



CETTE SEMAINE PAR ANNE HILTPOLD, AVOCATE

# Travaux dans un appartement en PPE

Je suis propriétaire d'un appartement en PPE. 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? (Jean-Jacques B, Genève)

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 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.

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 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 obligations 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.

## Responsabilité en cas de dégâts

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 ses parties privées. 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 fenêtres. Ces parties exclusives doivent en effet être maintenues dans leur configuration initiale pour ne pas compromettre l'aspect extérieur du bâtiment. Le copropriétaire ne doit également pas restreindre, par ses aménagements, l'exercice du droit des autres copropriétaires, ne pas endommager les par-

## Séminaire juridique: bail et énergie

Le prochain séminaire juridique aura lieu le jeudi 20 octobre 2022, de 9h à 12h, à la FER Genève (98, rue de Saint-Jean). Le programme est le suivant:

**Hausses des coûts de l'énergie: comment adapter le contrat de bail?**, par Emmanuelle Gaide, directrice juridique, et Mélanie Chesneau, collaboratrice juridique, Moser Vernet & Cie, Genève.

**Plug & Play, quelques aspects juridiques et techniques**, par M<sup>e</sup> Serge Patek, avocat en l'Etude Barth & Patek à Genève, et Romain Beuchat, responsable Sécurité électrique, SIG.

**Le chaud must go on; Coupure d'électricité ou de chauffage - responsabilité du bailleur?**, par M<sup>e</sup> Stéphane Penet, avocat en l'Etude Waeber Maître à Genève, spécialiste FSA en droit du bail.

Inscriptions et renseignements en ligne sur [www.cgiconseils.ch](http://www.cgiconseils.ch)

ADOBE STOCK



**Le droit d'aménagement intérieur est, comme son nom l'indique, un droit qui concerne les parties intérieures.**

ties, ouvrages et installations communs du bâtiment et ne pas 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 au maximum les nuisances et les dégâts aux parties communes et aux parties privatives des autres propriétaires 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 et n'entraînent aucune augmentation des charges de copropriété.

En cas 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 s'y opposer, sauf restrictions conventionnelles. ■

### 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.cgionline.ch

**swifthome.ch**

**Financez votre nouvelle acquisition avec certitude.**

**Nous achetons votre propriété en 15 jours.**

CONTACTEZ-NOUS ET OBTENEZ UNE OFFRE D'ACHAT  
022 362 96 13 | www.swifthome.ch



### Quand l'étendue des compétences génère de la confiance

Depuis plus de 20 ans, l'objectif a été de bâtir une structure multidisciplinaire pouvant répondre à toutes les exigences de la gestion immobilière fondée sur l'expertise et les valeurs humaines.

C'est sur ce principe que la Régie du Mail s'est développée harmonieusement. En élargissant son champ de compétences et la pluralité de ses services, elle répond aujourd'hui à toutes les exigences avec un maximum d'efficacité.

GERANCE | COURTAGE | EXPERTISE  
Rue Saint-Joseph 34  
1227 Carouge, Genève  
T. +41 22 308 19 19

uspi<sup>genève</sup>

REGIEDUMAIL  
www.regies.ch