

# Les communs sont mal entretenus. Que faire?

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

Laure Meyer

Avocate conseil,  
CGI Conseils



**Question de François B., de Bernex: «J'habite dans une PPE. Le balcon du propriétaire du dessus fuit, ce qui génère des dommages à mon propre balcon. Tant l'administrateur de la PPE que le propriétaire voisin ne semblent pas vouloir réagir. Engagent-ils leur responsabilité? Que puis-je faire?»**

La dalle d'un balcon, son étanchéité, fait partie des parties communes de la PPE. En effet, même si le balcon en lui-même est une partie privative tout comme l'appartement auquel il est lié, il n'en demeure pas moins que la dalle, de même

que les murs porteurs qui peuvent être compris dans des parties d'étages, sont des parties communes. Dès lors, il appartient à la copropriété de prendre à sa charge les travaux portant sur l'étanchéité du balcon.

Si un propriétaire constate un dommage sur des parties communes qu'il convient de réparer, il devra le signaler à l'administrateur, lequel devra ensuite prendre les mesures adéquates, c'est-à-dire faire procéder aux travaux immédiatement si c'est urgent ou faire établir des devis par des entreprises et les soumettre à la prochaine assemblée des copropriétaires dans le cas contraire.

Si l'administrateur refuse d'intervenir et qu'il y a péril en la demeure, sa responsabilité pourrait être engagée si, du fait de son inaction, le dommage a augmenté. Si c'est un cas d'urgence extrême et si, là encore, l'acte en question est absolument indispensable, chaque propriétaire d'étages peut prendre les mesures urgentes requises à la préservation de la chose d'un dommage imminent, aux frais de la communauté des propriétaires, à la con-

dition que l'administrateur ne veuille pas intervenir.

Si, au contraire, l'intervention n'est pas urgente, il conviendra de faire valider le devis relatif aux travaux envisagés par l'assemblée des copropriétaires. Dès lors, si l'administrateur se refuse à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, notre lecteur pourrait, en principe et suivant les dispositions de son règlement d'administration et d'utilisation, exiger que ce point soit ajouté à l'ordre du jour.

Dans un cas extrême, et si l'administrateur ou l'assemblée se refuse à faire quoi que ce soit, l'article 647 al.2 CC donne le droit à chaque propriétaire d'étages de demander à un juge d'ordonner que les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés. Il appartiendra alors au propriétaire à l'origine de l'action de prouver que ces actes sont effectivement indispensables.

[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

