

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Florence Olivier, Avocate



Nuisances subies par un copropriétaire: comment les faire cesser?

Je suis propriétaire d'un appartement dans un immeuble en PPE. Subissant quelques problèmes d'odeurs, j'aimerais que la ventilation de l'immeuble soit réparée, ou que je puisse installer une ventilation indépendante dans mon logement. Je devrais, pour cela, percer la chape du toit. Je souhaite savoir si une décision de l'Assemblée générale est nécessaire. (Andrea B., Genève)

Pour savoir si l'accord de la copropriété est nécessaire, il faut d'abord définir si les problèmes d'odeurs que vous mentionnez sont dus ou non à un dysfonctionnement de la ventilation commune. Si ces odeurs sont le résultat d'un tel dysfonctionnement,

il faudra alors procéder à la réparation de la ventilation commune. La réparation des parties communes défectueuses ou endommagées représente des travaux nécessaires au sens de l'art. 647c du Code civil suisse (CC). Selon la loi, de tels travaux doivent être adoptés à la

majorité simple, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées lors de l'Assemblée générale. S'il n'est pas possible à l'Assemblée des copropriétaires de prendre une décision quant à l'exécution de travaux de construction nécessaires, l'un des propriétaires d'étage peut demander au

tribunal d'imposer ces travaux. Si vos problèmes d'odeurs ne proviennent pas de la ventilation commune, votre souhait de poser une ventilation indépendante supplémentaire en perçant la chape revient à effectuer des travaux dans vos parties privées, qui impliquent



Vos installations
Systèmes d'alarme
Vidéo surveillance
Contrôle d'accès
Protection incendie
Coffre-fort
Portes blindées
Interphones



Siège social
Chemin du Coq d'Inde 10d
CH - 1223 Cologny
Tél. 022 840 51 12
Fax 022 840 51 13
info@sentinelsecuritysystems.ch
www.sentinelsecuritysystems.ch



2 bis rue Baylon - 1227 Carouge
Tél. 022 343 55 55 – www.britounet.ch
proprete@britounet.ch





► **Les immissions excessives de mauvaises odeurs sont prohibées par la loi.**

une intervention sur les parties communes. Selon les informations que vous me donnez, l'atteinte aux parties communes sera toutefois mineure et ne modifiera pas l'aspect extérieur du bâtiment. De tels travaux peuvent normalement être autorisés directement par l'administrateur. C'est d'ail-

leurs la solution retenue dans le nouveau Règlement d'administration et d'utilisation édité récemment par la Chambre genevoise immobilière et conforme à la législation en vigueur. A tout le moins, ces travaux peuvent être autorisés par une décision prise à la majorité simple des copropriétaires.

De plus, si vous subissez des nuisances olfactives de votre voisinage, il s'agit d'immissions excessives touchant vos parties privatives. Ces immissions sont prohibées par la loi. Si ces nuisances proviennent d'autres propriétaires d'étage, il faudra leur rappeler qu'ils ne sont pas autorisés à exercer leurs droits d'une façon nuisible pour les autres copropriétaires. Ils devront donc cesser ces nuisances.

Pour ses parties exclusives, le propriétaire d'étage est individuellement au bénéfice de tous les moyens de défense d'un propriétaire foncier ordinaire. Ainsi, si le copropriétaire fautif ne modifie pas son comportement ou si la copropriété s'oppose aux travaux susmentionnés sans justes motifs et que vous continuez à subir des nuisances, vous pourriez faire valoir toutes les actions liées aux droits de voisinages pour les faire cesser. Ces actions pourraient être portées contre le propriétaire à l'origine des odeurs et/ou contre la copropriété elle-même si les nuisances proviennent des parties communes (la ventilation). ■

Brèves

Sprints de l'immobilier

CGI Conseils et l'APGCI organisent à nouveau les **Sprints de l'immobilier**, qui auront lieu le 17 septembre prochain à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean), de 9 h. à 12 h. En une matinée, une dizaine d'orateurs reconnus, avocats, notaires ou professeurs d'Université, vous présenteront les modifications législatives récentes, les dernières jurisprudences ou toute autre nouveauté en matière de droit immobilier. En 10 minutes chacun, ils traiteront aussi bien du droit du bail que de certaines spécificités concernant les PPE, de problématiques liées aux servitudes et de bien d'autres sujets encore.

Renseignements et inscriptions (tarifs):
www.cgionline.ch,
 (rubrique CGI Conseils/Cours et séminaires).

Erratum novum

Dans l'édition du 24 août 2015 de *Tout l'Immobilier* (N° 777), à la suite d'une erreur informatique, la chronique de CGI Conseils, consacrée à la faillite et au décès du locataire et rédigée par M^e Anne Hiltbold, avait été faussement attribuée à un autre auteur. Nous présentons nos excuses à M^e Hiltbold, dont nos lecteurs ont régulièrement l'occasion d'apprécier la plume et les compétences.



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

Derniers lots

CORSE - PROPRIANO

Résidence MARE E MONTI

Située face au splendide golfe du Valinco, cette résidence est composée de 2 bâtiments de 3 étages (RDC + 2 niveaux) et ses 24 appartements sont tous conçus dans le respect du confort, de la qualité et de la sécurité.

3 min des plages, 1 min. du centre-ville et du port et ses commerces, à 50 min des aéroports d'Ajaccio et de Figari.
 Devenez propriétaire d'un des derniers biens disponibles à la vente:

Studio	Bat. B	28,45 m ² + terrasse 6,30 m ²	2 ^e ét.	106 000 €
T3	Bat. B	77,85 m ² + terrasse 14,25 m ²	2 ^e ét.	285 000 €
T3	Bat. B	77,85 m ² + terrasse 21,15 m ²	1 ^{er} ét.	287 000 €
T3	Bat. A	78,35 m ² + terrasse 17,15 m ²	1 ^{er} ét.	289 500 €

Vue Mer et Montagne

MARINE PROMOTION
 L'immobilier de qualité

Renseignements et informations auprès de Jean-Luc PIERETTI - www.marine-promotion.com - mail : pieretti@wanadoo.fr Tél : 0033 627 21 73 73