

Peut-on exclure d'une PPE un copropriétaire gênant?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimm@tdg.ch.

Laure Meyer

Juriste-conseil, Chambre genevoise immobilière



Question de François P., à Genève: «Je suis propriétaire d'un appartement dans une propriété par étages. Il y a quelque temps, une entité a acquis le local commercial situé au rez de l'immeuble. Elle organise assez régulièrement des réunions qui durent parfois jusqu'à 23 h 30 et causent des nuisances inévitables (principalement sonores) aux autres propriétaires. Pouvons-nous demander l'exclusion de ce nouveau propriétaire et comment devons-nous faire?»

Selon le code civil (art. 649b al.1), «le copropriétaire peut être exclu de la com-

munauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté». L'exclusion est donc envisageable si le propriétaire en question se rend intolérable au sein de la copropriété par la violation d'une obligation ou s'il met en danger l'existence de la propriété par étages elle-même.

La violation d'une obligation est, par exemple, la violation du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, la désobéissance à une injonction de l'administrateur ou le fait de causer des immixtions excessives, des dommages à la propriété, etc. En outre, cette violation doit être suffisamment grave pour rendre la vie commune insupportable. Enfin, il faut que d'autres mesures moins incisives aient déjà été tentées. En effet, en principe, l'exclusion devrait être le dernier recours.

D'après ce que j'ai pu comprendre de la problématique de notre lecteur, il ne

semble pas qu'il y ait, objectivement, une violation suffisamment grave d'une obligation dans le cas d'espèce. Il conviendra toutefois d'examiner la fréquence et l'ampleur des nuisances. Mais cela ne saurait, a priori, justifier une exclusion, ou à tout le moins pas avant qu'un certain nombre de mises en demeure de cesser les nuisances aient été adressées.

S'agissant de la marche à suivre afin d'exclure un copropriétaire, il convient, dans un premier temps, d'obtenir une décision de l'assemblée des propriétaires en ce sens, prise en principe à la majorité simple, puis d'obtenir une décision judiciaire. Dans le cadre de cette action judiciaire, il sera indispensable pour la PPE de prouver que les motifs qui conduisent à la demande d'exclusion sont suffisamment graves. Si le Tribunal donne droit à la demande d'exclusion, le propriétaire concerné sera condamné à vendre son bien dans un certain délai, à défaut de quoi il sera vendu aux enchères.

www.cgionline.ch

