



Charges et loyer: plusieurs options sont possibles

Je suis propriétaire d'un appartement en PPE, que je souhaite louer. J'aimerais savoir comment facturer les charges, en plus du loyer, et ce qu'elles comprennent (chauffage, eau chaude et/ou froide, électricité, t l r seau, charges de la PPE, etc.). François G., Genève

Dans votre cas, il est important de relever que l'entrée de l'immeuble fait partie des parties communes de l'immeuble que vous habitez. Compte tenu de ce fait, il faut distinguer si les travaux envisagés sont des travaux de construction ou un acte d'administration courant que chaque copropriétaire peut effectuer seul. Les travaux visant à changer le revêtement des sols de l'entrée pour y mettre du marbre sont clairement des travaux de construction. En effet, la notion de travaux de construction englobe les travaux d'entretien, les travaux de rénovation et de réfection relatifs au bâtiment lui-même ou à ses annexes, ainsi que la construction de nouvelles installations.

La décision d'entreprendre des travaux de construction doit être prise par l'ensemble de la Communauté des propriétaires d'étage, lors d'une Assemblée générale.

A teneur de la loi, il faut distinguer trois types de travaux de construction pour lesquels les exigences de majorité sont différentes. Il s'agit des travaux nécessaires, utiles ou somptuaires. Nous détaillerons ces différents types de travaux ci-dessous. La différenciation entre ces trois types de travaux doit se faire objectivement, c'est-à-dire



Dépenses somptuaires, peut-on s'y opposer?

en tenant compte de toutes les circonstances du cas d'espèce. Les exigences de majorité peuvent être modifiées, sous réserve des dispositions impératives de la loi, par le R -

glement d'administration et d'utilisation de votre propriété par étages (RAU).

Des travaux de construction sont nécessaires lorsqu'ils sont exigés pour le maintien de la

Fabrication & Pose
ZURBUCHEN
Fenêtres - Portes - Vérandas
www.zurbuchensa.ch
022 320 03 30

 Le Philanthrope

NOUVEAU

**Restaurant ouvert le lundi midi
  partir du Lundi 12 Juin 2017**

Renseignements au 022 436 85 15
info@lephilanthrope.ch - www.lephilanthrope.ch

valeur et de l'utilité de la chose. La suppression de défauts de construction entre, par exemple, dans cette catégorie. Les travaux nécessaires sont adoptés à la majorité simple des propriétaires d'étage.

Les travaux de construction utiles sont, quant à eux, des travaux destinés à augmenter la valeur de la chose, son rendement ou son utilité. La transformation de locaux communs inoccupés en une buanderie est par exemple de ce type de travaux. Ils sont en principe décidés à la double majorité, à savoir, à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose.

Même si cette double majorité est atteinte, un copropriétaire peut s'opposer aux travaux utiles dans deux cas:

- Les modifications auraient pour effet de gêner notablement et durablement ce copropriétaire dans son usage ou sa jouissance de la chose selon sa destination actuelle.
- Les modifications compromettraient le rendement de la chose.

En outre, si les travaux envisagés devaient entraîner pour un copropriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, notamment parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, ils ne pourraient être entrepris sans son consentement, à moins que les autres copropriétaires ne se

chargent de sa part de frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui puisse lui être objectivement demandé.

Travaux somptuaires

Finalement, des travaux sont somptuaires s'ils sont exclusivement destinés à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé. La construction d'une fontaine dans une cour intérieure est un exemple. Ces travaux doivent être adoptés à l'unanimité des propriétaires d'étage.

La loi prévoit une exception à l'unanimité lorsque les travaux envisagés n'entravent pas le droit d'usage et de jouissance du propriétaire qui s'y oppose, ils peuvent être décidés à la double majorité. Ce copropriétaire devra cependant être indemnisé pour l'atteinte temporaire portée à ses droits et les autres copropriétaires devront se charger de sa part de frais.

Dans votre cas, il s'agit de remplacer le revêtement des sols de l'entrée par du marbre, alors même que l'entrée a été rénovée il y a environ cinq ans. Il semble donc que ces travaux entrent dans la catégorie des travaux somptuaires, qui doivent être adoptés à l'unanimité des copropriétaires, sous réserve de l'exception mentionnée ci-dessus. Vous pouvez donc

vous opposer à ce projet et si l'exception n'est pas réalisée, les travaux ne pourront pas être effectués. ■

BRÈVE

Conseils juridiques en droit immobilier

Anne Hiltbold, Laure Meyer et Géraldine Schmidt sont toutes trois 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) et en matière de baux et loyers.

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.cgiconline.ch



**LA BODEGA
DU TERROIR GALICIEEN**

**Délicieux
poulets
à la braise,
à l'emporter**

**Réservation
-> 079 793 42 20**

**3, rue Veyrot
1217 Meyrin**



N. BRIGHENTI S.A.
votre spécialiste en matière de vidange

- Vidange hydraulique
- Nettoyage haute-pression
- Canalisation - collecteurs
- Collonnes de chute
- Pompage de fosses
- Caméra vidéo
- Maçonnerie
- Stations de pompage

 **N. BRIGHENTI S.A.**
assainissement
à votre service depuis 1861

Route de l'Etraz 172 - 1290 Versoix - Tél. 022/779 02 02 - Fax 022/779 14 66 - www.brighenti.ch