



Mise en location d'un appartement en copropriété... Quelles contraintes?

Je suis propriétaire d'un appartement dans un immeuble soumis au régime de la propriété par étages depuis de nombreuses années. Suite à des changements dans ma vie professionnelle, je dois déménager à l'étranger et je souhaiterais ainsi mettre mon appartement en location. Est-ce que je dois demander une autorisation aux autres copropriétaires? Quels sont les points principaux d'un contrat de bail?

(Martin M., Versoix)

Le régime de la propriété par étages (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.

L'immeuble est ainsi partagé entre parties communes et parties privées. Un copropriétaire seul ne peut pas disposer librement 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. Dans l'exercice de ses droits, le copropriétaire 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, compte tenu de ce qui précède, en tant que propriétaire d'étage, vous avez le pouvoir de conclure un contrat de bail portant sur votre part d'étage.

Il faut cependant que vous soyez attentif au contenu de l'acte constitutif de votre PPE. En effet, ledit acte 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 proprié-

étaires d'étages, elles restreignent la possibilité de négocier des droits relatifs à la part d'étage et peuvent donc provoquer une diminution de sa valeur.

Lorsque vous aurez vérifié que l'acte constitutif de la PPE ne contient pas de telle restriction, vous serez libre de mettre en location votre lot à un locataire de votre choix. Une autorisation des autres copropriétaires n'est ainsi, normalement, pas requise. Lors de la mise en location, comme tout bailleur, vous devrez être attentif, notamment, au choix de votre locataire. Il faudra choisir entre une personne physique ou une personne morale, déterminer si l'appartement sera loué à une personne seule ou s'il servira de logement de famille. Il faudra ensuite contrôler

Fabrication & Pose
ZURBUCHEN
Fenêtres - Portes - Vérandas
www.zurbuchens.ch
022 320 03 30

POUR UN SERVICE PERSONNALISÉ

GAILLARD
FRÈRES STORES

- INSTALLATIONS ET REPARATIONS
- STORES INTERIEURS ET EXTERIEURS
- TENTES SOLAIRES ET TOILES
- VOILETS ET MOUSTIQUAIRES

022 566 86 43 www.gaillardstores.com



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

la solvabilité du locataire. A cet effet, il est usuel de demander une attestation de non-poursuite datant de moins de trois mois, ainsi que les trois dernières fiches de salaire. Vous devrez également définir si vous souhaitez conclure un contrat de durée indéterminée ou de durée déterminée, fixer le montant du loyer de manière conforme aux règles légales. Sur ce point, il sera nécessaire de remettre au

locataire un avis de fixation du loyer initial. Finalement, vous serez tenu de demander une garantie de loyer, de conclure les assurances nécessaires et de respecter toutes les exigences formelles du contrat.

La conclusion d'un tel contrat est encadrée 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. Il est ainsi 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, j'attire votre attention sur le fait que le contrat de bail ne s'éteindra pas de plein droit. S'il n'a pas été résilié valablement, le bail passera automatiquement au futur acquéreur. Cet élément peut avoir un impact sur le prix de vente du lot PPE. ■

Brèves

Conseils en fiscalité

Gregory BORIA, économiste fiscaliste, titulaire d'un Master en HEC et d'un diplôme de l'Institut d'études immobilières, répond à vos questions le matin, de 8 h 30 à 11 h 30, au 022 715 02 10 ou sur rendez-vous. Il est en mesure de vous assister dans l'établissement de votre déclaration fiscale, vous conseiller dans la conduite de procédures fiscales, contrôler les bordereaux de taxation émis par l'Administration fiscale et, cas échéant, rédiger les réclamations. Il pourra également vous présenter les différents aspects de la fiscalité immobilière et vous renseigner dans tous les domaines de l'économie immobilière, notamment en matière d'emprunt hypothécaire.

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



Construction Exotique
Menuiserie & Décoration

Menuiserie - Charpentes - Murs végétaux

www.constructionexotique.ch

DÉPANNAGES

DÉTARTRAGES

REMPLACEMENT

VIEIRA MANUEL
CHAUFFE-EAU • ASSISTANCE

LE SPÉCIALISTE DU CHAUFFE-EAU

10 Bis, rue des Maraîchers - CH-1205 GENÈVE

Mail : vieira.chauffe.eau.assistance@bluewin.ch

Web : www.chauffe-eau-assistance-geneve.com

Tél. : +41 (0)22 321 19 09 - Fax : +41 (0)22 321 59 88

Natel : +41 (0)79 753 27 39

PARTENAIRES : VELOLAND, E-BIKE CENTER, GHI yes, val d'anniviers

4^{ÈME} SALON DU VÉLO ÉLECTRIQUE DE GENÈVE

07 • 08 • 09 AVRIL 2017
www.salonduveleoelectrique.ch

PAVILLON SICLI GENÈVE
ROUTE DES ACACIAS 45
1227 LES ACCACIAS

ENTRÉE GRATUITE

BRUNO MAGLI, ITALY, TREK, ZENITH, FOCUS, PEGASUS, STROMER, NOKIA, MOUNTAGHE, MONDRAKER, TRIX, INMOTION, CAMEL, KALKREUTH, SULLI, ANSOLOG