



Peut-on librement mettre sa PPE en location?

Je suis propriétaire d'un appartement de 4 pièces dans un immeuble soumis au régime de la propriété par étage. Je vais prochainement déménager dans une villa et souhaiterait mettre mon appartement en location. En ai-je le droit? Dois-je demander l'autorisation aux autres copropriétaires? (Ana R., Genève)

Le régime de la propriété par étage (PPE) est une forme de copropriété. Sa particularité réside en ce que chaque copropriétaire détient non seulement une part qui porte sur l'immeuble tout entier et ses parties intégrantes, mais également un droit exclusif de jouissance sur des parties délimitées de cet immeuble.



► **Quelles restrictions empêchent le propriétaire de louer son appartement?**

L'immeuble est donc partagé entre parties communes et parties privées. Un copropriétaire seul ne peut pas disposer librement des parties communes. Par exemple, il n'est pas habilité, sans l'accord de tous les autres copropriétaires, à constituer une servitude des droits d'usage particuliers, tels qu'un droit de stationnement, que le règlement lui attribue sur des parties communes.

Dans les parties du bâtiment faisant l'objet de son droit exclusif, le propriétaire d'étage a la faculté d'aménager et d'user les locaux comme il l'entend. Il ne

devra toutefois pas restreindre l'exercice du droit des autres copropriétaires, ni entraver leur utilisation. Il ne devra pas non plus porter atteinte aux intérêts de la communauté des copropriétaires.

Pour autant qu'il respecte les limites susmentionnées, il sera libre de constituer des droits réels limités (par ex. un usufruit ou un droit d'habitation) sur sa part d'étage. Il pourra également accorder des droits personnels à un tiers sur celle-ci.

Ainsi, en tant que propriétaire d'étage, vous avez le pouvoir de conclure un contrat de bail portant sur votre part.

Restrictions éventuelles

Il faut cependant que vous soyez attentif au contenu de l'acte constitutif de la PPE. En effet, il peut déroger au principe de liberté du propriétaire d'étage dans l'utilisation et la gestion de sa part. Il pourrait ainsi y être prévu qu'une unité d'étage ne pourra être valablement aliénée, grevée d'un droit d'habitation ou d'un usufruit ou même louée, que si les autres copropriétaires n'ont pas, en vertu d'une décision prise à la majorité, formé opposition dans les 14 jours après avoir reçu communication de l'opération en question.

Une convention écrite postérieure à l'acte constitutif et votée unanimement par les copropriétaires peut également prévoir la même restriction.

De telles clauses sont toutefois rares. En effet, si elles peuvent être intéressantes pour sauvegarder une certaine structure de

propriétaires d'étage, elles restreignent la possibilité de négocier des droits relatifs à la part d'étage et peuvent donc provoquer une diminution de sa valeur. Elles sont plus fréquentes dans les propriétés par étage constituées de membres d'une même famille, qui ne souhaiteraient pas devoir partager leur bien avec des tiers.

Une fois cette vérification effectuée à satisfaction, vous pourrez mettre votre bien en location. Comme tout bailleur, vous devez alors être attentif, notamment, au choix de votre locataire (personne physique ou personne morale, solvabilité, famille ou personne seule, etc.). Vous devrez également définir si vous souhaitez conclure un contrat de durée indéterminée ou de durée déterminée, fixer le loyer de manière conforme aux règles légales et jurisprudentielles, demander une garantie de loyer, conclure les assurances nécessaires et respecter toutes les exigences formelles du contrat.

La conclusion d'un tel contrat est réglée par de nombreuses bases légales et le non-respect de celles-ci peut avoir des répercussions importantes sur les rapports entre le locataire et le bailleur. Le suivi de ce contrat peut lui aussi soulever des problèmes complexes. Ainsi, il est conseillé de se faire assister d'un spécialiste lors d'une mise en location.

Si vous souhaitez, par la suite, mettre en vente votre bien, il faut noter qu'un droit réel limité, tel qu'un contrat de bail, prime la propriété et ne s'éteint pas au moment du transfert de propriété. Ainsi, le contrat de bail que

vous aurez passé avec votre locataire et qui n'aurait pas été valablement résilié sera automatiquement transmis à l'acquéreur. Cet élément peut, bien entendu, avoir un impact sur le prix de vente. ■

Brèves

Sprints de l'immobilier

Le 26 septembre 2013, de 9h à 12h, 11 orateurs aborderont, en 10 minutes chacun, différents thèmes spécifiques à l'immobilier. Des avocats spécialisés, notaires ou professeurs, présenteront les dernières décisions judiciaires ou modifications législatives dans des domaines tels que le droit du bail, le droit de la construction, l'aménagement du territoire, le droit du voisinage, le contrat d'entreprise, les droits réels, etc.

Ce séminaire est destiné à toute personne intéressée par le droit immobilier et l'activité immobilière en général.

Renseignements complémentaires et inscriptions: www.cgiconseils.ch (rubrique séminaires).

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@cgiconseils.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