

## VII

### **RE-DETERMINATION DES QUOTES PARTS**

Monsieur Châtelain prend la parole et présente les contours du sujet susmentionné, sur la base d'informations projetées, qui seront également annexées au présent procès-verbal pour la parfaite information de la communauté des copropriétaires.

Cette position s'est construite au travers de différents échanges avec des professionnels (notaires, avocats et géomètres). Cela étant, cette réflexion ne constitue aucunement un avis de droit. Par conséquent, étant donné la complexité du sujet, une autre interprétation n'est pas à exclure de manière définitive.

En outre, Monsieur Châtelain précise que selon ses propres engagements lors de la séance de présentation de Burnier & Cie SA, cette investigation ne fera l'objet d'aucun honoraire.

L'aboutissement des actions susmentionnées met en évidence que les millièmes initialement constitués sont corrects. Toutefois, l'aménagement des combles effectué par la suite peut être considéré comme non-conforme. Selon la jurisprudence, la prescription de 30 ans s'appliquerait dans ce cas de figure.

Pour le surplus, une estimation des coûts pour la re-calculation des quotes-parts fait état d'un montant global de CHF 230'000,00.

L'assemblée s'interroge sur la possibilité que la copropriété soit attaquée en justice par un copropriétaire qui se sentirait lésé.

Monsieur Châtelain confirme qu'une action en rectification des millièmes est tout à fait envisageable. Un juge serait dès lors saisi. Néanmoins, il est précisé que la copropriété n'a pas de personnalité juridique. Dès lors, chaque copropriétaire est actionnable.

Enfin, il est souligné que l'unanimité est requise pour une modification des quotes-parts.

Après discussion, il est passé au vote et l'assemblée, à la grande majorité des membres présents et représentés, refuse qu'une re-détermination des quotes-parts soit effectuée.

## VIII

### **DIVERS ET PROPOSITIONS INDIVIDUELLES**

#### **Communs**

Le Président rappelle aux copropriétaires qui ont des interrogations sur les parties privatives, qu'ils peuvent en tout temps contacter le service PPE de Burnier & Cie SA à l'adresse [ppe@burnier.ch](mailto:ppe@burnier.ch) ou directement au 022/360.90.90.

S'agissant des parties communes, il relève quelques incivilités et invite l'ensemble de la communauté à porter une attention à la propreté des lieux.

# Considérations juridiques supposées

**a) Les millièmes initialement constitués sont corrects.**

Les zones inexploitablees répondent à la systématique des zones communes.

**b) Les combles aménagés doivent être considérés comme non-conformes.**

Cela étant, les immeubles étant situés en zone constructible, la prescription de 30 ans s'applique sans discussion. De ce fait, ces aménagements doivent être tolérés. Le Tribunal Fédéral a précisé sa position dans l'arrêt suivant:

[\(1C\\_469/2019, 1C\\_483/2019\)](#)

**c) Pas d'application de la rétroactivité.**

**d) Aucune infraction au sens du Code pénal.**

# Informations contextuelles

- a) **Constitution de la copropriété: 1974**
- b) **Obtention du permis de construire: 1975**
- c) **Prise de position du Service de l'Aménagement du Territoire (Etat de Vaud)**  
Impossibilité d'exploiter les combles (galetas) en habitation.

# Informations de base

## **Quote-part, définition :**

La quote-part est une notion indiquant la valeur de chaque unité d'étage par rapport à la valeur globale de l'immeuble constitué en PPE.

## **Critères d'établissement :**

La fonctionnalité, l'étage, la vue, la situation globale, l'ensoleillement, le calme, la hauteur d'étage, la surface, le volume (listing non-exhaustif).

## **Recommandations :**

Pas de règle stricte, large pouvoir d'appréciation, structure simple et cohérente. Les quotes-parts de PPE sont destinées à durer. La prise en compte d'éléments conjoncturels passagers et d'intérêts particuliers doit être évitée.

**USPI Vaud, ANV, CVI.**