



## CGI CONSEILS

par Anne HILTPOLD, titulaire du brevet d'avocat

# 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 volets sont d'origine et dans un très mauvais 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 des copropriétaires, 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 leurs volets. Pouvons-nous les contraindre? **(Michèle M., Genève)**

**C**omme dans toute propriété par étage, 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.

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 qui 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 volets sont considérés comme parties privées, comme vous l'indiquez, vous ne pouvez pas forcer les copropriétaires à les changer.

Cela étant, l'article 712a al. 3 CC stipule que le copropriétaire «est tenu d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment.»



Ricardo Gomez Angel Unsplash

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 le bâtiment) 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 personne «moyennement sensible» est dérangée par l'état de la partie exclusive en question. Dans votre cas, il est difficile de dire si

le devoir d'entretien des copropriétaires qui ne veulent pas changer leurs volets est violé. Vous indiquez qu'ils 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 volets.

A admettre que le devoir d'entretien soit violé, la communauté des copropriétaires ou chaque propriétaire concerné pourrait ouvrir une action judiciaire pour violation de l'article 712a al. CC contre le copropriétaire qui ne voudrait pas changer ses volets afin qu'il soit condamné à le faire

## Frais accessoires et frais de consommation

Dans un arrêt récent (4A.305/2022 du 3 novembre 2022), le Tribunal fédéral a rappelé que la convention sur les frais accessoires n'est soumise à aucune forme. Elle peut être conclue par écrit, oralement, par actes concludants ou résulter des circonstances (ce qui est le cas, par exemple, lorsque le bailleur met à disposition du locataire une machine à laver fonctionnant avec une carte prépayée ou de la monnaie). Si le contrat de bail a été conclu par écrit, il faut en principe considérer que les parties ont également déterminé par écrit quels frais accessoires étaient mis à la charge du locataire. Les frais de consommation, qu'on oppose aux frais accessoires, sont ceux qui sont générés exclusivement par le locataire pour ses propres besoins et dont ce dernier supporte en principe le coût, comme les frais de consommation individuelle d'électricité du locataire, qui lui sont facturés directement par le fournisseur d'électricité.

ou que la communauté soit autorisée à procéder au changement des volets 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.

### 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.