



PPE et droit d'usage du stationnement

Je suis copropriétaire dans une propriété par étages qui comprend quelques places de parking devant l'immeuble. Celles-ci ne sont pas attribuées spécifiquement à l'un ou l'autre des copropriétaires et sont parfois utilisées par des tiers. Nous aimerions régler cette situation et attribuer les places, avec des numéros, aux copropriétaires en les vendant éventuellement. Comment procéder? (Louise B., Carouge)

Dans une PPE, selon la loi, le bien-fonds, c'est-à-dire le terrain, est impérativement une partie commune et ne peut faire l'objet d'un droit exclusif, c'est-à-dire être constitué en lot.

Le législateur a en effet prévu que certaines parties soient impérativement communes, telles que le terrain sur lequel l'immeuble est construit ou les parties élémentaires et les structures porteuses (les façades, le toit, les murs porteurs, etc.). Le terrain appartient



Il est possible de prévoir la constitution d'un droit d'utilisation exclusif, ou limité...

BRÈVES

Séminaire courtage, 20 février 2018

En collaboration avec l'APCGI, CGI Conseils organise un séminaire qui aura lieu le 20 février prochain de 9h à 12h à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean), et dont le programme est le suivant:

Mise en œuvre d'une stratégie de commercialisation pour un portefeuille de projets immobiliers en cours de développement, par Jean-Baptiste Rogasik, MRICS, Responsable Acquisition locataires pour la Suisse romande, dipl. IEI, CFF Immobilier.

L'art de la négociation dans le secteur immobilier, par Cédric Murillo-Buscari, MRICS, Fondateur et administrateur ReAIM SA – Real Estate Asset & Investment Management.

Perspectives de la digitalisation du courtage, par Claude-Alain Paschoud, Grange & Cie SA.

Le courtage 2.0 et le droit 1.0: comment éviter «Error 404», par M^e Mark Barokas, Avocat associé en l'Etude Barokas, dipl. IEI.

Programme complet, renseignements et inscriptions sur www.cgiconsils.ch.

donc à tous les copropriétaires, qui peuvent l'utiliser tout en respectant le droit des autres propriétaires. Il n'est donc pas possible de vendre une partie du terrain avec un lot.

Il est toutefois possible de créer, par convention, des droits d'usage particuliers. Cela revient à accorder un droit à un (ou plusieurs) propriétaire d'étage sur une partie commune, ce qui lui permettra d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étage ou de tiers. Cela en fait, autrement dit, un espace privatif.

Tel est le cas notamment lorsque des propriétaires d'étage ont la jouissance exclusive d'un jardin ou d'une place de parc.

Options

Plusieurs solutions sont envisageables pour constituer des droits d'usage particulier. Vous pouvez opter pour la constitution d'un droit réel limité, comme par exemple une servitude, qui grève l'immeuble de base. Il est également possible de prévoir la constitution d'un droit d'utilisation exclusif par une ins-

cription expresse dans le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages. Enfin, les droits d'usage particuliers peuvent faire l'objet d'un contrat, comme par exemple un contrat de bail à loyer, entre le propriétaire d'étage bénéficiaire et la communauté des propriétaires d'étages.

Une servitude foncière ou personnelle permet d'accorder un droit d'usage particulier à l'un des propriétaires d'étage. 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 risque que peut représenter 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. De plus, une servitude ne peut être radiée qu'avec le consentement de son bénéficiaire, de sorte qu'une fois inscrite, il sera très difficile de revenir en arrière. C'est la raison pour laquelle

la loi prévoit que les propriétaires d'étages doivent adopter cette décision à l'unanimité. L'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique, de sorte qu'il faudra demander à un notaire d'établir un acte notarié. Enfin, cette constitution et l'attribution d'une servitude à un bénéficiaire pourront être effectuées contre paiement. Ainsi, les copropriétaires ne pourront pas acheter un bout du terrain, mais ils achèteront la servitude.

Si vous ne souhaitez pas constituer une servitude, vous pouvez accorder des droits d'usage particuliers en les 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'étages et des quotes-parts (sauf dispositions contraires du règlement). Pour le supprimer, il faudra en sus obtenir l'accord du propriétaire concerné, de sorte qu'il sera également très difficile de revenir en arrière, une fois ce privilège accordé.

Contrat de bail

Enfin, un contrat de bail ou de prêt peut être conclu entre la communauté des propriétaires d'étages et l'un ou plusieurs des propriétaires d'étages. Le contrat fixera l'étendue du droit accordé ainsi que sa durée. Selon l'étendue et la durée de ce droit, la majorité pour la prise de cette décision pourra varier. Si un contrat de bail à loyer est conclu pour une durée de dix ans, par exemple, la double majorité sera requise. Si en revanche, une partie commune est prêtée pendant trois semaines à un propriétaire d'étage, il s'agira d'un acte d'administration courante. C'est à l'administrateur, si la communauté des propriétaires d'étages en a nommé un, que reviendra la compétence de conclure un tel contrat.

Lorsque la communauté des propriétaires d'étages n'a pas désigné d'administrateur, un tel droit d'usage particulier devra, dans tous les cas, être validé par une décision de l'assemblée des copropriétaires, au moins à la majorité simple des propriétaires d'étages. Dans tous les cas, il est très important de formuler avec précision le contenu et les limites de ce droit. La question de l'entretien et des réparations de la partie cédée en droit

d'usage exclusif devra aussi avoir été clairement établie, afin d'éviter toute discussion ultérieure entre les copropriétaires.

Dans votre cas, il s'agira de voir si l'ensemble des copropriétaires de votre PPE sont d'accord de constituer des servitudes. La procédure est un peu plus lourde, mais elle permettra de régler définitivement la situation. A défaut, il faudra alors envisager une modification de votre règlement pour instaurer des droits d'usage particulier, ce à la double majorité. ■

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconsils.ch
Pour tout complément d'information,
CGI Conseils est à votre disposition,
le matin de 8h30 à 11h30,
au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.
Pour devenir membre: www.cgionline.ch

SÉANCE PUBLIQUE PROJETS DE MOBILITÉ ARVE-LAC

Le département de l'environnement, des transports et de l'agriculture (DETA) a le plaisir d'inviter les habitants de la rive gauche à une séance publique lors de laquelle seront présentés les projets d'infrastructures majeures en cours de réalisation et à venir, entre autres :

- le CEVA
- le Léman Express (gares de Chêne-Bourg et des Eaux-Vives)
- le tram 12 et prolongement jusqu'à Annemasse
- le maillon routier des Communaux d'Ambilly
- la Traversée du lac
- la plage publique des Eaux-Vives

En présence de M. Luc Barthassat, conseiller d'Etat, des représentants des directions du DETA:

- direction générale des transports
- direction générale du génie civil
- direction générale de l'eau
- direction générale de l'environnement
- direction générale de l'agriculture et de la nature et de la direction du projet CEVA.

MERCREDI 7 FÉVRIER 2018 À 19H00
SALLE COMMUNALE POINT FAVRE
AVENUE F.A. GRISON 6 • 1225 CHÊNE-BOURG
Entrée libre



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

RENSEIGNEMENTS

INFO-SERVICE DU DÉPARTEMENT DE L'ENVIRONNEMENT,
DES TRANSPORTS ET DE L'AGRICULTURE (DETA)
TÉL. 022 546 76 00
WWW.GE.CH/TRANSPORTS

 www.facebook.com/getransports
 www.twitter.com/GE_transports