



Nuisances subies par un copropriétaire: comment les faire cesser?

Je suis propriétaire d'un appartement dans un immeuble en PPE. Subissant quelques problèmes d'odeurs, j'aimerais soit que la ventilation de l'immeuble soit réparée, soit que je puisse faire installer une ventilation indépendante dans mon logement. Je devrais, pour cela, percer la chape du toit. J'aimerais savoir si une décision de l'Assemblée générale est nécessaire. (Julie H., Genève)

Pour savoir si l'accord de la copropriété est nécessaire, il faut d'abord définir si les problèmes d'odeurs que vous mentionnez sont dus à un dysfonctionnement de la ventilation commune ou non.

Si ces odeurs sont le résultat d'un tel dysfonctionnement, il faudra alors procéder à la réparation de la ventilation commune. La réparation des parties communes défectueuses ou endommagées sont des travaux nécessaires au sens de l'art. 647c du Code

civil suisse (CC). Selon la loi, de tels travaux doivent être adoptés à la majorité simple, c'est-à-dire à la majorité des voix exprimées lors de l'Assemblée générale. S'il n'est pas possible à l'Assemblée des copropriétaires de prendre une décision quant à l'exécution de travaux de construction nécessaires, l'un des propriétaires d'étages peut demander au tribunal d'imposer ces travaux.

Si vos problèmes d'odeurs ne proviennent pas de la ventilation commune, votre sou-

hait de poser une ventilation indépendante supplémentaire en perçant la chape revient à effectuer des travaux dans vos parties de copropriété privées, mais qui impliquent une intervention sur les parties communes. Selon les informations que vous me donnez, l'atteinte aux parties communes sera toutefois mineure et ne modifiera pas l'aspect extérieur du bâtiment. De tels travaux peuvent normalement être autorisés directement par l'administrateur. C'est d'ailleurs la solution

CLEANCARS

VOTRE VOITURE NOTRE SAVOIR-FAIRE



Encore plus proche de chez vous !
CLEANCARS du lundi au samedi de 9h à 18h
Avec ou sans rendez-vous
www.clean-cars.ch

LA PRAILLE BALEXERT EAUX VIVES 2000 MANOR CHAVANNES MANOR VESENAZ THONEX PARKING MONT-BLANC
022 301 46 59 022 940 46 53 079 84121 23 022 776 35 64 079 131 13 22 022 800 05 41 022 810 06 99

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFIC

☎ 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

WWW.TOUTIMMO.CH



Si ces odeurs sont le résultat d'un tel dysfonctionnement, il faudra alors procéder à la réparation de la ventilation commune.

retenue dans le Règlement d'administration et d'utilisation édité par la Chambre genevoise immobilière et conforme à la législation en vigueur. A tout le moins, ces travaux peuvent être autorisés par une décision prise à la majorité simple des copropriétaires. De plus, si vous subissez des nuisances olfactives de votre voisinage, il s'agit d'immiscions excessives touchant vos parties de copropriété privatives. Ces immiscions sont prohibées par la loi. Si ces nuisances proviennent d'autres propriétaires d'étages, il faudra leur rappeler qu'ils ne sont pas autorisés à exercer leurs droits d'une façon nuisible pour les autres copropriétaires.

Ils devront donc cesser ces nuisances. Pour ses parties exclusives, le propriétaire d'étage est individuellement au bénéfice de tous les moyens de défense d'un propriétaire foncier ordinaire. Ainsi, si le copropriétaire fautif ne modifie pas son comportement ou si la copropriété s'oppose aux travaux susmentionnés sans juste motif et que vous continuez à subir des nuisances, vous pourriez faire valoir toutes les actions liées aux droits de voisinage pour les faire cesser. Ces actions pourraient être portées contre le propriétaire à l'origine des odeurs et/ou contre la copropriété elle-même, si les nuisances proviennent des parties communes (la ventilation). ■

BRÈVES

Immotechnologies: soyons les acteurs de notre futur!

Le prochain séminaire organisé conjointement par CGI Conseils et l'APGCI aura lieu le 14 mai 2019 à la FER-Genève (98, rue de Saint-Jean), de 9 h. à 12 h., sur le thème «**Immotechnologies: soyons les acteurs de notre futur!**». Le programme est le suivant.

- **Comprendre l'immobilier de demain avec la blockchain**, par Vincent Pignon, CEO de We-can Group SA.
- **Ajouter de l'Intelligence aux bâtiments et aux gestionnaires (smart city)**, par Laurent Horvath, Smart City Manager, Ville de Carouge, et Membre du comité directeur de l'Association Mondiale des Villes Smart (OASC).
- **Faciliter votre gestion immobilière grâce aux outils digitaux 2.0: les exemples Eventwise & Powervote**, par Maarten De Winter, co-fondateur de Sponsorize Sarl.
- **Êtes-vous prêts pour l'IA?**, par Timothy O'Hear, CTO Swissbilling, co-fondateur et président du Conseil de Fondation ImpactIA, Ingénieur EPFL.

Renseignements complémentaires, tarifs et inscription: www.cgiconsils.ch (rubrique se former, cours et séminaires).

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



induni.ch

ENSEMBLE,
CONSTRUONS
DEMAIN

BÂTIMENT | GÉNIE CIVIL | ENTREPRISE GÉNÉRALE

INDUNI

GENÈVE

VAUD

VALAIS