

22.3573 - Motion

Modifier le droit de la propriété par étages afin de faciliter l'assainissement énergétique ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques et d'installations de recharge électrique dans les immeubles en copropriété

(motion déposée par le conseiller national Bruno Storni le 9 juin 2022)

1. Enjeux

La motion a pour but d'alléger les conditions de majorité lors de votes au sein d'assemblées de propriété par étages, s'agissant de décisions en rapport avec des mesures d'amélioration énergétique.

2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de rejeter la motion.

3. Motifs

Le Code civil est précis s'agissant des majorités nécessaires, lors de la prise de décision relative à l'exécution de travaux, au sein d'une propriété par étages.

A chaque catégorie de travaux - nécessaires, utiles ou somptuaires - est proposée, de façon non impérative, un type précis de majorité. Si l'on classe le plus souvent les travaux d'amélioration énergétique en tant que travaux utiles, la majorité requise, selon la loi et la majorité des règlements d'administration type cantonaux, est la double majorité qui associe les voix émises et les quotes-parts de propriété.

Vouloir alléger cette double majorité revient, en pratique, à préconiser, pour de telles décisions d'importance, la majorité simple. On voit mal en effet qu'une minorité puisse imposer de tels travaux au nom de l'intérêt climatique supérieur.

Outre la constatation que la majorité simple réunit le plus souvent les conditions de la double majorité, il semble inadéquat de généraliser la majorité simple pour des décisions qui portent potentiellement sur des montants importants.

Ce serait faire fi de l'importance économique des unités d'étages constituant la propriété par étages. Si l'on peut comprendre la volonté d'inciter les propriétaires d'étages à entreprendre de tels travaux, la solution ne passe certainement pas par la révision des règles de majorité.