

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Anne Hiltpold, Avocate



PPE et droit d'usage particulier

Je suis copropriétaire dans une propriété par étages, dans laquelle certains copropriétaires bénéficient de jardins privés. Un des copropriétaires souhaite également disposer d'une partie du terrain se trouvant à l'arrière de son appartement, situé au rez-de-chaussée. Peut-il en obtenir la jouissance exclusive et si oui, comment les autres copropriétaires peuvent-ils la lui accorder? (Michael M., Genève)

En vertu de 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.

Le législateur a en effet prévu que certaines parties soient impérativement communes, tel le terrain sur lequel l'immeuble est construit ou les parties élémentaires et les structures por-

teuses (les façades, le toit, les murs porteurs, etc.). Le terrain appartient donc à tous les copropriétaires, qui peuvent l'utiliser tout en respectant le droit des autres propriétaires. Il n'est ainsi pas possible de vendre une partie du terrain avec un lot.

Il reste toutefois loisible de créer, par convention, des droits d'usage particuliers. Cela revient

à accorder un droit à un propriétaire d'étage (voire à plusieurs) sur une partie commune qui lui permettra d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages ou de tiers. Cela en fait, autrement dit, un espace privatif.

Tel est le cas notamment lorsque des propriétaires d'étages ont la jouissance

exclusive d'un jardin ou d'une place de parc.

Les solutions

Plusieurs solutions sont envisageables pour constituer des droits d'usage particulier. Les parties peuvent opter pour la constitution d'un droit réel limité, comme par exemple une ser-

GF
ASCENSEURS.SA

**VENTE, MONTAGE, MODERNISATION,
ENTRETIEN ET DÉPANNAGE 7J/7, 24H/24**

AVENUE WENDT, 36 - 1203 GENÈVE
TÉL : 022.340.57.94 FAX : 022.344.27.88
WWW.GF-ASCENSEURS.CH contact@gf-ascenseurs.ch

WoodStar WS1®

Elle a la force de l'ours et elle prolifère: voici la gamme de fenêtres WS1® en bois/alu et en bois.

Protection du climat comprise.

Votre spécialiste:

**CHARPENTE & MENUISERIE
FORSTER**

83, Route des Tournettes
1256 Troinex
Tel. 022 784 47 57
www.charpente-forster.ch

DÉPANNAGES
DÉTARTRAGES
REEMPLACEMENT

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

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes
A leading brand of AFG

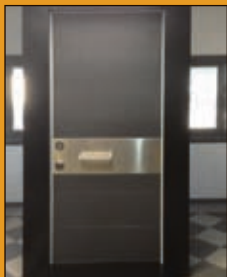


vitute, qui grève l'immeuble de base. Il est également possible de prévoir la constitution d'un droit d'utilisation exclusif par une inscription expresse dans le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages. Enfin, les droits d'usage particuliers peuvent faire l'objet d'un contrat, 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'étages. 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 ►

► **Peut-on obtenir une jouissance exclusive du terrain appartenant à la copropriété?**

Votre porte blindée à partir de Frs. 4000.-, posée
Portes et Fenêtres Alu Pvc Bois Bois Alu Neuf et Rénovation



Chez CasArts, un vendeur-conseiller vous est dédié. Dédié à vos idées, à vos envies en termes de systèmes d'ouverture. Connaissant vos attentes spécifiques, il saura étape par étape vous apporter les solutions les plus pertinentes qui correspondent véritablement à vos besoins.

CasArts Sàrl
41A, rte des Jeunes – 1227 Carouge
Tél.: +41 (0)79 716 87 99 – +33 (0)67 264 03 43
marco.moro@casarts.ch – www.casarts.ch

**AUBERGE
DE
CHOULLY**

Ouvert tous les jours, terrasse.
Poissons du Léman et produits du terroir,
salles et menus pour banquets

Tél. 022 753 12 03 - 19, Crêt-de-Chouilly - 1242 Chouilly / Satigny
www.auberge-de-chouilly.com

DEMIRCI
Rénovation S.A.

- **Transformation de votre intérieur**
- **Rénovation de façade**
- **Entreprise Générale**
- **Un seul interlocuteur pour le suivi des travaux**

11, Avenue Dumas - 1206 Genève - Suisse
☎ 022 344 25 05 - Fax 022 344 25 80 - © 079 206 83 68
www.demirci-renovation.ch



Votre spécialiste en
Revêtements de sols
Services de nettoyage
Entretien et conciergerie

Venez visiter notre showroom !

BioCleaning Services Sàrl - Chemin de l'Echo 3 - 1213 Onex
Tél. +41 22 919 12 12 - Fax +41 22 919 12 13 - info@biocs.ch - www.biocs.ch