

C'est votre droit

Jardin dans une PPE: qui doit payer les frais d'entretien?

Vous êtes locataire ou propriétaire? Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch. Des avocats spécialisés y répondent chaque mardi.

Laure Meyer
Avocate conseil,
CGI



Question de Céline M, de Versoix:
«Je suis propriétaire d'un appartement en rez-de-chaussée d'une PPE. J'ai la jouissance d'un petit jardin séparé de celui du voisin par une haie de

thuyas qui a été plantée lors de la construction du bâtiment. Ces thuyas sont maintenant en mauvais état et doivent être remplacés. Les coûts de cette opération sont-ils à ma charge ou à celle de la copropriété? S'ils sont à ma charge, est-ce que je peux librement planter d'autres arbres ou installer une palissade en bois?»

En règle générale, les frais d'entretien des parties communes sont à la charge de la copropriété. Ceux relatifs à des parties privatives sont à la charge du propriétaire concerné. En principe, le jardin dont notre lectrice a la jouissance dans le cadre d'une PPE est en réalité une partie commune dont l'usage est transmis à titre exclusif à un des propriétaires d'étages.

Toutefois, la loi interdit que des frais soient facturés à un propriétaire par étage s'il n'a aucune utilité de l'objet qu'ils visent à couvrir. On admet donc

que tout propriétaire qui n'est pas le bénéficiaire du droit exclusif portant sur un jardin n'en aura aucune utilité et ne pourra donc s'en voir facturer les frais d'entretien.

Il n'en irait cependant pas de même pour une terrasse qui constituerait aussi le toit du bâtiment, dans la mesure où, même si la terrasse fait l'objet d'un droit exclusif en faveur d'un propriétaire, le toit a une utilité pour tous les autres membres de la PPE. Ce ne serait pas non plus le cas d'une haie qui clôturerait tout le pourtour de la copropriété et qui serait donc de l'usage de tous.

Dès lors, s'agissant d'un jardin privatif, les frais afférents à son entretien seront à la charge du propriétaire qui est au bénéfice du droit d'usage exclusif. Lorsqu'il s'agit d'une haie qui sépare deux jardins, il conviendra que les deux copropriétaires concernés en partagent les frais d'entretien.

Cela ne signifie pour autant que le copropriétaire peut faire ce qu'il désire du jardin, et installer par exemple une palissade de bois pour le border. En effet, l'aspect extérieur de la propriété par étage est protégé, de telle sorte que, dans le but de maintenir une certaine unité à l'immeuble, il est interdit au propriétaire de le modifier. Pour procéder à une telle modification, le propriétaire d'étage devra obtenir une décision favorable de l'assemblée générale.

Il convient toujours de consulter le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE (RAÚ), qui peut dans certains cas prévoir des solutions différentes. De même, l'acte constitutif des droits exclusifs peut prévoir des règles particulières de prise en charge des frais.