur répartition spatiale et leur description, sous forme de plan. C'est un géomètre qui définit la surface des lots et la répartition en millièmes. La copropriété est inscrite au Registre foncier, avec pour chaque lot, un « feuillet » de propriété correspondant.

**Et en France ?** La démarche est similaire avec un état descriptif de division établi par un géomètre pour les aspects techniques (l'attribution des tantièmes notamment) et un notaire pour la validation légale des documents et leur enregistrement au bureau de conservation des hypothèques.

## 4- Que considère-t-on comme parties communes dans une PPE ?

Dans les parties communes, on trouve les murs, les dalles, la façade, le toit, la cage



Sébastien Cartier et Etienne Nagy

d'escalier, l'ascenseur, l'installation de chauffage, la buanderie, le local à vélo, les conduites électriques et d'eau jusqu'aux dérivations des appartements, les espaces verts communs, les parties communes de garages et toute autre dépendance... En revanche, fenêtres, stores et intérieur des balcons restent privés.

**Et en France ?** Même chose en France. Le règlement de copropriété définit les parties privatives et communes. Il est opposable à tous les copropriétaires et définit les règles de fonctionnement du bâtiment.

## 5- Dispose-t-elle aussi d'un règlement de copropriété ?

Oui. Il peut interdire certaines activités commerciales et professionnelles. Mais il ne peut pas restreindre le pouvoir de disposition du copropriétaire. Il est adopté et modifié à la majorité des copropriétaires représentant plus de la moitié de la valeur des parts, ce que nous appelons majorité double ou qualifiée.

**Et en France ?** La modification d'un règlement de copropriété, comme la répartition des charges ou la destination des lots requiert l'unanimité. C'est quasiment impossible à obtenir sauf dans les toutes petites copropriétés.

## 6 - Une PPE doit-elle obligatoirement être gérée par un syndic professionnel ?

Non. Elle peut être autogérée par les copropriétaires. Mais compte tenu de la complexité de cette gestion, elle est souvent externalisée et confiée à un tiers que l'on nomme en Suisse « administrateur ».

**Et en France ?** Pour les mêmes raisons, cette gestion est principalement professionnelle mais elle peut aussi être bénévole. Certains copropriétaires adoptent même quelquefois le statut de « syndicat coopératif », une forme assez rare avec répartition des fonctions entre les copropriétaires.

## 7- Existe-t-il un conseil syndical ?

Une délégation de pouvoir est donnée à certains copropriétaires pour qu'ils puissent contrôler les comptes de la copropriété, voire établir l'ordre du jour de l'assemblée générale avec l'administrateur. On parle de « comité de gestion ». Il n'est pas obligatoire.

**Et en France ?** La constitution d'un conseil syndical est obligatoire sauf si une décision en ce sens est prise en assemblée générale à la majorité dite de l'article 26,



Christophe Guitton



Philippe Barnoud

c'est-à-dire à la majorité des propriétaires présents et absents, représentant les deux tiers des tantièmes. Toutefois dans presque toutes les copropriétés, il existe un conseil syndical dont le rôle est l'assistance du syndic et le contrôle de sa gestion.

#### **8- La loi fixe-t-elle un délai pour informer les copropriétaires de la tenue d'une assemblée générale et de ses décisions ?**

Ce premier délai est communément de 20 jours. Le mode opératoire est défini dans le règlement de la PPE. Pour simplifier les démarches et pouvoir le faire par mail, nous avons modifié ces règlements en ce sens. Nous devons établir un procès-verbal, mais il n'y a ni de délai ni mode d'envoi obligatoire.

**Et en France ?** C'est bien moins souple... La procédure est encadrée par la loi de 1965. La convocation doit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception au minimum 21 jours avant l'assemblée générale. Et le compte rendu doit l'être dans un délai maximum de 2 mois, en lettre recommandée avec accusé de réception pour les absents et tout copropriétaire s'étant opposé ou abstenu à une décision mise au vote. La loi rend désormais possible depuis peu d'opter pour la lettre recommandée électronique. Mais ce nouveau type de transmission de documents demande encore une analyse du risque juridique avant sa mise en place.

#### **9- Pour délibérer, l'assemblée des copropriétaires doit-elle atteindre un certain quorum ?**

Oui. Cela nécessite que la moitié des copropriétaires représentant en outre la moitié de la valeur des parts, soient présents ou représentés.

**Et en France ?** Avec la présence d'au moins deux copropriétaires, une assemblée générale peut se tenir. Mais cela restreint les possibilités de vote à ceux ne nécessitant que ce type de majorité simple (art. 24), c'est-à-dire pour l'approbation des comptes, le vote du budget, les travaux d'entretien courant.

#### **10- Avez-vous plusieurs règles de majorité à respecter selon la nature des décisions à prendre en assemblée générale ?**

Oui. Elles sont au nombre de quatre : la majorité dite simple des copropriétaires présents ou représentés (pour nommer l'administrateur, désigner un comité de gestion...), celle dite absolue qui requiert la majorité des copropriétaires (pour les travaux d'entretien courant...), la majorité dite double ou qualifiée, qui nécessite la majorité présente ou représentée et la moitié des millièmes (pour les travaux à plus-value) et l'unanimité, pour les travaux à forte plus-value et embellissement (pour l'aménagement d'une piscine, la réfection d'un toit avec ajout d'une isolation...).

**Et en France ?** Nous en avons aussi quatre : la majorité simple (art. 24) pour les travaux courants, la majorité absolue (art 25, moitié des tantièmes + 1) pour les travaux d'amélioration ou le vote d'un mandat, la double majorité (art. 26) qui requiert la moitié des copropriétaires totalisant les deux tiers des tantièmes pour la vente d'un bien appartenant à la copropriété par exemple, et l'unanimité (tous les copropriétaires sans exception) nécessaire pour modifier la répartition des charges ou la destination de l'immeuble définie dans le règlement de copropriété.

#### **11- Comment sont réparties les charges de copropriété ?**

Par millième et avec des clés de répartition. Ces charges sont appelées généralement au trimestre, avec mise en demeure si elles ne sont pas réglées. L'appel de fonds est calculé en fonction du budget voté en assemblée. Ce budget intègre les postes fixes

(entretien, assurances, eau, électricité...) et une partie variable pour les travaux. Prévu par la loi mais non obligatoire, un fonds dit de rénovation est également constitué chaque année et son montant est fixé en assemblée générale.

**Et en France ?** C'est moins souple. Car depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 un budget spécifique doit être voté pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budgets prévisionnels ou urgents. La loi l'exige à hauteur d'un fonds de travaux totalisant 5 % du budget annuel avec obligation d'un compte séparé pour placer ce fonds (excepté pour les immeubles de moins de cinq ans qui peuvent s'affranchir de sa constitution).

#### **12- Chaque PPE doit-elle disposer d'un compte bancaire propre et que se passe-t-il s'il est dans le rouge ?**

La loi n'oblige pas à la tenue d'un compte distinct par PPE. Mais nous le faisons. Aucune procédure judiciaire n'est mise en place en cas de déficit. L'administrateur peut avoir recours à un financement pour travaux complémentaires si le budget est insuffisant.

**Et en France ?** C'est plus encadré. La loi impose désormais l'ouverture d'un compte bancaire séparé pour les immeubles de 15 logements et plus. En cas de défaillance financière de la copropriété, un administrateur judiciaire doit être désigné par le tribunal de grande instance.

#### **13- La loi impose-t-elle la mise en concurrence du mandat de l'administrateur ?**

Non, mais le mandat de l'administrateur doit être renouvelé à chaque assemblée. De manière générale, nous enregistrons une grande fidélité des PPE à leurs administrateurs. Et une véritable relation de confiance s'instaure. Nous administrons certaines PPE depuis des dizaines d'années.

**Et en France ?** La loi oblige cette mise en concurrence tous les trois ans, durée maximum d'un mandat. Mais nous enregistrons cette même fidélité, née de la confiance mutuelle engendrée.

#### **14- Enfin, comment est calculée la rémunération de l'administrateur ?**

Il est d'usage que les honoraires soient calculés sur la valeur d'assurance du bâtiment. On l'exprime en valeur par unité. Cela va de 500 CHF à 1000 CHF par an et par lot. Ce qui veut donc dire pour un immeuble de 10 appartements, 5000 à 10000 CHF par an.

**Et en France ?** Les honoraires sont libres et calculés en fonction des éléments d'équipements communs et de leur niveau. Ils sont bien moindres. La prise en charge d'une petite copropriété de quelques lots se situe autour de 2000 € par an minimum. Pour les immeubles de 10 logements et plus et ceux pouvant être supérieurs à 200 lots, le prix est souvent dégressif et oscille entre 300 € et 200 € par lot.

#### **15- Quelle conclusion tireriez-vous de cette comparaison ?**

Le système suisse est sans doute plus libéral et offre donc plus de possibilités d'adapter les règles de gestion à chaque copropriété. Il reste plus encadré juridiquement en France, la volonté du législateur étant de protéger le consommateur. En revanche, même si le prix du service diffère, Suisses et Français partagent un même souci de service de qualité.

<sup>(1)</sup> NAEF Immobilier dispose de six implantations en Suisse romande (Genève, Nyon, Lausanne, Neuchâtel, La Chaux-de-Fonds, Vevey) et emploie 315 personnes.