



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 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 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 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'étages 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.

BRÈVE

Résiliation de bail en raison d'un changement de stratégie commerciale du bailleur

Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a rappelé que le bailleur était libre de résilier un bail, par exemple pour adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il jugeait le plus conforme à ses intérêts, mais que cette liberté était limitée par les règles de la bonne foi. C'est au locataire qui veut faire annuler le congé de prouver les circonstances permettant de déduire que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, le bailleur devant toutefois collaborer en motivant la résiliation et en fournissant les documents nécessaires qui permettent d'établir le motif du congé.

Dans cette affaire, le bailleur a résilié le contrat à la suite d'un changement dans sa stratégie commerciale: il entend améliorer le standing du magasin par l'apport de marques haut de gamme. Contrairement à ce qui prévaut en matière de congés notifiés en vue d'importants travaux de rénovation ou d'assainissement, pour permettre de déterminer si la présence du locataire demeure possible durant les travaux, l'existence d'un projet suffisamment mûr et élaboré n'est pas exigée. La volonté du bailleur d'adapter la manière d'exploiter son commerce selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts n'est en soi pas critiquable. La validité du congé a donc été confirmée.

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 transfor-

mer 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



Coaching Vie Privée Vie Professionnelle

- Coaching individuel
- Atteignez un objectif professionnel ou personnel
- Décidez ou gérez un changement de vie
- Améliorez votre confiance
- Stimulez vos recherches d'emploi
- Formation d'entretiens d'embauche

 Coach PNL - Vie Privée et Vie Professionnelle
Maître Praticienne en PNL - Tél.: +41 79 828 14 80
www.mcscoach.ch



Depuis 1867

DÉMÉNAGEMENTS LOCAUX ET INTERNATIONAUX EMBALLAGE - GARDE-MEUBLES

24, chemin Grenet - 1214 VERNIER
Tél. (41 22) 732 64 40 - moving@veron-grauer.ch
www.veron-grauer.ch



Maintenir l'aspect irréprochable du bâtiment.

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».

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 ne 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 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. ■

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

23 PROFESSIONNELS



amv association genevoise des maîtres vitriers,
miroitiers, encadreur et storistes

98, rue de Saint-Jean | 1211 Genève 11 | t 058 715 32 11 | vitriers@fer-ge.ch

Atelverre Imperatori SA	Baldacci SA	Bativer SA	BG Stores SA	Patrick Bichet, Vitrierie & Stores Sàrl	BK Verre SA
JP Burgener SA	Alain Cloux SA	Constantin Sàrl	Derigo SA	Hervé Despland Succ. Franck Pastant SA	
Francis Dragon SA	Gaillard Frères Stores	Patrick Hoeltschi Concept Verre	Lamelcolor Genève SA		
Loretti SA	Margairaz & Fils SA	Pierre Rosso Encadrement	Pasqual Stefano SA	Raymond Stefano SA	
Sunnystore Fenétrier SA	Verre Déco Sàrl	Vitrierie d'Onex, M. & R. Ricci SA			