

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Florence Eimann, Avocate



Moquette d'entrée et copropriété

Je suis propriétaire d'un appartement de quatre pièces dans une PPE. Certains copropriétaires souhaitent remplacer la moquette se trouvant dans l'entrée et dans les étages par une moquette de meilleure qualité. Nous devons en discuter lors de la prochaine Assemblée générale. Ces travaux ne me semblent pas opportuns. Puis-je m'y opposer? (Elisabeth E., Genève)

Tout d'abord, l'entrée et les couloirs des étages sont des parties communes de l'immeuble que vous habitez. Dans un premier temps, il faut distinguer s'il s'agit ici de travaux de construction ou d'un acte d'administration courante, dont l'exemple typique est la révision du chauffage. Le changement de la moquette fait partie de la première catégorie. En effet, la notion de travaux de construction englobe les travaux d'entretien, de rénovation et de réfection relatifs

au bâtiment lui-même ou à ses annexes, ainsi que la construction de nouvelles installations. La décision d'entreprendre des travaux de construction appartient à la Communauté des propriétaires d'étage. Le législateur distingue trois types de travaux de construction avec des exigences de majorité différentes: les travaux nécessaires, utiles ou somptuaires. La différenciation entre ces trois types doit se faire objectivement, c'est-à-dire selon les circonstances du

cas d'espèce. Il sied de préciser que les exigences de majorité telles qu'elles vont être décrites ci-dessous peuvent être modifiées, sous réserve des dispositions impératives de la loi, par le Règlement d'administration et d'utilisation de votre propriété par étage (RAU).

Examen objectif

Des travaux de construction sont **nécessaires** lorsqu'ils sont exigés pour le maintien de la

valeur et de l'utilité de la chose. La suppression de défauts de construction entre, par exemple, dans cette catégorie. Les travaux nécessaires sont adoptés à la majorité simple des propriétaires d'étage. Les travaux de construction **utiles** sont, quant à eux, des travaux destinés à augmenter la valeur de la chose, son rendement ou son utilité. La transformation de locaux communs inoccupés en une buanderie est un exemple de ce type de travaux. Ils sont,

en principe, décidés à ce qui est communément appelé la double majorité, à savoir, à la majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Même si cette double majorité est atteinte, un copropriétaire peut s'opposer aux travaux utiles dans deux cas:

- les modifications auraient pour effet de gêner notablement et durablement ce copropriétaire dans son usage ou sa jouissance de la chose selon sa destination actuelle;
- elles compromettraient le rendement de la chose.

Par ailleurs, si les travaux envisagés devaient entraîner pour un copropriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, notamment parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, ils ne pourraient être entrepris sans son consentement à moins que les autres copropriétaires ne se chargent de sa part de frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être objectivement demandé.

Des travaux de construction sont **somptuaires** s'ils sont exclusivement destinés à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé. La construction d'une fontaine dans une cour intérieure en est un exemple. Ces travaux doivent être adoptés à l'unanimité des propriétaires d'étage. La loi prévoit toutefois une exception à cette unanimité: si les travaux



► Ces travaux de rénovations sont-ils nécessaires?

envisagés n'entraînent pas le droit d'usage et de jouissance du copropriétaire qui s'y oppose, ils pourront être décidés à la double majorité. Ce copropriétaire devra toutefois être indemnisé pour l'atteinte temporaire portée à son droit et les autres copropriétaires devront se charger de sa part de frais. Dans votre cas, il s'agit de remplacer une moquette existante

- qui, selon les indications données, est en bon état - par une moquette de meilleure qualité. De tels travaux n'entrent pas dans la catégorie de travaux nécessaires au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose. Il semble donc que ces travaux doivent être considérés comme des travaux utiles. En principe, vous pouvez vous opposer à ceux-ci, qui devront être accep-

tés à la double majorité. Sous réserve des exceptions mentionnées précédemment, si cette double majorité est atteinte malgré votre opposition, vous devrez participer aux coûts de ces travaux. Les frais communs sont généralement répartis entre tous les copropriétaires au prorata de leur part. ■

Brèves Conseils juridiques

Florence Eimann et Anne Hiltbold, 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.

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@cgiconsults.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

Immersion en Corée du Nord

Exposition à l'espace FreeStudios,
jusqu'au 30 novembre
Vernissage le jeudi 7 novembre à 18h.

Véritable terra incognita, la Corée du Nord une zone grise sur la face du monde et les informations n'en sortent que par bribes. Adrien Golinelli arpente un pays qui se cherche entre idéologie défraîchie et illusions perdues.

Réussissant à s'infiltrer derrière les lignes au cœur de ce pays en déconfiture, le photographe a choisi de montrer l'envers du décor par le décor lui-même. Composée de portraits et de lieux, sa série dévoile les indices de la mise en scène du factice et va chercher au fond des yeux les personnalités que chacun enfouit en lui-même. L'immersion ne trompe pas, elle est totale.

FreeStudios, 3 rue Gourgas, 1205 Genève

La Nouvelle Force

au Conseil d'Etat

**pour le plein emploi
pour une vraie sécurité
pour que Genève circule**

La nouvelle force pour un vrai changement
Une alliance UDC-MCG pour que le 31% des électeurs genevois
soit représenté au Conseil d'Etat. C'est un droit !



**Mauro Poggia
Céline Amaudruz
Eric Stauffer**