



Gestion d'un jardin privatif dans une copropriété

Je suis copropriétaire d'un appartement dans une PPE et j'ai l'usage exclusif d'un jardin dans lequel se trouvent des arbres plantés avant l'achat. Le règlement de PPE stipule que les arbres et les plantations sont considérés comme des parties communes, mais que l'entretien des jardins est à la charge des propriétaires d'étage au bénéfice d'une servitude d'usage de jardin. Les propriétaires de la parcelle voisine se plaignent du fait que les branches d'un arbre de mon jardin causeraient des dommages aux voitures stationnées au-dessous et me demandent de les couper. Qui, de la PPE ou de moi-même, doit prendre en charge la coupe des branches? (Nadine A., Bellevue)

La question qui se pose est donc de savoir si la communauté des propriétaires peut être tenue responsable des nuisances causées sur une parcelle voisine par un arbre situé dans le jardin d'un des copropriétaires bénéficiant d'un droit d'usage exclusif.

D'après vos indications, le règlement de PPE prévoit que les arbres et plantations sont considérés comme partie commune. Toutefois, des droits d'usage particuliers ont été créés au bénéfice des copropriétaires sur les jardins et le règlement prévoit que l'entretien de ces derniers est à la charge des propriétaires des unités d'étage au bénéfice d'une servitude d'usage de jardin.

Les copropriétaires au bénéfice d'une servitude d'usage de jardin ont donc un droit d'usage particulier, soit un droit sur une partie commune leur permettant d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étage ou de tiers. Les droits d'usage



Qui doit prendre en charge la coupe des arbres?

particuliers peuvent prendre la forme d'un droit réel limité (servitude) ou être accordé par le biais du règlement d'administration et d'utilisation.

Dans votre cas, il apparaît que des servitudes d'usage de jardin ont été créées. Il conviendrait d'examiner ce que prévoyait l'acte constitutif des servitudes inscrites au bénéfice des copropriétaires, afin de savoir si des droits et obligations particuliers étaient stipulés. Il est en effet important de connaître la portée exacte des prérogatives qui sont accordées par ce droit d'usage particulier.

En ce qui concerne les frais, les parties peuvent, dans les limites du droit impératif, déterminer elles-mêmes la question de la répartition des frais relatifs à une partie commune grevée d'un droit d'usage particulier.

Nuances

Toutefois, certaines dispositions légales impératives limitent cette liberté. La loi prévoit en effet, par exemple, que l'on ne peut pas imposer de frais à un propriétaire d'étage pour une partie commune qui ne lui est d'aucune utilité. Cette disposition est toutefois appliquée avec beaucoup de retenue par le Tribunal fédéral. La communauté des propriétaires d'étages ne pourrait pas,

par exemple, se décharger de sa responsabilité pour des travaux d'entretien relatifs à des parties communes qui ont une fonction indispensable au sein de la propriété par étages.

Dans votre cas, le règlement prévoit de façon tout à fait claire que l'entretien du jardin est à votre charge. Ainsi, vous devez prendre en charge également l'entretien des arbres qui se trouvent sur le jardin pour lequel vous bénéficiez d'un droit d'usage particulier. Le fait que ces arbres étaient présents avant la constitution de la PPE n'y change rien. En effet, lorsque vous avez acquis les lots, vous avez par là même accepté le règlement et les servitudes grevant la PPE. En conséquence, il apparaît que vous devriez prendre en charge la coupe des branches, non sans avoir obtenu au préalable les autorisations nécessaires. ■

En bref

Pas de réduction de loyer pour la reconstruction d'un immeuble voisin

Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a cassé une décision cantonale qui accordait une réduction de 2% du loyer, au motif qu'il y avait des fenêtres et des balcons en face de l'une des chambres louées, alors qu'il n'y en avait pas précédemment. Le Tribunal fédéral a rappelé que toute diminution du confort survenant en cours de bail ne constituait pas un défaut de la chose louée. Un locataire ne peut ainsi pas exiger, en ce qui concerne la vue qu'il a de ses fenêtres, que les arbres ne grandissent pas, que le trafic routier n'augmente pas et que les constructions aux alentours ne soient pas densifiées. Il s'agit d'évolutions prévisibles et le bailleur ne garantit pas – sauf promesse spéciale – l'immutabilité des circonstances environnantes. Les évolutions extérieures n'entravent pas l'utilisation normale d'un logement, c'est-à-dire un usage conforme à la destination convenue.

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
12, rue de Chantepoulet – CP 1265 – 1211 Genève 1
T 022 715 02 10 – F 022 715 02 22 – info@cgiconsils.ch

**Pour tout complément d'information,
CGI Conseils est à votre disposition
le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10
ou sur rendez-vous.**

Pour devenir membre: www.cgionline.ch