

# Jardin privatif en PPE: qui paie le remblaiement?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch)

Laure Meyer  
Avocate,  
CGI Conseils



**Question de Marie S., à Plan-les-Ouates: «J'habite dans un appartement situé au rez-de-chaussée et acheté en PPE en 1989. Je suis au bénéfice d'une servitude d'usage exclusif d'un petit jardin. Or, avec le temps, la terre**

**s'est tassée et le terrain s'est affaissé. Ce jardin aurait aujourd'hui besoin d'un sérieux remblaiement. Est-ce que nous pourrions demander à la PPE de prendre en charge une partie ou la totalité des frais de réfection, vu que nous n'avons que la jouissance de ce bout de terrain.»**

Les copropriétaires au bénéfice d'une servitude d'usage de jardin ont un droit d'usage particulier, soit un droit sur une partie commune leur permettant d'exclure toute utilisation de la part des autres propriétaires d'étage ou de tiers. Les droits d'usage particuliers peuvent prendre la forme d'un droit réel limité (servitude) ou être accordés par le biais du règlement d'administration et d'utilisation.

Dans le cas de notre lectrice, 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 propriétaires d'étages, afin de savoir si des droits et obligations particuliers y 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 comment répartir ceux relatifs à une partie commune grevée d'un droit d'usage particulier. Il convient donc, dans un premier temps, de consulter le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE.

La loi ne prévoit à cet égard qu'un seul article impératif, qui veut qu'il soit tenu compte de l'usage de la partie commune dans la répartition des frais. Cet article est toutefois interprété de façon très restric-

tive par la jurisprudence qui veut qu'il s'agisse d'une inutilité qualifiée et non uniquement du fait que le propriétaire ne souhaite pas utiliser une partie commune.

Dans le cas de notre lectrice cas, et dans la mesure où le terrain est toujours une partie commune malgré le fait qu'elle dispose d'une servitude d'usage exclusif sur le jardin, le remblaiement qu'elle souhaite devrait correspondre à des travaux de rénovation des parties communes de la PPE. Toutefois, cette partie commune n'est que d'un usage très limité pour les autres propriétaires, de sorte qu'il semble difficile de mettre ces frais à la charge de la communauté des propriétaires d'étages, à tout le moins dans leur intégralité.