



PPE et droit d'usage particulier

Je suis copropriétaire dans une propriété par étages, dans laquelle certains copropriétaires bénéficient de jardins privatifs. Un des copropriétaires souhaite également disposer d'une partie du terrain se trouvant à l'arrière de son appartement, situé au rez-de-chaussée. Peut-il en obtenir la jouissance exclusive et si oui, comment les autres copropriétaires peuvent-ils la lui accorder? (George P., Thônex)

Dans une PPE, selon la loi, le bien-fonds, c'est-à-dire le terrain, est impérativement une partie commune et ne peut faire l'objet d'un droit exclusif, c'est-à-dire être constitué en lot.

Le législateur a en effet prévu que certaines parties restaient impérativement communes, telles que le terrain sur lequel l'immeuble est construit ou les parties élémentaires et les structures porteuses (les façades, le toit, les murs porteurs, etc.). Le terrain appartient donc



HOSTETTLER

Brèves

Sprints de l'immobilier – 1^{ère} manche

Depuis plusieurs années, CGI Conseils organise les Sprints de l'Immobilier, une formule très appréciée qui permet de rester informé des dernières nouveautés législatives ou des jurisprudences les plus récentes en matière immobilière. Dix orateurs spécialisés, avocats, juges ou professeurs, présenteront, en dix minutes chacun, dix sujets tels que la mise en œuvre des zones réservées, les travaux d'entretien sous l'angle de la LDTR, la Lex Weber, la taxe d'équipement, ou encore la question de l'acquisition d'appartements en PPE en Zone de développement.

La prochaine édition aura lieu le 23 juin prochain, de 9h à 12h, à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean).

Programme complet, renseignements et inscriptions sur www.cgiconsils.ch/formations.

► Jardin privatif dans une copropriété, quels sont vos droits?

à tous les copropriétaires, qui peuvent l'utiliser tout en respectant le droit des autres propriétaires. Il n'est donc pas possible de vendre une partie du terrain avec un lot.

Il est toutefois possible de créer, par convention, des droits d'usage particuliers. Cela revient à accorder un droit à un (ou plusieurs) propriétaire d'étages sur une partie commune, qui lui/leur permettra d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages ou de tiers. Cela en fait, autrement dit, un espace privatif.

Tel est le cas notamment lorsque des propriétaires

d'étages ont la jouissance exclusive d'un jardin ou d'une place de parc.

Diverses options

Plusieurs solutions sont envisageables pour constituer des droits d'usage particulier. Les parties peuvent opter pour la constitution d'un droit réel limité, comme par exemple une servitude qui grèverait l'immeuble de base. Il est également possible de prévoir la constitution d'un droit d'utilisation exclusif par une inscription expresse dans le règlement d'administration et d'utili-

sation de la propriété par étages. Enfin, les droits d'usage particuliers peuvent faire l'objet d'un contrat, comme par exemple un contrat de bail à loyer, entre le propriétaire d'étage bénéficiaire et la communauté des propriétaires d'étages.

Une servitude foncière ou personnelle permet d'accorder un droit d'usage particulier à l'un des propriétaires d'étages. Si elle est foncière, la servitude est rattachée au fonds dominant, soit au lot de la propriété d'étage. Concrètement, c'est le propriétaire du lot, actuel ou futur, qui en bénéficiera. Si elle

est personnelle, la servitude est accordée à une personne, qu'elle soit propriétaire ou non du lot. Le risque que peut représenter la servitude personnelle est qu'elle suit son titulaire et non la part d'étage. Il est donc vivement recommandé de constituer une servitude foncière et non personnelle. De plus, une servitude ne peut être radiée qu'avec le consentement de son bénéficiaire, de sorte qu'une fois inscrite, il sera très difficile de revenir en arrière. C'est la raison pour laquelle la loi prévoit que les propriétaires d'étages doivent adopter cette décision à l'unanimité.

L'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique, soit dans un acte notarié.

S'ils ne souhaitent pas constituer une servitude, les propriétaires d'étages peuvent accorder un droit d'usage particulier en l'insérant dans le règlement

d'administration et d'utilisation. Le règlement peut accorder le droit d'usage particulier à un propriétaire d'étage individuellement désigné mais il est également possible de rattacher le droit d'usage particulier à une part d'étage déterminée.

Dans les deux cas, ce droit doit être adopté à la majorité qualifiée des propriétaires d'étages et des quotes-parts (sauf dispositions contraires du règlement). Pour le supprimer, il faudra en sus obtenir l'accord du propriétaire concerné, de sorte qu'il sera également très difficile de revenir en arrière, une fois accordé.

Enfin, un contrat de bail ou de prêt peut être conclu entre la communauté des propriétaires d'étages et l'un des propriétaires d'étages. Le contrat fixera l'étendue du droit accordé, ainsi que sa durée. Selon l'étendue et la durée de ce droit, la majorité pour la prise de cette décision

pourra varier. Si un contrat de bail à loyer est conclu pour une durée de dix ans, par exemple, la double majorité sera requise. Si en revanche, une partie commune est prêtée pendant trois semaines à un propriétaire d'étage, il s'agira d'un acte d'administration courante. C'est à l'administrateur, si la communauté des propriétaires d'étages en a nommé un, qu'il reviendra la compétence de conclure un tel contrat.

Lorsque la communauté des propriétaires d'étages n'a pas désigné d'administrateur, un tel droit d'usage particulier devra, dans tous les cas, être pris par une décision de l'assemblée des copropriétaires à - au moins - la majorité simple des propriétaires d'étages.

Dans tous les cas, il est très important de formuler avec précision le contenu et les limites de ce droit. La question de l'entretien et des réparations de

la partie cédée en droit d'usage exclusif devra aussi avoir été clairement établie, afin d'éviter toute discussion ultérieure entre les copropriétaires.

Dans votre cas, il s'agira de voir si l'ensemble des copropriétaires de votre PPE sont d'accord de constituer une servitude. A défaut, il faudra alors envisager une modification de votre règlement pour instaurer un droit d'usage particulier, et ce à la double majorité. ■

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@cgiconseils.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

le déménagement en douceur

Devis gratuit
BALESTRAFIC
Tél. 022 308 88 00
www.balestrafic.ch



« CHF 6'900.- le m² PPE pour être propriétaire, c'est inédit ! »



Cyril Aellen
Député

Resp.: Christophe Aumeunier, CP 3344, 1211 Genève 3

RACHETER SON PROPRE APPARTEMENT ?

OUI LE 5 JUIN À PLUS DE LIBERTÉ POUR LES LOCATAIRES

www.rachetersonlogement.ch



Les spécialistes pour
EgoKiefer
Fenêtres et portes
A leading brand of AFG

FORSTER Sàrl
Tél.: 022 784 47 57
Fax: 022 784 47 58
www.charpente-forster.ch

Devis gratuits et sans engagement

<ul style="list-style-type: none"> • FENETRE Bois-PVC / bois-métal • VOILETS Bois / alu • CHARPENTE Fabrication sur mesure Création de garages • VELUX-STORES 	<ul style="list-style-type: none"> • TOIT Isolation et rénovation • Aménagement des combles • PORTES D'ENTREE Bois / alu • ESCALIERS Sur mesure
---	---