



CETTE SEMAINE PAR ANNE HILTPOLD, AVOCATE

Qui décide des travaux dans une PPE?

Je suis propriétaire d'un appartement de six pièces en PPE à Thônex/GE. Certains copropriétaires souhaitent faire des travaux dans l'entrée de l'immeuble en changeant le revêtement des sols pour y mettre du marbre et y faire peindre une fresque par un artiste. Nous devons discuter de ce point lors de notre prochaine Assemblée générale, qui aura lieu à la fin du mois de juin. Ces travaux me semblent inutiles, l'entrée de l'immeuble ayant été rénovée il y a une dizaine d'années. Puis-je m'opposer à ces travaux? (Jeanine B. Thônex)



ADOBE STOCK

Des travaux de construction sont nécessaires lorsqu'ils sont exigés pour le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose.

Dans votre cas, il est important de relever que l'entrée de l'immeuble est incluse dans les 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'en-

trée pour y mettre du marbre ou le dessin d'une fresque 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'étages 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 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 Règlement d'administration et d'utilisation de votre propriété par étages (RAU).

Les trois types de travaux

Des travaux de construction sont **nécessaires** lorsqu'ils sont exigés pour le maintien de la 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'étages. 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 dispo-

portionnées 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 peut lui être objectivement demandé.

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'étages. 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 et d'y peindre une fresque, alors même que l'entrée a été rénovée il y a une dizaine d'années. 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. Enfin, si l'exception n'est pas réalisée, les travaux ne pourront pas être effectués. Au vu des travaux prévus, il ne semble pas que vous serez entravé dans votre droit d'usage et de jouissance, de sorte que les autres copropriétaires pourraient les exécuter sans votre accord, mais en prenant en charge eux-mêmes ces travaux. ■

BRÈVES

Sprints de l'immobilier, 1^{ère} manche (droit public)

La première manche des Sprints de l'immobilier aura lieu le 9 juin 2022 à la FER Genève, 98, rue de Saint-Jean, de 9h à 12h.

Le programme est composé de 8 interventions par des avocats et professeurs d'Université de grande renommée et spécialisés en droit immobilier. Ils traiteront de voie d'accès et de servitude de passage, de protection de la nature et d'exploitation d'un immeuble agricole, de contrôle du loyer et de la durée du bail en LGZD, de désassujettissement de parcelles agricoles, de densification en zone villas et de pouvoir des communes, du nouveau Règlement sur l'énergie (baisse des IDC) et de *step-up* fiscal à la suite de la vente d'une société immobilière.

Renseignements et inscriptions sur www.cgiconseils.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@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



Crown
Real Estate