

LA CHRONIQUE DE CGI CONSEILS

Cette semaine par **Anne HILTPOLD**, Titulaire du brevet d'avocat



Balcons communs et carrelage privé

Je suis propriétaire d'un appartement dans une PPE. Nous devons faire des interventions sur les balcons, suite à l'apparition de fissures dans le béton. Certains balcons ne sont pas recouverts, alors que d'autres le sont avec du carrelage. Comme notre règlement de PPE prévoit que le balcon est une partie commune, mais que son revêtement est une partie privée, nous nous demandons qui, de la PPE ou du copropriétaire concerné, doit prendre en charge l'enlèvement et le remplacement du carrelage, rendus nécessaires par ces interventions (Pauline L., Carouge)

Une propriété par étages est en effet composée de parties privées, ou exclusives, et de parties communes. La distinction entre ces parties privées et ces parties communes revêt une très grande importance, puisque la prise en charge des frais d'entretien ou de réparation de ces parties sera différente selon leur qualification. En ce qui concerne les charges relatives aux parties communes, celles-ci sont assumées par la communauté des copropriétaires, soit par l'ensemble des copropriétaires qui contribueront en principe proportionnellement à leur part. Les parties communes sont celles sur lesquelles les copropriétaires ne peuvent acquérir de droit exclusif. La loi en dresse une liste, qui comprend notamment le terrain, les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment et celles qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment. Les murs porteurs, le toit et les façades sont ainsi clairement des parties communes, comme le sont



A chacun son carrelage.

également le hall d'entrée, l'ascenseur ou les escaliers. Les parties privées sont toutes celles sur lesquelles le copropriétaire a un droit exclusif de jouissance, d'aménagement, ou encore d'utilisation. En substance, tout ce qui est compris dans le lot de chaque copropriétaire représente ses parties priva-

tives, dont il assumera seul l'entretien, la réparation ou le remplacement. La distinction n'est pas toujours aisée et les règlements d'administration et d'utilisation peuvent apporter des précisions. D'après les indications transmises, votre règlement prévoit que le balcon est une

partie commune. Il en va de même de la dalle sur laquelle les interventions sont envisagées, de sorte que ces travaux de réparation sur la structure en béton sont bien à la charge de la copropriété.

Toujours d'après votre règlement, le revêtement du balcon est une partie privée. A première vue, s'agissant d'une partie privée, les frais concernant l'enlèvement et le remplacement du carrelage devraient être à la charge du copropriétaire concerné. Cela étant, cette solution n'est pas équitable, puisque le copropriétaire concerné ne doit supporter de tels frais qu'en raison du fait que des travaux sont rendus nécessaires sur des parties communes.

L'intervention causale

Il convient donc dans ce cas de retenir que les frais d'intervention sur des parties privées (soit les frais d'enlèvement du carrelage) font partie du projet d'assainissement et doivent en conséquence être pris en charge par la copropriété, pour autant qu'ils soient occasionnés par un problème concernant des parties communes (ce qui semble bien être votre cas).

Pour le remplacement et les frais de repose du carrelage, il faut retenir qu'il s'agit de frais de remise en état liés à l'intervention provoquée par une partie commune, qui doivent figurer dans les frais du projet et qui doivent être pris en charge par la copropriété.

Cela étant, et conformément aux principes applicables en droit de la responsabilité civile, les propriétaires d'étage concernés

(soit les propriétaires de balcons ayant du carrelage) ne devraient pas se voir «enrichis» par cette situation. Ainsi, la copropriété pourrait demander une participation à une «plus-value», si, après l'intervention, le lot a bénéficié d'une augmentation de valeur. Il s'agit en quelque sorte de tenir compte également de la vétusté du carrelage.

Ainsi, il n'y aurait bien évidemment pas de raison de prendre en charge des frais de pose de carrelage pour le balcon d'un copropriétaire qui n'avait, avant l'intervention, pas de carrelage.

Toutefois, si le balcon était revêtu de carrelage, mais que celui-ci était très abîmé ou très ancien, le propriétaire devrait contribuer en partie à son remplacement, mais dans une mesure plus élevée que si son carrelage venait d'être refait ou posé. De même, si le carrelage était d'une qualité supérieure, la copropriété ne devrait être tenue qu'au remplacement par une qualité standard, ou alors la différence de prix devrait être supportée par le copropriétaire concerné.

Sans indications plus précises sur la durée de vie et la qualité des carrelages des balcons, dans votre situation, il est difficile de vous répondre de façon plus approfondie. Pour éviter des tensions entre les copropriétaires, vous pourriez aussi partir du principe que les copropriétaires des balcons avec carrelage ne retireront aucune plus-value par le remplacement de leur carrelage existant par un carrelage «standard» et que la copropriété prenne tous les frais en charge. ■

En bref

Les Sprints de l'Immobilier

Le 29 septembre 2011, de 9h à 12h, 12 orateurs aborderont, en 10 minutes chacun, différents thèmes spécifiques à l'immobilier. Des avocats spécialisés, notaires ou juges, présenteront les dernières décisions judiciaires ou modifications législatives dans des domaines tels que le droit du bail, le droit de la construction (y compris LDTR), l'aménagement du territoire, la fiscalité immobilière, le contrat d'entreprise ou de courtage, les droits réels, etc. Ce séminaire est destiné à toute personne intéressée par le droit immobilier et l'activité immobilière en général.

Renseignements complémentaires et inscriptions: www.cgiconsils.ch (rubrique 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

Z44 URBAN PROPERTY

A new way of living in Geneva? www.Z44.ch

«Métiers d'amour, Métiers de toujours»

Un livre qui tente de transmettre à notre génération

high-tech l'amour des métiers qui se perdent, et qui nous fait voyager entre tradition et émotion...

«Métiers d'amour, Métiers de toujours», de Jean-Pierre Buchet, Co-édition Plurality Presse/Digimagic, broché, 110 pages. Prix: 29.- francs + frais d'envoi 5.50

Commandes:

PPSA, 8, rue Jacques-Grosselin, 1227 Carouge

Fax: 022 307 02 29.

E-Mail: isabel@toutimmo.ch ou en ligne

sur le site digimagic.ch

