

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Anne Hiltpold, Avocate



Devoir d'entretien des parties exclusives dans une PPE

Je suis propriétaire d'un appartement dans une propriété par étages. Notre copropriété va procéder à la réfection des façades. Les stores sont d'origine et dans un piteux état. Nous envisageons donc de les changer, mais ce sont des parties privatives à teneur de notre Règlement d'administration et d'usage. Lors de la dernière assemblée générale, un appel insistant auprès de tous les copropriétaires a été lancé. Des achats et poses groupés ont été organisés, mais certains copropriétaires refusent de changer leur store. Pouvons-nous les y contraindre? (Séverine M., Genève)

Comme dans toute propriété par étages, le copropriétaire d'étage est propriétaire d'une unité d'étage (son lot) qui comprend l'ensemble de ses parties exclusives (ou privées), alors que certains éléments du bâtiment sont des parties communes, pour lesquelles les copropriétaires d'étage sont copropriétaires à raison de leur quote-part. La loi désigne un certain nombre d'éléments qui doivent impérativement constituer des parties communes (le terrain, les parties importantes pour l'existence et la solidité du bâtiment ou celles qui déterminent l'aspect extérieur du bâtiment notamment), qui sont soustraites à l'emprise exclusive d'un copropriétaire, et prévoit

que celles qui ne sont pas impérativement communes sont présumées être des parties exclusives. Sur ses parties exclusives, le copropriétaire d'étage a un droit exclusif d'administration, d'aménagement et d'utilisation, alors que tel n'est pas le cas sur les parties communes.

Préserver l'aspect de l'immeuble

Il existe certaines parties exclusives qui ont un régime particulier. Ce sont les parties exclusives qui sont visibles depuis l'extérieur, sur lesquelles le copropriétaire dispose de son droit exclusif, mais ce dernier est limité par le fait qu'il ne peut les transformer ou les utiliser

comme bon lui semble, puisqu'il est tenu de préserver la forme extérieure et l'aspect irréprochable du bâtiment.

Dans votre cas, et à première vue, dès l'instant où les stores sont considérés comme parties

privées, comme vous l'indiquez, vous ne pouvez pas forcer les copropriétaires à changer leur store.

Cela étant, l'article 712a al. 3 CC stipule que le copropriétaire «est tenu d'entretenir ses locaux

Brèves

Autorisations de construire et punaises de lit: mode d'emploi et remède

L'APGCI et CGI Conseils proposent un séminaire qui aura lieu le 18 novembre prochain à la FER Genève, 98, rue de St-Jean, de 9h à 12h, dont le programme est le suivant:

- Assujettissement des travaux à la procédure d'autorisation de construire et recevabilité formelle d'une requête en autorisation de construire, par Saskia Dufresne, directrice, Direction des Autorisations de construire, Genève
- Punaises de lit. Le point de vue de l'Administration cantonale, par le prof. Jacques-André Romand, médecin cantonal, Genève.
- Punaises de lit: responsabilités et prise en charge, par M^e Laure Meyer, avocate, CGI Conseils.

Renseignements complémentaires et inscriptions: www.cgicons-eils.ch (rubrique CGI Conseils/Cours & Séminaires).



RESTAURANT

La Matze

FONDUES, CHARBONNADES
ENTRECÔTE MATZE
ET SON PLAT DU JOUR

Fermé le dimanche - cuisine jusqu'à 23 heures

7, rue Chaponnière, 1201 Genève
Tél.: +41 22 732 79 61
restolamatze@gmail.com - www.la-matze.ch

CHRISTE

ENTREPRISE GÉNÉRALE SA
Constructions et rénovations de qualité

022 723 26 00
www.christe-eg.ch



► **Peut-on obliger les autres copropriétaires à effectuer des travaux d'entretien?**

de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment».

Cette disposition impose à tout copropriétaire la réparation de défauts qui peuvent avoir des répercussions négatives sur les parties communes (par ex. installation électrique défectueuse

qui provoque des courts-circuits dans l'immeuble), ainsi qu'un devoir d'entretien afin que l'aspect visuel du bâtiment n'en soit pas terni. Dans ce contexte, il convient néanmoins d'adopter des exigences raisonnables et ce devoir d'entretien ne doit être mis en œuvre que si une per-

sonne «moyennement sensible» est dérangée par l'état de la partie exclusive en question.

Rechercher une solution amiable

Dans votre cas, il est difficile de dire si le devoir d'entretien des copropriétaires qui ne veulent pas changer leur store est violé. Vous indiquez que les stores sont «en piteux état», ce qui pourrait impliquer un manque d'entretien, mais il conviendrait de s'assurer qu'une personne «moyennement sensible» serait aussi dérangée par l'état de ces stores.

A admettre que le devoir d'entretien soit violé, la communauté des copropriétaires ou chaque propriétaire concerné pourraient ouvrir une action judiciaire pour violation de l'article 712a al. CC

contre le copropriétaire qui ne voudrait pas changer son store, afin qu'il soit condamné à le faire ou que la communauté soit autorisée à procéder au changement de store en lieu et place du propriétaire inactif, mais aux frais de ce dernier. Cette solution semble extrême et il apparaît préférable de trouver une solution amiable avec l'ensemble des propriétaires récalcitrants. ■

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



Gagnez du temps!



FONDATION DES PARKINGS
VOUS RENDRE LA VILLE FACILE

Abonnement P+R



CHF 90.- à 150.- / mois
dans l'un des 21 P+R genevois*

* soumis à conditions

Charpente & Menuiserie
ENTREPRISE PRÈS DE CHEZ VOUS !

- **FENÊTRES** BOIS/PVC/BOIS MÉTAL
- **VOLETS** BOIS/ALU
- **CHARPENTE**
FABRICATIONS SUR MESURE
CRÉATION DE GARAGES
- **VELUX**
- ISOLATION ET RÉNOVATION DU **TOIT**
AMÉNAGEMENT DES COMBLES
- **PORTES** D'ENTRÉE BOIS/ALU
- **ESCALIERS**
SUR MESURE

Les spécialistes pour
EgoKiefer
Fenêtres et portes



FORSTER Sàrl

Rte des Tournettes 83
1256 Troinex

Tél: 078 613 55 50
forster.sarl@gmail.ch

Devis gratuit et sans engagement