



## Droit d'usage particulier dans une PPE

**Je suis membre d'une propriété par étages, dans laquelle certains copropriétaires bénéficient de jardins privés. Un des copropriétaires souhaite également bénéficier d'une partie du terrain se trouvant à l'arrière de son appartement, situé au rez-de-chaussée. Peut-il en obtenir la jouissance exclusive et si oui, comment les autres copropriétaires peuvent-ils la lui accorder ? (Isabelle G., Bernex)**

**E**n vertu de la loi, le bien-fonds est impérativement une partie commune et ne peut faire l'objet d'un droit exclusif. Ainsi, en principe, chaque propriétaire d'étage peut utiliser les parties communes conformément à leur destination. Le terrain appartient donc à tous les copropriétaires, qui peuvent l'utiliser tout en respectant le droit des autres propriétaires.

Il est toutefois possible de créer des droits d'usage particuliers. Cela revient à accorder un droit à un (ou plusieurs) propriétaire(s) d'étage sur une partie commune qui lui/leur permettra d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étage ou de tiers. Tel est le cas notamment lorsque des propriétaires d'étage ont la jouissance exclusive d'un jardin ou d'une place de parc.

Les droits d'usage particulier peuvent revêtir plusieurs formes. Ils peuvent prendre la forme d'un droit réel limité, comme par exemple une servitude qui grève l'immeuble de base. Ils peuvent également être accordés par le biais du règlement d'administration et d'utilisation ou, enfin, peuvent faire l'objet d'un contrat, comme par exemple un



**Les droits de servitudes de passage peuvent être parfois contraignants... A bien vérifier avant d'acheter!**

contrat de bail à loyer, entre le propriétaire d'étages bénéficiaire et la communauté des propriétaires d'étage.

### Servitude

Une servitude foncière ou personnelle permet d'accorder un droit d'usage particulier à l'un des propriétaires d'étages. Celui-ci disposera alors d'un droit réel limité sur l'immeuble de base. Si elle est foncière, la servitude est rattachée au fonds dominant, soit au lot de la propriété d'étage. Concrètement, c'est le propriétaire du lot, actuel ou futur, qui en bénéficiera. Si elle est personnelle, la servitude est accordée à une personne, qu'elle soit propriétaire ou non du lot. Le danger de la servitude personnelle est qu'elle suit son titulaire et non la part d'étage. Il est donc vivement recommandé de constituer une servitude foncière et non personnelle.

La constitution d'une servitude doit respecter la forme écrite et être inscrite au Registre foncier. Elle ne doit pas nécessairement revêtir la forme authentique. Le contrat constitutif de la servitude doit être formulé avec précision, de même que la demande de réquisition d'inscription au Registre foncier. L'aide d'un notaire ou d'un autre spécialiste peut

ainsi s'avérer fort utile. Pour constituer une servitude, les propriétaires d'étage doivent adopter cette décision à l'unanimité.

### Voie réglementaire

S'ils ne souhaitent pas constituer une servitude, les propriétaires d'étage peuvent accorder un droit d'usage particulier en l'insérant dans le règlement d'administration et d'utilisation. Le règlement peut accorder le droit d'usage particulier à un propriétaire d'étage individuellement désigné mais il est également possible de rattacher le droit d'usage particulier à une part d'étage déterminée. Dans les deux cas, ce droit doit être adopté à la majorité qualifiée des propriétaires d'étage et des quotes-parts (sauf dispositions contraires du règlement). A nouveau, il est important de formuler avec précision le contenu et les limites de ce droit.

### Bail

Enfin, un contrat de bail ou de prêt peut être conclu entre la communauté des propriétaires d'étage et l'un des propriétaires d'étage. Le contrat fixera l'étendue du droit accordé, ainsi que sa durée. Selon justement l'étendue et

## En bref

### Séminaire juridique «Droit du bail»

**CGI Conseils et l'APGCI organisent un séminaire sur le droit du bail qui aura lieu à la FER (98, rue de Saint-Jean) le 15 septembre 2009, de 9 h. à 12 h., dont le programme est le suivant:**

1. Baux de courte durée successifs et contestation du loyer initial, par Me Nicolas Saviaux, Docteur en droit, avocat associé en l'Etude Reymond, Saviaux, Baumann et Buffet Reymond, Lausanne.
2. L'entretien de la chose louée, par Me Serge Patek, avocat associé en l'Etude Barth et Patek, Genève.
3. Les hausses de loyer, par Me Yves Jeanrenaud, avocat associé en l'Etude Schellenberg Wittmer, Genève et Zurich.

Renseignements et inscriptions: [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch) (rubrique CGI Conseils/Cours et séminaires).