



Travaux dans une PPE: peut-on s'y opposer?

Nous sommes propriétaires d'un appartement sis dans un immeuble en PPE. A l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale figure un point relatif à la pose, dans les escaliers de l'immeuble, d'un carrelage de qualité supérieure en remplacement du carrelage standard existant. Pouvons-nous nous opposer à ces travaux? (Renée et Pierre W., Champel)

Cette question a trait aux travaux de construction qui seraient faits sur des parties communes de l'immeuble que vous habitez.

La notion des travaux de construction englobe les travaux d'entretien, de rénovation et de réfection relatifs au bâtiment lui-même ou à ses annexes, ainsi que la construction de nouvelles installations. Il ne s'agit donc pas d'actes d'administration courante, tels que la révision du chauffage.

En ce qui concerne les travaux de construction tels que définis, le législateur distingue selon que ces travaux sont nécessaires, utiles ou somptuaires.

La décision d'entreprendre de tels travaux est du ressort de la Communauté des propriétaires d'étages, avec des exigences de majorité différentes, voire l'éventuelle approbation individuelle de certains propriétaires, selon le type de travaux prévus.

Il y a lieu de préciser qu'en pratique, la différenciation entre travaux nécessaires, utiles ou somptuaires ne peut pas se faire de manière abstraite. Elle dépendra de chaque cas concret et de l'ensemble des circonstances concernant le projet en question.

Les trois types de travaux

Des travaux de construction sont **nécessaires** lorsqu'ils sont exigés pour le maintien

de la valeur et de l'utilité de la chose. Les travaux de construction nécessaires sont, en principe, adoptés à la majorité simple des propriétaires d'étages.

La réparation de la toiture, malgré le coût que cela peut engendrer, peut ainsi être considérée comme des travaux de construction nécessaires.

Des travaux de construction sont **utiles** s'ils sont destinés à augmenter la valeur de la chose ou à en améliorer son rendement ou son utilité.

Les travaux de construction utiles sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires possédant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Il s'agit de ce qui est communément appelé la double majorité.

La loi prévoit toutefois des exceptions à ce type de majorité, en accordant un droit de veto à certains propriétaires d'étages dans deux cas de figure:

- Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement un copropriétaire dans son usage ou sa jouissance de la chose selon sa destination actuelle;
- Les modifications qui compromettent le rendement de la chose, qui ne peuvent être exécutées sans le consentement du propriétaire concerné.

Par ailleurs, si les modifications envisagées entraînent pour l'un des propriétaires d'éta-

ges des dépenses excessives, notamment parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, elles ne peuvent être entreprises sans son accord que dans la mesure où les autres propriétaires se chargent de la part de frais qui dépasserait le montant qui peut objectivement lui être demandé.

A titre d'exemple, l'installation du télé-réseau dans un immeuble d'habitation peut être considérée comme des travaux de construction utiles.

Des travaux de construction sont **somptuaires** s'ils sont exclusivement destinés à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé. Ceux-ci doivent être adoptés à l'unanimité des propriétaires d'étages.

La loi spécifie cependant que de tels travaux peuvent être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire, s'ils sont d'une part décidés à la double majorité et que, d'autre part, ils n'entraînent pas durablement le droit d'usage et de jouissance de l'opposant. Celui-ci doit encore être indemnisé de l'atteinte temporaire éventuelle que ces travaux lui causent. Il faut également que les autres copropriétaires se chargent de sa part de frais.

La décoration du hall d'entrée au moyen d'une mosaïque dans un hall sans standing particulier est un exemple classique de travaux considérés comme somptuaires.



Vous proposent, au micro de Thierry Oppikofer

Semaine du 25 mai 2009

Invité: **Patrick Mayer**, Compagnie foncière du Léman
«Immobilier commercial et industriel»

Tous les jours, du lundi au vendredi, à 12h15, sur Radio Lac, 91.8. Ecoutez les émissions passées sur www.radiolac.ch!



La réparation de la toiture peut être considérée comme des travaux de construction nécessaires.

Le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étage (RAU) peut, sous réserve des dispositions impératives de la loi, prévoir d'autres majorités que celles spécifiées ci-dessus. Il faut donc s'y référer prioritairement.

Il y a carrelage et carrelage

Dans le cas d'espèce, il s'agit du remplacement d'un carrelage existant par un carrelage de qualité supérieure. Selon les indications données, le carrelage existant serait encore en très bon état.

La distinction entre les différents types de travaux et, partant, les majorités qui doivent être atteintes lors du vote de l'Assemblée générale, doivent être déterminées au regard de chaque cas concret.

La précision relative à l'état du carrelage existant

est de ce fait importante car elle permet, sur le principe, d'exclure que ce remplacement soit considéré comme des travaux de construction nécessaires au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose.

Au regard de l'ensemble des circonstances et des indications liées également au bon standing de l'immeuble en question, il appert que les travaux envisagés devraient être considérés comme des travaux de construction utiles.

Vous pouvez donc sur le principe vous opposer à ces travaux qui devront, pour pouvoir être effectués, être acceptés par l'Assemblée générale à la double majorité. Le RAU applicable en l'espèce à votre immeuble reprend d'ailleurs les dispositions légales visant ce type de travaux.

Si ce remplacement est avalisé par l'Assemblée générale malgré votre opposition, vous

devrez participer, d'une manière ou d'une autre, au coût de ces travaux. Les frais communs sont en effet généralement répartis entre tous les copropriétaires au prorata de leur part. Si ces travaux entraînent toutefois pour vous des dépenses disproportionnées par rapport à la valeur de votre part et qu'ils ne vous soient objectivement d'aucune utilité, notion interprétée avec grande retenue, vous pourriez en principe solliciter une répartition des coûts différente. ■

En bref

Séminaire professionnel «Amiante»

L'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeuble de Genève et CGI Conseils organisent un séminaire le 16 juin 2009, à la FER-Genève, 98, rue de St-Jean, Auditorium, de 9h à 12h. Le programme est le suivant:

L'amiante dans les matériaux de construction
Jean-Louis Genre, architecte, directeur d'EPIQR à Lausanne.

Obligations et responsabilités légales du propriétaire
M^e Anne Hiltbold, Responsable juridique CGI Conseils.

Gérer le problème de l'amiante
Pierre Palluel, architecte EPFL, représentant du maître de l'ouvrage, Swisscom (Suisse) SA.

Renseignements complémentaires et inscription:
www.cgionline (rubrique CGI Conseils/cours et séminaires).

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

Assainissement des tuyaux

Solu'Tubes SA

Avec Solu'Tubes, assainissez-vous la vie !!
Stop aux attaques de la rouille et de la corrosion, pour une eau propre et fluide

- ➔ Nettoyage mécanique par sablage, propre, rapide, économique et écologique.
- ➔ Revêtement intérieur par résine (colmate même les perforations cuivre).
- ➔ Protection anti-corrosion garantie, sans entretien ultérieur
- ➔ Idéal pour conduites d'eau sanitaire, de chauffage, piscine, etc...
- ➔ Equipe de professionnels, compétente, expérimentée et dynamique à votre service.

Solu'Tubes SA - Ch. Des Cormiers 14 - 1470 Estavayer-le-Lac
Tél. 026-664.00.04 / Fax. 026.664.00.07 info@solutubes.ch / www.solutubes.ch

La Suisse en images et en textes...

Un livre magnifique pour découvrir ou redécouvrir notre pays



Seulement 29.-

Livre de 144 pages avec plus de 200 photos, en 3 langues (français, allemand et anglais)

Sur le CD: 700 photos, une vidéo, une application de navigation, un livre interactif en 6 langues (français, allemand, anglais, italien, japonais et chinois).

En vente en librairies.

Pour tous renseignements:
Tél. 022 827 38 70 – dhostett@imagic-dh.ch