

ASSOCIATION
VAUDOISE
DES
INGÉNIEURS
GÉOMÈTRES
GROUPE
PATRONAL



RECOMMANDATIONS RELATIVES AU CALCUL DES QUOTES-PARTS DE PROPRIÉTÉS PAR ÉTAGES (PPE) DANS LE CANTON DE VAUD

Préambule

Ayant constaté que les méthodes les plus diverses étaient utilisées en matière de détermination des quotes-parts de PPE dans le Canton de Vaud, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud), l'Association des notaires vaudois (ANV), la Chambre vaudoise immobilière (CVI), le Groupe patronal de l'Association vaudoise des ingénieurs géomètres (GP-AVIG) et la Chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CEI) ont décidé d'encourager une harmonisation des modes de calcul en émettant des recommandations.

Ces recommandations ont pour but d'accroître la transparence, de faciliter la compréhension des règles applicables et de favoriser ainsi des rapports de confiance entre les copropriétaires et les mandataires professionnels. Elles visent à préciser les règles de calcul des quotes-parts de PPE sans induire d'effet sur la distinction entre les parties communes et les parties privées. Des différences entre l'état descriptif des lots et le tableau des valeurs des quotes-parts de PPE ne sont pas exclues.

Si le concepteur d'une PPE devait s'écarter de ces recommandations, il décrira explicitement sa méthode de calcul.

Définitions

La quote-part indique en pour-cent (ou, le plus souvent, en pour-mille) la valeur de chaque unité d'étage par rapport à la valeur globale de l'immeuble constitué en PPE.

La quote-part de PPE sert notamment :

1. à déterminer le quorum lors des assemblées de PPE et à calculer certaines majorités exigées lors des votes;
2. à répartir les indemnités d'assurances, le fonds de rénovation ainsi que le produit de la vente de la parcelle de base entre les copropriétaires en cas de destruction totale du bâtiment;
3. à répartir le produit de la vente entre les copropriétaires en cas d'aliénation de tout ou partie de l'immeuble ou de constitution de servitude;
4. à répartir les charges et les produits communs entre les copropriétaires, étant précisé que d'autres clefs de répartition sont possibles, soit pour l'ensemble soit pour certaines des charges, notamment en cas d'affectation mixte, chaque écart devant être objectivement justifiable.

Processus de calcul des quotes-parts de PPE

Détermination des critères

Pour calculer les quotes-parts de PPE, un certain nombre de critères doivent être définis, destinés à marquer les différences entre les lots de l'immeuble.

Le critère principal est celui de la surface pondérée (voir ci-dessous).

D'autres critères peuvent être retenus, principalement :

- la fonctionnalité;
- l'étage;
- la vue;
- l'ensoleillement;
- le calme;
- la hauteur de l'étage.

Ils sont choisis en fonction des caractéristiques du bâtiment.

Lors de la détermination des critères, la redondance doit être évitée. Il serait par exemple incohérent de retenir simultanément le critère « étage » et le critère « ascenseur ».

Pondération et notation des critères (à l'exception du critère de la surface pondérée)

Chaque critère peut être pondéré par des coefficients en fonction de son importance pour le bâtiment.

Chaque critère doit ensuite être noté sur une base relative en fonction des caractéristiques de chaque lot du bâtiment. La note relative « neutre » est de 100. Une note inférieure à 100 témoigne d'une qualité inférieure, une note supérieure à 100 d'une qualité supérieure à la normale pour le bâtiment.

Le résultat de cette double opération s'exprime en points.

Opérations finales

Le nombre de points obtenus par chaque lot est multiplié par la surface pondérée correspondante.

Le résultat de cette multiplication est ensuite exprimé en pour-cent ou en pour-mille par rapport à l'ensemble de l'immeuble.

Calcul des surfaces

Surface intérieure

Par surface d'un lot, on entend la surface de celui-ci calculée depuis l'intérieur des murs qui le délimitent, sous déduction des murs de refends (murs porteurs intérieurs), des gaines techniques, des piliers et des conduits de cheminée.

Escalier

L'emprise d'un escalier privatif n'est pris en compte qu'une seule fois comme surface habitable s'il n'existe pas d'autre accès à l'un ou l'autre des niveaux.

Mezzanine et attiques

Les mezzanines sont prises en compte dans le calcul de la surface totale à raison de 100% lorsqu'elles sont habitables, de façon pondérée dans les autres cas.

Les mezzanines situées sous un ou des pans inclinés ne sont prises en compte que pour la part qui jouit d'une hauteur d'au moins 1,30 m.

La surface des pièces situées en attique est calculée selon le principe énoncé à l'alinéa précédent.

Caves et galetas

Les caves et galetas sont pris en compte dans le calcul de la surface à raison d'un dixième.

Surfaces extérieures

Le balcon est une partie saillante de la façade. La terrasse est soit un espace extérieur sur un volume construit hors sol physiquement délimité, soit, quand elle est de plain-pied, l'ombre portée du balcon de l'étage supérieur. Toute autre surface à usage exclusif d'un propriétaire d'étage est considérée comme un jardin au sens des présentes recommandations.

Les balcons et les terrasses sont pris en compte dans le calcul de la surface à raison de la moitié.

Si un balcon et/ou une terrasse représente à lui seul une surface égale ou supérieure à la moitié de la surface intérieure, il n'est pas ajouté à cette dernière mais pris en compte spécifiquement (par exemple en fonction de sa valeur).

Les jardins ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface mais influencent la notation du coefficient de fonctionnalité.

Surface pondérée

La surface pondérée d'un lot résulte de l'addition de la surface intérieure et des surfaces obtenues en application des dispositions qui précèdent.

Remarques diverses

Désignation des deux derniers niveaux d'un immeuble

Le dernier étage d'un immeuble doit être numéroté s'il n'est pas dans la toiture à pans et être désigné par le terme « comble » s'il est dans la toiture à pans.

Teintage des plans

Seules les parties privées sont teintées.

Parking

Le garage est pris en compte spécifiquement, à la libre appréciation du concepteur de la PPE.

Pour faciliter la répartition, les millièmes d'un lot de parking souterrain doivent correspondre au nombre de places de parc ou à un multiple de celui-ci.

Cave

Si la cave est prise en considération lors du calcul des quotes-parts de PPE, elle doit être impérativement intégrée dans le lot.

Servitudes

Les plans de servitudes sont élaborés par un géomètre à l'échelle du plan cadastral.

Conclusions

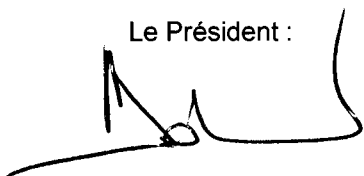
Les présentes recommandations sont destinées à s'appliquer à des cas simples et cohérents.

Une fois qu'elles sont calculées, les quotes-parts de PPE sont destinées à durer. La prise en compte d'éléments conjoncturels passagers et d'intérêts particuliers doit donc être évitée.

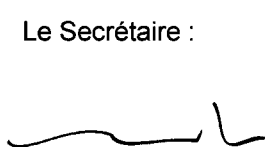
Recommandations approuvées par les associations suivantes :

Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud)

Le Président :

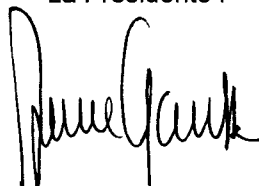


Le Secrétaire :

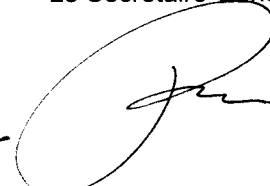


Association des notaires vaudois (ANV)

La Présidente :

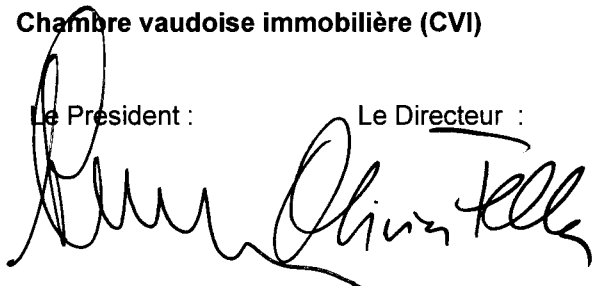


Le Secrétaire Général :

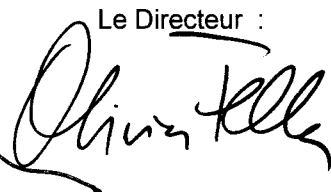


Chambre vaudoise immobilière (CVI)

Le Président :

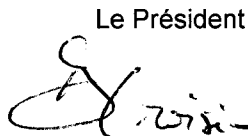


Le Directeur :

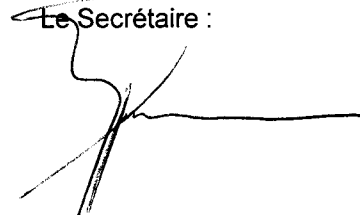


Groupe patronal de l'Association vaudoise des ingénieurs géomètres (GP-AVIG)

Le Président :

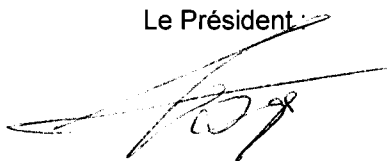


Le Secrétaire :



Chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CEI)

Le Président :



Le Secrétaire



Annexe : un exemple de tableau

Recommandations relatives au calcul des quotes parts de propriétés par étages (PPE) dans le Canton de Vaud

Annexe

EXEMPLE : immeuble résidentiel neuf en PPE

La notation est relative entre les différents lots de ce bâtiment en particulier. Il est composé de trois niveaux yz rez inf. Pas d'ascenseur. Le choix des critères correspond aux éléments qui différencient les lots de cet immeuble.

Une note inférieure à 100 témoigne d'une qualité inférieure, une note supérieure à 100 d'une qualité supérieure à la normale pour le bâtiment. Le bâtiment de l'exemple est neuf.

objet	Désignation	commentaire	Surfaces PPE			Critères retenus pour cet immeuble							arrondi en 0/00	(exemple) commentaire		
			pièces	m2	pondération m2	m2 pondérés	Fonctionnalité	Accès	Orientation, jour.	Vue	Structure, isolation	somme de points			notation pondérée relative (note x poids) = points	somme points /lot
poids						2	1	2	1	1		7				
Lot N° 1	logement rez inf.		2	62.00	100%	62.00	90	100	60	60	95	555	79.3	4'916	88.03	pas de cave, en partie adossé au terrain, mais jardin privatif
Lot N° 2	logement 1er étage Est		6	122.40	100%	122.40										dégagement mais sans vue
	balcon			17.82	50%	8.91										
	cave			6.00	10%	0.60										
Total Lot N° 2						131.91	100	95	75	70	100	615	87.9	11'589	207.54	
Lot N° 3	logement 1er Ouest		6	122.40	100%	122.40										dégagement plus large mais sans vue
	terrasse			28.00	50%	14.00										
	cave			10.00	10%	1.00										
Total Lot N° 3						137.40	105	95	80	80	100	645	92.1	12'660	226.72	
Lot N° 4	logement en attique		8	150.00	100%	150.00										pas de cave, réduit sur terrasse vue magnifique et dernier niveau.
	terrasse > 50% de la surface lgt			90.00	admis ici	37.50	m2 (= 150 m2 x max 50% admis comme surface de terrasse, comptée pour 50%)									
Total Lot N° 4					admis ici	187.50	130	90	130	130	110	850	121.4	22'768	407.72	
Lot N° 5	parking en copropriété		7											3'909	70	Points garages en fonction de la valeur des places par rapport au total et multiple de 7 pour la quote part du lot parking de sept places, ici = $[51'933 \text{ points} / (1000 - 70)] \times 70 = 3'909 \text{ points}$
Total														55'842	1'000.00	

Le responsable de l'appréciation peut émettre des commentaires en vue d'expliquer son raisonnement

Par exemple ici: La fonctionnalité tient compte de la qualité ou de l'absence de cave, de jardin privatif ou de l'adéquation de la terrasse (par exemple de celle de l'attique).
La grille de notation, comme la pondération devront tenir compte de valeurs limites cohérentes et de la spécificité de la situation et de l'immeuble.
Les points admis pour les garages doivent en partie tenir compte de leur prix (par ex. 7 x 30'000.-) par rapport au total de la PPE (par exemple fr. 3.4 mio yz garages) et de leur nombre (ici 7) pour avoir un multiple de sept et faciliter la gestion.

Conseil : calculer la quote part garage à la fin de l'analyse

Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud)

Le Président : 

Le Secrétaire : 

Association des notaires vaudois (ANV)

La Présidente : 

Le Secrétaire : 

Chambre vaudoise immobilière (CVI)

Le Président : 

Le Secrétaire : 

Chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CEI)

Le Président : 

Le Secrétaire : 

Groupe patronal de l'association vaudoise des ingénieurs géomètres (GP-AVIG)

Le Président : 

Le Secrétaire : 

Paudex, le 27 NOV. 2008