



## Un copropriétaire a-t-il le droit de louer son appartement?

**Je suis propriétaire d'un duplex dans un immeuble soumis au régime de la propriété par étage. Je vais prochainement déménager dans une villa et souhaiterais mettre mon appartement en location. Dois-je demander l'autorisation aux autres copropriétaires? (Ludovic S., Genève)**

**L**e 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. L'immeuble est donc partagé entre parties communes et parties privées. Un copropriétaire seul ne peut pas disposer libre-

ment 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

BRÈVE

### Conseils juridiques

Anne Hiltbold, Laure Meyer et Florence Olivier, titulaires du brevet d'avocat, spécialisées en droit de la construction, en droit du bail, droit foncier et droit de la PPE, vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction) et en matière de baux et loyers.

En sus, CGI Conseils répond aux interrogations fréquentes des propriétaires par l'intermédiaire de vidéos postées sur le site [www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch). Vous retrouverez également sur ce site tous les articles de CGI Conseils parus dans l'hebdomadaire «Tout l'immobilier» depuis le mois de janvier 2008.

## VOTRE INSTALLATION ÉLECTRIQUE NÉCESSITE UN CONTRÔLE ?

Un seul partenaire pour toute la région lémanique. Profitez aussi de conseils et expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.

Faites confiance à de vrais professionnels de la sécurité électrique, Securelec c'est **350 ans d'expérience cumulée!**

# Securelec

SECURELEC garde une parfaite neutralité dans l'expertise des installations électriques car SECURELEC ne réalise pas d'installations électriques



*Votre sécurité • Notre priorité*



**SECURELEC** Organisme d'inspection accrédité depuis 2005

Case postale 2007 - 1227 CAROUGE - Tél. 022 308 16 20 - Fax 022 308 16 30 - [securelec@securelec.ch](mailto:securelec@securelec.ch)

**SECURELEC - VAUD**

Case postale 297 - 1024 ECUBLENS - Tél. 021 632 80 20 - Fax 021 632 80 25 - [securelec-vaud@securelec.ch](mailto:securelec-vaud@securelec.ch)





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

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.

### Précautions à prendre

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 cet acte et votée unani-

mement 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.

Une fois cette vérification effectuée à satisfaction, vous pourrez mettre votre bien en location. Comme tout bailleur, vous devrez 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.

### Appel à un professionnel recommandé

La conclusion d'un tel contrat est régie 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 problématiques 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. ■

#### 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)



Sprints de l'immobilier

## LES SPRINTS DE L'IMMOBILIER 2015

Première manche

**Mardi 16 juin 2015**  
**de 09h00 à 12h**

Renseignements et inscription  
sur [www.cgiconsils.ch](http://www.cgiconsils.ch) / Cours & Séminaires



# OUI

**LE 14 JUIN À PLUS DE LOGEMENTS!**

**+ de 200 000m<sup>2</sup> de bureaux vides convertibles en logements**



**Ronald Zacharias,**  
Avocat, Député

[www.urgence-logements.ch](http://www.urgence-logements.ch)

Responsable : Christophe Aumeunier - Case postale 3344 - 1211 Genève 3

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