



Qui doit financer l'ascenseur?

Je suis propriétaire d'un appartement dans un immeuble en PPE de 6 étages. Nous aurons prochainement une assemblée générale extraordinaire concernant l'installation d'un ascenseur. Je souhaite savoir à quelle majorité la décision pour la création de l'ascenseur devra se prendre et comment seront répartis les frais d'entretien. Personnellement, j'habite au premier étage et je n'ai aucune utilité d'une telle installation. Peut-on me contraindre à participer aux coûts de cette installation et aux frais d'entretien? (Jean-Paul B., Genève)

La première question que vous posez est de savoir si la décision relative à l'installation d'un ascenseur se prend à la majorité simple, à la double majorité ou à l'unanimité. Il convient en premier lieu de relever que la question de la majorité dépend de chaque situation particulière. Autrement dit, l'installation d'un ascenseur pourrait être soumise à l'unanimité (travaux somptuaires) si cet ascenseur s'avère totalement inutile et luxueux (immeuble d'un ou deux étages par exemple) ou à la majorité simple (travaux nécessaires) si un ascenseur se révèle absolument indispensable (immeuble de plus de dix étages, à l'inverse). Dans votre cas, il s'agit apparemment d'une installation qui entre dans la catégorie des travaux utiles au sens de la loi, soit de travaux destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité. La décision concernant l'installation de l'ascenseur devrait ainsi être prise à la double majorité. S'agissant de la répartition des coûts, mais nous y reviendrons ci-dessous, la loi prévoit que les charges et frais communs, dont font partie les dépenses résultant de travaux effectués sur les parties communes, sont répartis entre tous les copropriétaires au prorata de leur part de copropriété.

Ainsi, les frais d'installation, puis ceux de l'entretien de l'ascenseur, devront être répartis entre tous les copropriétaires au prorata de leur part de copropriété, à moins que votre règlement de PPE n'en dispose autrement.

Vous posez également la question de savoir si un des copropriétaires peut refuser de participer au financement de l'installation de l'ascenseur. Comme indiqué ci-dessus, les frais et charges communs se répartissent en principe entre



Peut-on m'obliger à participer aux frais de l'installation d'un ascenseur dans notre copropriété?

les copropriétaires au prorata de leur part, de sorte qu'un copropriétaire ne peut pas refuser de participer au financement de l'ascenseur au seul motif qu'il n'aurait pas été favorable à la décision concernant son installation.

Ceci dit, la loi prévoit toutefois, dans le cadre de travaux utiles, que «lorsque des modifications entraîneraient pour un copropriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, notamment parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, elles ne peuvent être exécutées sans son consen-

tement que si les autres copropriétaires se chargent de sa part de frais, et tant qu'elles dépassent le montant qui peut lui être demandé». Il s'agit d'un droit de veto de certains copropriétaires.

Quant aux propriétaires qui ne sont pas concernés...

Cela signifie concrètement que l'on ne peut pas passer outre le refus d'un copropriétaire pour qui l'installation de l'ascenseur entraînerait des dépenses disproportionnées au re-

gard de l'inutilité qu'il aurait de l'ascenseur, sauf à prendre en charge sa part de coûts.

En ce sens, les copropriétaires des appartements ou arcades du rez-de-chaussée pourraient s'opposer à l'installation de l'ascenseur au motif que les dépenses pour ces travaux seraient disproportionnées par rapport à la valeur de leur part et à leur utilité. Les autres copropriétaires ne pourraient alors valablement procéder aux travaux qu'en prenant alors à leur charge le coût de ces travaux.

La loi stipule en outre que «si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais».

Ceci justifierait également que les frais d'installation et les frais d'entretien de l'ascenseur soient répartis entre les copropriétaires des 1^{er} au 6^e étages, à l'exclusion des copropriétaires du rez-de-chaussée, puisque l'ascenseur ne servira a priori pas du tout à ces derniers.

Ces dispositions ne seraient en revanche pas applicables aux copropriétaires des autres étages. Plus précisément, les propriétaires du 1^{er} étage ne pourraient pas s'en prévaloir pour ne pas prendre en charge les frais d'installation et d'entretien de l'ascenseur, ou les prendre dans une moindre mesure. Ces normes légales doivent en effet être appliquées avec beaucoup de retenue et l'ab-

sence d'utilité doit être objective, ce qui signifie qu'elle ne dépend ni de la volonté ni de la situation propre du copropriétaire. Par exemple, le fait qu'un copropriétaire (du 1^{er} ou du 6^e étage) décide de ne jamais utiliser l'ascenseur parce qu'il préfère monter à pied ne pourrait absolument pas justifier une contribution réduite aux frais de l'ascenseur. S'agissant de la répartition entre les copropriétaires des 1^{er} au 6^e étages, je ne suis pas sûre qu'il faille faire une distinction selon l'étage, dès lors que l'ascenseur aura une utilité potentielle pour tous ces copropriétaires, quel que soit l'étage où se situe leur lot.

Par ailleurs, il conviendrait également de voir comment ont été attribués les millièmes au moment de la constitution de la PPE, dès lors qu'il se peut que les copropriétaires des lots des étages supérieurs aient déjà, à surfaces égales, une quote-part plus importante. Dans ce cas, les copropriétaires des étages supérieurs payeraient plus que ceux des étages inférieurs, pour des surfaces égales, de par la simple répartition en fonction des millièmes.

En conclusion, même si l'ascenseur ne vous sera pas utile, vous pourrez être contraint à participer aux frais d'installation et aux frais d'entretien qui suivront. Il convient toutefois de garder à l'esprit qu'une telle installation apportera sans nul doute une plus-value à l'immeuble et donc à votre lot. ■

BRÈVES

Rénovation d'un ascenseur: travaux utiles ou somptuaires?

Dans un arrêt du 17 novembre 2016, le Tribunal fédéral a jugé que les travaux de rénovation d'un ascenseur qui comportaient un surcoût de 17% pour la création d'un rez inférieur en lieu et place de 4 marches étaient des travaux somptuaires, qui devaient être acceptés à l'unanimité. Dans cette affaire, le Tribunal fédéral a relevé que la suppression des 4 marches ne profiterait qu'aux personnes âgées, à mobilité réduite ou avec poussette, et que le surcoût était disproportionné par rapport avec l'installation d'une rampe électrique. Celle-ci permettrait de réduire la discrimination envers les personnes handicapées et de répondre à la loi sur l'élimination des inégalités envers les personnes handicapées, qui prévoit aussi que le principe de proportionnalité doit s'appliquer.

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

