



## CGI CONSEILS

par Géraldine Schmidt, avocate

# MISE EN LOCATION D'UN LOT PPE

Je suis propriétaire d'un appartement dans un immeuble soumis au régime de la propriété par étage depuis de nombreuses années. Suite à des changements dans ma vie professionnelle, je dois déménager à l'étranger et je souhaiterais ainsi mettre mon appartement en location. Est-ce que je dois demander une autorisation aux autres copropriétaires? Quels sont les points principaux d'un contrat de bail?

**Céline V., Troinex**

**L**e régime de la propriété par étage (PPE) est une forme de copropriété. Sa particularité réside en ce que chaque copropriétaire détient non seulement une part qui porte sur l'immeuble tout entier et ses parties intégrantes, mais également un droit ex-

clusif de jouissance sur des parties délimitées de cet immeuble. L'immeuble est ainsi partagé entre parties communes et parties privées. Un copropriétaire seul ne peut pas disposer librement des parties communes. Dans les parties du bâtiment faisant l'objet de son droit exclusif, le propriétaire d'étage a la faculté d'aménager et d'user des locaux comme il l'entend. Dans l'exercice de ses droits, le copropriétaire ne devra toutefois pas restreindre l'exercice du droit des autres copropriétaires, ni entraver leur utilisation. Il ne devra pas non plus porter atteinte aux intérêts de la communauté des copropriétaires.

Pour autant qu'il respecte les limites susmentionnées, il sera libre de constituer des droits réels limités (par ex. un usufruit ou un droit d'habitation) sur sa part d'étage. Il pourra également accorder des droits personnels à un tiers sur celle-ci. Ainsi, compte tenu de ce qui précède, en tant que propriétaire d'étage, vous avez le pouvoir de conclure un contrat de bail portant sur votre part d'étage.

Il faut cependant que vous soyez attentive au contenu de l'acte constitutif de votre PPE. En effet, ledit acte peut déroger au principe de liberté du propriétaire d'étage dans l'utilisation et la gestion de sa part. Il pourrait ainsi y être prévu qu'une unité d'étage ne pourra être valablement aliénée, grevée d'un droit d'habitation ou d'un usufruit ou même louée que si les autres copropriétaires n'ont pas, en vertu d'une décision prise à la majorité, formé oppo-



sition dans les 14 jours après avoir reçu communication de l'opération en question. Une convention écrite postérieure à l'acte constitutif et votée unanimement par les copropriétaires peut également prévoir la même restriction. De telles clauses sont toutefois rares. En effet, si elles peuvent être intéressantes pour sauvegarder une certaine structure de propriétaires d'étage, elles restreignent la possibilité de négocier des droits relatifs à la part d'étage et peuvent donc provoquer une diminution de sa valeur.

Lorsque vous aurez vérifié que l'acte constitutif de la PPE ne contient pas de telles restrictions, vous serez libre de mettre en location votre lot à un locataire de votre choix. Une autorisation des autres copropriétaires n'est ainsi normalement pas requise.

Lors de la mise en location, comme tout bailleur, vous devrez être attentive, no-



**Dans un régime de PPE, un copropriétaire seul ne peut pas disposer librement des parties communes.**

Freepik

tamment, au choix de votre locataire. Il faudra choisir entre une personne physique ou une personne morale, déterminer si l'appartement sera loué à une personne seule ou s'il servira de logement de famille. Il faudra ensuite contrôler la solvabilité du locataire. A cet effet, il est usuel de demander une attestation de non-poursuite datant de moins de trois mois et les trois dernières fiches de salaire. Vous devrez également définir si vous souhaitez conclure un contrat à durée indéterminée ou à durée déterminée, et fixer le montant du loyer de manière conforme aux règles légales. Sur ce point, il sera nécessaire de remettre au locataire un avis de fixation du loyer initial. Finalement, vous serez tenue de demander une garantie de loyer, de conclure les assurances nécessaires et de respecter toutes les exigences formelles du contrat.

La conclusion d'un tel contrat est réglée

par de nombreuses bases légales et le non-respect de celles-ci peut avoir des répercussions importantes sur les rapports entre le locataire et le bailleur. Il est ainsi conseillé de se faire assister d'un spécialiste lors d'une mise en location.

Si vous souhaitez, par la suite, mettre en vente votre bien, j'attire votre attention sur le fait que le contrat de bail ne s'éteindra pas de plein droit. S'il n'a pas été résilié valablement, le bail passera automatiquement au futur acquéreur. Cet élément peut avoir un impact sur le prix de vente du lot PPE.

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.

## Conseils juridiques en droit immobilier

Laure Meyer et Géraldine Schmidt sont toutes deux titulaires du brevet d'avocat et spécialisées en droit immobilier (droit du bail, de la construction, droit foncier et droit de la PPE). Elles 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, LDTR, etc.) et en matière de baux et loyers.



## Envie de décrocher la lune ?

Notre mission sur terre ?

Mettre à votre disposition toutes nos compétences pour vous accompagner dans le domaine de la promotion immobilière. Grâce à notre solide expérience, nous vous offrons un service personnalisé.

**Pour la promotion immobilière, vous êtes à la bonne adresse.**

GERANCE | COURTAGE | EXPERTISE | PROMOTION  
Rue Saint-Joseph 34  
1227 Carouge, Genève  
T. +41 22 308 19 19

uspi<sup>genève</sup>

REGIEDUMAIL



www.regies.ch