

Fiche d'information

Que stipule le règlement?

Le fondement le plus important d'une communauté dans une propriété par étages est le règlement, bien que la loi ne le rende pas obligatoire. Les dispositions du règlement ont priorité sur les prescriptions légales, à l'exception de quelques dispositions légales contraignantes qu'il ne faudra pas changer dans le règlement. Le règlement d'une PPE contient des dispositions sur la régie et l'utilisation des espaces communs de l'immeuble, ainsi que la liste des droits et des devoirs des copropriétaires. Un règlement complet doit comporter les points suivants:

- Description du droit exclusif
- Définition des droits d'utilisation exclusifs
- Exclusion d'activités impliquant du bruit ou d'autres nuisances
- Répartition des coûts et des charges communes
- Répartition des frais d'entretien pour les éléments du bâtiment qui délimitent le droit exclusif de la propriété collective (fenêtres, portes d'appartements, stores etc.)
- Prise en charge des coûts pour les droits d'utilisation exclusifs
- Règles sur l'utilisation du fonds de rénovation et de sa mise à disposition
- Règles sur l'invitation à l'assemblée des propriétaires par étages et l'établissement de l'ordre du jour
- Règles sur la prise de décision de la communauté de copropriétaires par étages, particulièrement par majorité qualifiée, et procédure en cas d'égalité des voix
- Tâches de l'administrateur
- Clause de règlement des conflits (cellule de médiation, tribunal d'arbitrage, clause attributive de compétence)

Bien qu'il ne soit pas nécessaire de répéter les directives légales dans le règlement, il est recommandé d'y inscrire au moins les dispositions les plus importantes. Ainsi, tous les propriétaires s'y retrouvent beaucoup mieux concernant leurs droits et devoirs, car ils n'ont pas à consulter la loi à plusieurs endroits différents.

L'adoption ou la modification du règlement nécessite à la fois la majorité des propriétaires par étages et la majorité des quotes-parts. Certaines modifications requièrent l'unanimité.

Bon à savoir

Le règlement peut être inscrit dans le registre foncier. Mais il est aussi valide sans cette inscription, par exemple pour les acheteurs d'un appartement en propriété par étages. Elle est pourtant recommandée, car le règlement peut alors être consulté à l'office du registre foncier.

Beobachter EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à Raiffeisen pour le contenu de ce guide. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Guide juridique du Beobachter

Encore des questions? Consultez le guide juridique du Beobachter. Vous trouverez ici plus de 4'000 contenus compréhensibles dédiés au conseil, tels des articles explicatifs, des aide-mémoires, des checklists et des modèles sur des thématiques liées à la vie, à l'argent et au droit.