



## PPE: du magasin de meubles au tea-room

**Je suis propriétaire d'un appartement dans une PPE. Un des copropriétaires d'une arcade commerciale veut changer l'exploitation de cette arcade, qui était auparavant louée comme commerce de meubles, pour en faire un tea-room. L'assemblée des copropriétaires doit-elle être consultée et peut-elle s'opposer à ce changement d'affectation? Jean-Daniel P., Genève.**

La loi prévoit que «le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur». Ainsi, comme son nom l'indique, le droit exclusif permet au propriétaire d'étage d'utiliser

et d'aménager intérieurement son unité d'étage comme bon lui semble. Cette liberté d'utilisation est présumée, mais elle peut toutefois être restreinte par des limitations légales ou conventionnelles. Le copropriétaire a également un droit d'aménagement intérieur, qui lui permet de modifier les parties exclusives comme il le souhaite. Ce droit ne s'étend toutefois que sur les parties «intérieures» de la part d'étage, dès lors que s'agissant des parties «extérieures», celles-ci participent à la forme extérieure et à l'aspect du bâtiment.

### Brève **Nouvelle édition 2015 du RAU PPE**

CGI Conseils édite et distribue de nombreux documents destinés aux propriétaires, tels que les contrats de bail, les conditions générales et règles et usages locatifs, les formulaires officiels ou le RAU PPE. Ces documents sont régulièrement remis à jour et nous avons le plaisir de vous annoncer qu'une version 2015 du RAU PPE est disponible et en vente à notre arcade. L'édition de 2004 a été largement revue et améliorée, afin de clarifier les règles sur les changements d'affectation, d'utilisation et de destination, notamment. Ce nouveau règlement peut, en principe, être adopté par une décision prise à la majorité double des copropriétaires qui souhaitent avoir une version revue, corrigée et plus moderne.

### **Restrictions légales au droit d'usage et d'aménagement**

Il existe toutefois des restrictions légales au droit exclusif, qui sont imposées par l'ordre juridique. Certaines règles de droit public fixent par exemple, comme c'est le cas à Genève, l'affectation d'un immeuble et de ses lots (en commercial ou en logement). De même, l'aménagement intérieur de parties exclusives peut parfois être subordonné à l'obtention d'une autorisation de construire, selon les travaux envisagés. Les propriétaires d'étage sont tenus de respecter ces restrictions dans l'utilisation des parties exclusives. Par ailleurs, et ainsi que la loi le stipule, les propriétaires d'étage ne sont pas autorisés à user de



► **Un changement d'affectation de locaux commerciaux ne doit pas nuire aux copropriétaires.**

leurs droits contre les intérêts de la communauté ou des autres propriétaires d'étage. Dans le cadre de l'administration, de l'utilisation et de l'aménagement de leur partie exclusive, les propriétaires d'étage ne sont donc pas autorisés à restreindre les droits identiques des autres propriétaires d'étage. Il est ainsi interdit de se livrer à des activi-

tés industrielles incommodes dans une propriété par étages affectée à l'habitat, même si l'aménagement du territoire autorise un tel usage, d'exploiter un night-club dans une maison d'habitation, de provoquer des immissions olfactives ou auditives perturbant gravement l'exploitation d'un commerce, d'occasionner des trépidations

ou vibrations qui causent des dégâts matériels ou des craintes de la part de la clientèle.

### Restrictions réglementaires au droit d'usage et d'aménagement

En outre, la communauté des propriétaires d'étages peut limiter le droit exclusif par le biais du règlement d'administration et d'utilisation, en prévoyant des restrictions dans l'affectation ou la destination des unités d'étage ou en interdisant par exemple certaines activités commerciales. Il est en effet possible d'exclure les activités commerciales qui sont à l'origine de nuisances réelles pour les propriétaires d'étage. On pense surtout à des activités qui occasionnent des immissions auditives, olfactives ou psychologiques. On peut aussi proscrire des activités commerciales qui, de façon générale, attirent un grand nombre de personnes dans une propriété par étages. Il n'est en revanche pas possible d'exclure toute activité commerciale.

Enfin, l'acte constitutif de la propriété par étages peut également comporter certaines limitations au droit exclusif, en fixant déjà, par exemple, l'affectation commerciale précise et déterminée de la part d'étage. Il convient dans votre cas de vérifier ce que prévoit d'une part votre règlement, et d'autre part l'acte constitutif de la PPE.

A noter que si l'affectation commerciale est prévue, par opposition à celle de logement, sans autre précision, vous ne pourrez déduire aucune limitation ou restriction pour l'activité envisagée par le copropriétaire.

### Règles sur les changements de destination

Dans les règlements-types, il est le plus souvent prévu que les copropriétaires ne peuvent pas changer la destination des locaux sans l'assentiment de l'Assemblée générale des copropriétaires. On entend par là le changement d'habitation en affectation commerciale ou

l'inverse. A notre sens, cela ne comprend pas le changement d'exploitation ou d'affectation (de commerce en restaurant). L'affectation en un bar ouvert tous les soirs jusqu'à 2h du matin a toutefois été récemment proscrire par le Tribunal fédéral au motif que le comportement du copropriétaire causait des désagréments à ses voisins.

Le nouveau règlement type édité par CGI Conseils prévoit pour sa part que le changement d'affectation en une affectation qui cause des nuisances et des désagréments importants aux habitants doit être soumis à l'approbation de l'Assemblée des copropriétaires à la majorité double, alors qu'un simple changement d'affectation (soit passer à un autre type d'activité commerciale) n'est pas soumis à approbation. La question sera de savoir si un tea-room pourrait causer des désagréments importants, ce qui ne semble a priori pas le cas. La situation serait évidemment différente si le projet était de transformer l'arcade en bar.

A première vue, et sauf dispositions contraires de votre règle-

ment, l'Assemblée ne pourra ainsi pas s'opposer à ce changement, mais elle devra être consultée pour tous les travaux portant sur les parties communes (par exemple sur les façades en cas de pose d'enseignes, ou l'ouverture d'une terrasse), tant en ce qui concerne l'aménagement intérieur (s'il y a atteinte aux murs porteurs par exemple) que pour l'aménagement extérieur.

Vous pourrez en revanche, si vous êtes empêché de jouir paisiblement de votre appartement, demander à l'exploitant de prendre des mesures pour faire cesser les atteintes, en cas de nuisances sonores ou olfactives. ■

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

**AUBERGE**  
DE  
**CHOULLY**

OUVERT TOUS LES JOURS  
cuisine de saison «fait maison»  
salles pour banquet, menu dominical  
et buffet de tartes»

OUVERT DURANT LES FÊTES PASCALES

Tél. 022 753 12 03 - 19, Crêt-de-Chouilly - 1242 Chouilly / Satigny  
[www.auberge-de-chouilly.com](http://www.auberge-de-chouilly.com)

**Chevalley Transports**

Route de Sorol 127  
1233 Lully-Genève  
Téléphone 022 777 17 74  
Téléfax 022 777 17 61

**Camion-grue:** Natel 079 625 57 64  
**Routiers:** Natel 079 625 57 65  
**Voirie:** Natel 079 626 87 47

**JS Rénovations de fenêtres**

**Avant** **Après**

• **Pose de verres isolants**  
• **Menuiserie**

Jean Simond  
202, route de Veyrier - 1234 Vessy  
Natel 076 380 47 57  
Tél. 022 784 30 04  
E-mail: [simond@bluewin.ch](mailto:simond@bluewin.ch)