



## PPE et droit d'usage particulier

**Je suis membre d'une copropriété par étages, dans laquelle certains copropriétaires bénéficient de jardins privatifs. 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? (Anna H., Genève)**

**E**n vertu de la loi, le bien-fonds est impérativement une partie commune et ne peut faire l'objet d'un droit exclusif. Le législateur a en effet prévu des parties impérativement communes, telles que le terrain sur lequel l'immeuble est construit ou les parties élémentaires et les structures porteuses, afin d'éviter qu'un copropriétaire n'acquière une position dominante au sein de la Communauté des copropriétaires d'étage. Ainsi, en principe, chaque propriétaire d'étage peut utiliser les parties communes conformément à leur destination. Le terrain appartient donc à tous les copropriétaires, qui peuvent l'utiliser tout en respectant le droit des autres propriétaires.

Il est toutefois possible de créer, par convention, des droits d'usage particuliers, c'est-à-dire des espaces privatifs. Cela revient à accorder un droit à un (ou plusieurs) propriétaire(s) d'étage(s) sur une partie commune, qui lui (leur) permettra d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages ou de tiers.

Tel est le cas notamment lorsque des propriétaires d'étages ont la jouissance exclusive d'un jardin ou d'une place de parc.

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 servitude foncière, 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



► Il est possible de créer des droits d'usages particuliers dans les parties communes.

HOSTETTLER

d'utilisation de la copropriété 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.

### Types de servitudes

Une servitude foncière ou personnelle permet d'accorder un droit d'usage particulier à l'un des propriétaires d'étages. Si elle est foncière, la servitude est rattachée au fonds dominant, soit au lot de la propriété d'étage. 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 qu'elle

suit son titulaire et non la part d'étage. Il est donc vivement recommandé de constituer une servitude foncière et non personnelle. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, l'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique, soit dans un acte notarié. Le contrat constitutif de la servitude doit être formulé avec précision, de même que la demande de réquisition d'inscription au Registre foncier, en conformité avec les dispositions légales.

### Forme de la décision

Pour constituer une servitude, la loi prévoit que les propriétaires d'étages doivent adopter cette décision à l'unanimité. S'ils ne souhaitent pas constituer une servitude, les propriétaires d'étages peuvent accor-

der un droit d'usage particulier en l'insérant dans le règlement d'administration et d'utilisation. Le règlement peut accorder le droit d'usage particulier à un propriétaire d'étage individuellement désigné, mais il est également possible de rattacher le droit d'usage particulier à une part d'étage déterminée.

Dans les deux cas, ce droit doit être adopté à la majorité qualifiée des propriétaires d'étages et des quotes-parts (sauf dispositions contraires du règlement).

A nouveau, il est important de formuler avec précision le contenu et les limites de ce droit.

Enfin, un contrat de bail ou de prêt peut être conclu entre la communauté des propriétaires d'étages et l'un des propriétaires d'étage. Le contrat fixera l'étendue du droit accordé, ainsi que sa durée. Selon l'étendue et la durée de ce droit, la

majorité pour la prise de cette décision pourra varier. Si un contrat de bail à loyer est conclu pour une durée de dix ans, par exemple, la double majorité sera requise. Si en revanche, une partie commune est prêtée pendant trois semaines à un propriétaire d'étage, il s'agira d'un acte d'administration courante. C'est à l'administrateur, si la communauté des propriétaires d'étages en a nommé un, que reviendra la compétence de conclure un tel contrat.

Lorsque la communauté des propriétaires d'étages n'a pas désigné d'administrateur, un tel droit d'usage particulier devra, dans tous les cas, être pris par une décision de l'assemblée des copropriétaires, à au moins la majorité simple.

Une fois constitué, le droit d'usage particulier ne pourra pas être cédé sans autre. S'il est constitué sous forme de servitude foncière, il sera cédé avec la part d'étage bénéficiaire, de sorte que le nouveau propriétaire pourra également exercer cette servitude en cas d'acquisition du lot.

Si ce droit d'usage est inscrit dans

le règlement d'administration et d'utilisation, il conviendra d'examiner ce qui est prévu dans ce dernier s'agissant de la cession. En l'absence de clause réglementaire, un propriétaire d'étage pourrait céder son droit d'usage particulier à un autre propriétaire d'étage, mais non à un tiers (ce qui est toutefois critiqué par une partie de la doctrine).

Lorsqu'un contrat de bail qui a été conclu, les dispositions du bail s'appliqueront, notamment à celles régissant la sous-location, le transfert de bail ou la restitution anticipée.

Enfin, s'agissant de l'extinction ou de la suppression des droits d'usage particulier, il convient de noter qu'en cas de servitude, l'extinction ne se produira qu'au moment de la radiation de cette servitude. La décision devra être prise à l'unanimité de l'assemblée des copropriétaires. Si le droit d'usage particulier a été accordé par le biais du règlement d'administration et d'utilisation, la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts sera re-

quise pour la suppression de ce droit. A défaut d'une convention contraire, cela signifie qu'un droit d'usage particulier accordé par le biais du règlement peut être supprimé sans l'accord de son titulaire. Si le droit a été accordé par un contrat de bail, les dispositions du droit du bail s'appliqueront.

Si l'ensemble des copropriétaires de votre PPE ne sont pas d'accord pour accorder une telle servitude, vous pourriez alors envisager une modification de votre règlement pour instaurer un droit d'usage particulier, cela à la double majorité. ■

**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](http://www.cgionline.ch)

Brèves

**Séminaire juridique «Droit du bail»**

CGI Conseils et l'APGCI organisent un séminaire sur le droit du bail qui aura lieu à la FER (98, rue de Saint-Jean), le mardi 26 mars 2013 de 9 h. à 12 h. Le programme est le suivant:

**Frais accessoires: état de la situation**  
Lucien Lazzarotto  
Avocat, Etude Siegrist & Lazzarotto

**Les frais accessoires à l'épreuve de la jurisprudence**  
Daniel Ferrier  
Responsable juridique auprès de Grange & Cie, agence immobilière

**Locataire ou bailleur: à qui peut-on facturer les frais de gérance?**  
Andreas Fabjan  
Avocat, CGI Conseils


**Renseignements et inscriptions (tarifs):**  
[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)  
(rubrique CGI Conseils/ Cours et séminaires)

**GRANDEVASION**  
VOTRE SPECIALISTE DU CAMPING-CAR



**VENTE • LOCATION • ENTRETIEN • REPARATION**  
**022 341 14 14**  
183, rte de Meyrin  
1214 Vernier | GENEVE [www.grandevasion.ch](http://www.grandevasion.ch)

Mobilier	Décoration	Tapis	Sauna
Luminaires	Portes	Salle de bains	Hamam



RESTAURANT - BAR

**LA TABLE**

Cuisine de saison raffinée dans un cadre bucolique  
Tous les midis menu business  
Belle terrasse

31, Rue Jacques Dalphin - 1227 Carouge - Tél. 022/301 13 22

	<b>UNIQUE À GENEVE</b> NOUVELLE EXPO. 600M2	
<a href="http://www.vertigo-geneve.ch">www.vertigo-geneve.ch</a> T 022 308 98 88	45, avenue de la Praille 1227 Carouge   1 <sup>er</sup> étage	<a href="http://www.leoska.ch">www.leoska.ch</a> T 022 300 58 78

**WWW.TOUTIMMOBILIER.CH**