



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

Peut-on louer sa part de PPE?

Je suis propriétaire d'un appartement dans un immeuble soumis au régime de la propriété par étages depuis de nombreuses années. Suite à des changements dans ma vie professionnelle, je dois déménager à l'étranger et souhaiterais ainsi mettre mon appartement en location. Est-ce que je dois demander une autorisation aux autres copropriétaires? Quels sont les points principaux d'un contrat de bail? (Franck V, Genève)

Le régime de la propriété par étages (PPE) est une forme de copropriété. Sa particularité réside en ce que chaque copropriétaire détient non seulement une part qui porte sur l'immeuble tout entier et ses parties intégrantes, mais également un droit exclusif de jouissance sur des parties délimitées de cet immeuble. L'immeuble est ainsi partagé entre parties communes et parties privées. Un copropriétaire seul ne peut pas disposer librement

des parties communes. Dans les parties du bâtiment faisant l'objet de son droit exclusif, le propriétaire d'étage a la faculté d'aménager et d'user les locaux comme il l'entend. Dans l'exercice de ses droits, le copropriétaire ne devra toutefois pas restreindre l'exercice du droit des autres copropriétaires, ni entraver leur utilisation. Il ne devra pas non plus porter atteinte aux intérêts de la communauté des copropriétaires. Pour autant qu'il respecte les limites sus-

mentionnées, il sera libre de constituer des droits réels limités (par ex. un usufruit ou un droit d'habitation) sur sa part d'étage. Il pourra également accorder des droits personnels à un tiers sur celle-ci.

Ainsi, compte tenu de ce qui précède, en tant que propriétaire d'étage, vous avez le pouvoir de conclure un contrat de bail portant sur votre part d'étage.

Il faut cependant que vous soyez attentif au contenu de l'acte constitutif de votre PPE. En effet, ledit acte peut déroger au principe de liberté du propriétaire d'étage dans l'utilisation et la gestion de sa part. Il pourrait ainsi y être prévu qu'une unité d'étage ne pourra être valablement aliénée, grevée d'un droit d'habitation, d'un usufruit, ou même louée, que si les autres copropriétaires n'ont pas, en vertu d'une décision prise à la majorité, formé opposition dans les 14 jours après avoir reçu communication de l'opération en question.

Une convention écrite postérieure à l'acte constitutif et votée unanimement par les copropriétaires peut également prévoir la même restriction. De telles clauses sont toutefois rares. En effet, si elles peuvent être intéressantes pour sauvegarder une certaine structure de propriétaires d'étages, elles restreignent la possibilité de négocier des droits relatifs à la part d'étage et peuvent donc provoquer une diminution de sa valeur.

BRÈVES

Séminaire gérance: la gérance face à l'actualité

Le prochain séminaire organisé conjointement par l'APGCI et CGI Conseils aura lieu le 26 avril 2022, de 9h à 12h, en zoom ou en présentiel à la FER Genève, selon le choix du participant.

Le programme est le suivant:

- Les services sociaux à l'aide du/de la gérant-e d'immeuble ? par Thierry Apothéloz, conseiller d'Etat en charge du Département de la cohésion sociale (DCS) et Marko Bandler, chef de cabinet (DCS).
- Transformations rénovations et entretien des immeubles genevois face à la LDTR, par Me Tatiana Gurbanov, avocate en l'Etude Bory & Associés à Genève, Spécialiste FSA en droit du bail et Juge assesseur au Tribunal des baux et loyers.
- Usage accru des logements: quelles clauses particulières intégrer dans le bail?, par Me Cosima Trabichet-Castan, avocate au sein de l'étude MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep SA à Genève, diplômée de l'Institut d'études immobilières (IEI), qualifiée MRICS et Juge assesseur au Tribunal des baux et loyers.

Renseignements et inscriptions sur www.cgiconseils.ch



Mettre son appartement en location. Faut-il demander une autorisation aux autres copropriétaires?

Lorsque vous aurez vérifié que l'acte constitutif de la PPE ne contient pas une telle restriction, vous serez libre de mettre en location votre lot à un locataire de votre choix. Une autorisation des autres copropriétaires n'est ainsi normalement pas requise. Lors de la mise en location, comme tout bailleur, vous devrez être attentif, notamment, au choix de votre locataire. Il faudra choisir entre une personne physique ou une personne morale, déterminer si l'appartement sera loué à une personne seule ou s'il servira de logement de famille. Il faudra ensuite contrôler la solvabilité du locataire. A cet effet, il est usuel de demander une attestation de non-poursuite datant de moins de trois mois et les trois dernières fiches de salaire. Vous devrez également définir

si vous souhaitez conclure un contrat de durée indéterminée ou de durée déterminée et fixer le montant du loyer de manière conforme aux règles légales. Sur ce point, il sera nécessaire de remettre au locataire un avis de fixation du loyer initial. Finalement, vous serez tenu de demander une garantie de loyer, de conclure les assurances nécessaires et de respecter toutes les exigences formelles du contrat. La conclusion d'un tel contrat est réglée par de nombreuses bases légales et le non-respect de celles-ci peut avoir des répercussions importantes sur les rapports entre le locataire et le bailleur. Il est ainsi conseillé de se faire assister d'un spécialiste lors d'une mise en location. Si vous souhaitez, par la suite, mettre en

vente votre bien, j'attire votre attention sur le fait que le contrat de bail ne s'éteindra pas de plein droit. S'il n'a pas été résilié valablement, le bail passera automatiquement au futur acquéreur. Cet élément peut avoir un impact sur le prix de vente du lot PPE. ■

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@cgiconsults.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