



## Travaux dans mon appartement en PPE

**Je suis propriétaire d'un appartement en PPE à Carouge. Je souhaite procéder à quelques aménagements intérieurs. En effet, j'aimerais réaménager ma cuisine, installer une douche dans ma salle de bains, ainsi que rafraîchir les murs et les plafonds de mon appartement. Les autres propriétaires d'étages peuvent-ils s'opposer à ces travaux? (Madeleine, Carouge)**

Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière à ce que chaque copropriétaire ait le droit d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées du bâtiment. Cette prérogative est un droit exclusif, légal et nécessaire de la propriété par étages.

Le copropriétaire a ainsi le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager librement ses locaux, dans la mesure toutefois où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ni n'en modifie l'aspect extérieur.

Ce droit d'aménagement intérieur est, comme son nom l'indique, un droit qui concerne les parties intérieures d'une part d'étage. Le droit d'aménagement intérieur permet ainsi au propriétaire d'étage de modifier ses parties exclusives, en principe, comme il le souhaite. Il peut, en particulier, et sous



► **Quels sont mes droits de copropriétaire en matière de transformations de mon appartement?**

Schneider Sanitaires SA - Route de Saint-Julien 44 - 1227 Carouge - Tél. 022 827 10 10 - info@schneider-sanitaires.ch - www.schneider-sanitaires.ch

**Schneider**  
Installations sanitaires  
depuis 1877  
Le confort intérieur

réserve d'éventuelles restrictions conventionnelles, changer la tapisserie, les revêtements des murs et des sols (parquets, tapis, etc.), prévoir de nouvelles installations sanitaires et électriques, modifier l'aménagement de sa cuisine, etc.

### Intérieur? Certes, mais visible de l'extérieur!

Certaines parties exclusives sont toutefois visibles depuis l'extérieur (les fenêtres, la partie intérieure d'un balcon ou d'une loggia). Le droit d'aménagement intérieur ne concerne pas ces parties exclusives de la même manière, car celles-ci participent de la forme extérieure et de l'aspect du bâtiment, dont il y aura lieu de respecter l'harmonie.

Le droit d'aménagement intérieur ne s'étend par ailleurs pas non plus aux parties communes, quand bien même elles se situent à l'intérieur d'une unité d'étage. Il n'est dès lors pas possible de déplacer ou de détériorer un mur porteur, ni de transformer son balcon en loggia. De tels travaux pourraient être autorisés par la communauté des propriétaires d'étages et seraient alors licites. D'éventuelles restrictions conventionnelles ou des obliga-

tions du copropriétaire en cas d'aménagement peuvent aussi figurer dans le règlement d'administration et d'utilisation (RAU PPE), auquel il y aura toujours lieu de se référer en priorité.

Le règlement d'administration et d'utilisation édité par la Chambre genevoise immobilière prévoit que le copropriétaire dispose d'un droit de disposition, de jouissance, d'aménagement intérieur et d'administration sur les parties privées de son bien. Il peut ainsi les aménager comme il l'entend, à l'exception des parties privées visibles de l'extérieur, telles que les balcons, loggias ou les fenêtres. Ces parties exclusives doivent en effet être maintenues dans leur configuration initiale, pour ne pas compromettre l'aspect extérieur du bâti-

ment. Le copropriétaire ne doit pas non plus restreindre, par ses aménagements, l'exercice du droit des autres copropriétaires, ne pas endommager les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, ni entraver leur utilisation.

Le RAU genevois prévoit par ailleurs que le copropriétaire qui entend procéder à des travaux autres que l'entretien courant est tenu d'informer préalablement par écrit l'administrateur de leur nature et de leur déroulement, en vue d'obtenir son autorisation. Il devra également s'engager à prendre toutes les mesures propres à éviter et à limiter autant que possible les nuisances et les dégâts aux parties communes et aux parties privatives des autres pro-

priétaires d'étages. En cas de dégâts, il en assumera la responsabilité et la remise en état. L'administrateur devra délivrer l'autorisation, pour autant que les travaux envisagés ne portent pas atteinte aux parties communes, aux droits exclusifs d'autres propriétaires d'étages, ni n'entraînent une augmentation des charges de copropriété. En tant que de besoin, le copropriétaire devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires avant de commencer l'exécution des travaux.

Ainsi, dans votre cas et dans la mesure où les travaux envisagés font partie des travaux d'entretien, les autres propriétaires d'étages ne pourront pas s'y opposer, sauf restrictions conventionnelles. ■

**BREVES**

**Séminaire juridique «Construction et vente de logements subventionnés et contrôlés: du déclassement à la mise en location ou à la vente»**

En collaboration avec l'APGCI, CGI Conseils organise un séminaire qui aura lieu le 18 octobre 2016 de 9h à 12h à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean) et dont le programme est le suivant:

**La procédure de déclassement en zone de développement, proportions des différents types de logements et pratiques administratives, par M<sup>e</sup> Nathalie Adank, avocate stagiaire en l'Etude Lenz & Staehelin.**

**Les différentes catégories de logements subventionnés et les effets du contrôle sur les loyers, par M<sup>e</sup> Delphine Zarb, avocate associée en l'Etude LHA.**

**La vente des appartements selon l'initiative «Halte aux magouilles immobilières»: les nouvelles dispositions, par M<sup>e</sup> Patrick Blaser, avocat associé en l'Etude Borel & Barbey.**

Renseignements et inscription sur le site <https://www.cgiconsils.ch>, rubrique 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](mailto: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](http://www.cgionline.ch)

le déménagement en douceur



Devis gratuit

**BALESTRAFFIC**

©022 308 88 00 - [www.balestraffic.ch](http://www.balestraffic.ch)

**RÉ-OUVERTURE LES DIMANCHES de 9h à 12h30**



**LE PLUS GRAND CHOIX de végétaux AU MEILLEUR PRIX**

**TOUT l'immobilier**

[www.toutimmo.ch](http://www.toutimmo.ch)



**Jardinerie DU LEMAN**

24 avenue Pré Robert Nord  
74200 ANTHY-SUR-LÉMAN  
Tél. +33 (0)4.50.70.35.77  
[www.jardinerieduleman.com](http://www.jardinerieduleman.com)

Ouvert du lundi au vendredi : 9h-12h30 / 14h-19h. Samedi : 9h-19h non-stop. Dimanche : 9h à 12h30