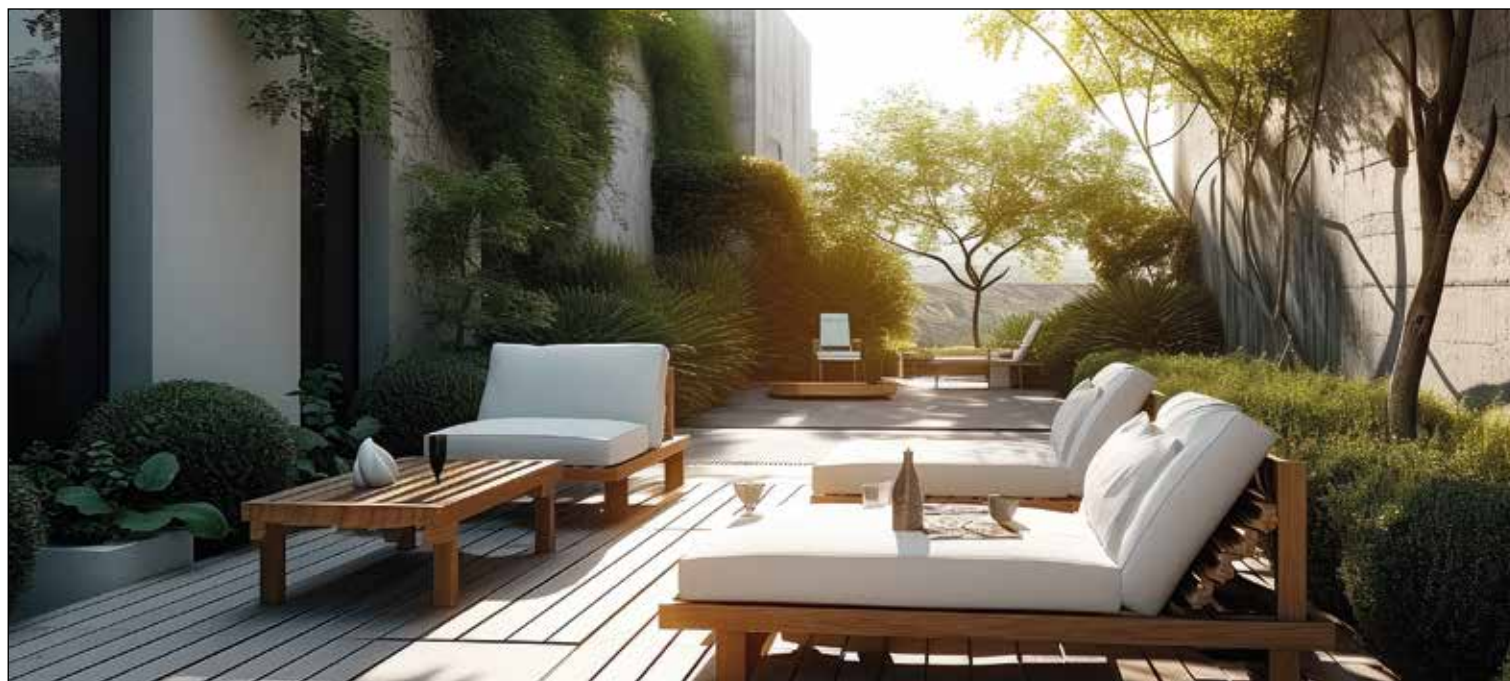




CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

PPE et droit d'usage particulier

Je suis copropriétaire dans une propriété par étages, dans laquelle certains copropriétaires bénéficient de jardins privatifs. Un des copropriétaires souhaite également disposer d'une partie du terrain se trouvant à l'arrière de son appartement, situé au rez-de-chaussée. Peut-il en obtenir la jouissance exclusive et si oui, comment les autres copropriétaires peuvent-ils la lui accorder? (John D., Troinex)



ADOBE STOCK

Dans une PPE, le terrain est impérativement une partie commune et ne peut faire l'objet d'un droit exclusif.

Dans une PPE, selon la loi, le bien-fonds, c'est-à-dire le terrain, est impérativement une partie commune et ne peut faire l'objet d'un droit exclusif, c'est-à-dire être constitué en lot. Le législateur a en effet prévu que certaines parties soient impérativement communes, telles que le terrain sur lequel l'immeuble est construit ou les parties élémentaires

et les structures porteuses (les façades, le toit, les murs porteurs, etc.). Le terrain appartient donc à tous les copropriétaires, qui peuvent l'utiliser tout en respectant le droit des autres propriétaires. Il n'est pas possible de vendre une partie du terrain avec un lot. Il est toutefois possible de créer, par convention, des droits d'usage particuliers.

Cela revient à accorder un droit à un (ou plusieurs) propriétaire d'étages sur une partie commune qui lui permettra d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages ou de tiers. Cela en fait, autrement dit, un espace privatif. Tel est le cas notamment lorsque des propriétaires d'étages ont la jouissance exclusive d'un jardin ou d'une place de parc.

Plusieurs solutions sont envisageables pour constituer des droits d'usage particulier. Les parties peuvent opter pour la constitution d'un droit réel limité, comme par exemple une servitude, qui grève l'immeuble de base. Il est également possible de prévoir la constitution d'un droit d'utilisation exclusif par une inscription expresse dans le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages. Enfin, les droits d'usage particuliers peuvent faire l'objet d'un contrat, comme par exemple un contrat de bail à loyer, entre le propriétaire d'étage bénéficiaire et la communauté des propriétaires d'étages.

Avantage des servitudes

Une servitude foncière ou personnelle permet d'accorder un droit d'usage particulier à l'un des propriétaires d'étages. Si elle est foncière, la servitude est rattachée au fonds dominant, soit au lot de la propriété d'étage. Concrètement, c'est le propriétaire du lot, actuel ou futur, qui en bénéficiera. Si elle est personnelle, la servitude est accordée à une personne, qu'elle soit propriétaire ou non du lot. Le risque que peut représenter la servitude personnelle est qu'elle suit son titulaire et non la part d'étage. Il est donc vivement recommandé de constituer une servitude foncière et non personnelle. De plus, une servitude ne peut être radiée qu'avec le consentement de son bénéficiaire, de sorte qu'une fois inscrite, il sera très difficile de revenir en arrière. C'est la raison pour laquelle la loi prévoit que les propriétaires d'étages doivent adopter cette décision à l'unanimité.

L'acte constitutif d'une servitude n'est valable que s'il a été passé en la forme authentique, soit dans un acte notarié.

S'ils ne souhaitent pas constituer une servitude, les propriétaires d'étages peuvent accorder un droit d'usage particulier en l'insérant dans le règlement d'administration et d'utilisation. Le règlement peut accorder le droit d'usage particulier à un propriétaire d'étages individuellement désigné, mais il est également possible de rattacher le droit d'usage particulier à une part d'étage déterminée.

Dans les deux cas, ce droit doit être adopté à la majorité qualifiée des propriétaires d'étages et des quotes-parts (sauf dispositions contraires du règlement). Pour le supprimer, il faudra en sus obtenir l'accord du propriétaire concerné, de sorte qu'il sera également très difficile de revenir en arrière, une fois accordé.

Enfin, un contrat de bail ou de prêt peut être conclu entre la communauté des propriétaires d'étages et l'un des propriétaires d'étages. Le contrat fixera l'étendue du droit accordé, ainsi que sa durée. Selon l'étendue et la durée de ce droit, la majorité pour la prise de cette décision pourra varier. Si un contrat de bail à loyer est conclu pour une durée de dix ans, par exemple, la double majorité sera requise. Si en revanche, une partie commune est prêtée pendant trois semaines à un propriétaire d'étage, il s'agira d'un acte d'administration courante. C'est à l'administrateur, si la communauté des propriétaires d'étages en a nommé un, que reviendra la compétence de conclure un tel contrat.

Lorsque la communauté des propriétaires d'étages n'a pas désigné d'administrateur, un tel droit d'usage particulier devra, dans tous les cas, être pris par une décision de l'assemblée des copropriétaires, à la majorité simple, au moins, des propriétaires d'étages.

Dans tous les cas, il est très important de formuler avec précision le contenu et les li-

mites de ce droit. La question de l'entretien et des réparations de la partie cédée en droit d'usage exclusif devra aussi avoir été clairement établie, afin d'éviter toute discussion ultérieure entre les copropriétaires. Dans votre cas, il s'agira de voir si l'ensemble des copropriétaires de votre PPE sont d'accord de constituer une servitude. A défaut, il faudra alors envisager une modification de votre règlement pour instaurer un droit d'usage particulier, ce à la double majorité.

BRÈVES Conseils juridiques en droit immobilier

Laure Meyer et Géraldine Schmidt sont toutes deux 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, LDTR, etc.) 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@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

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFIC

Certifié **Charte** Qualité
AGED

Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch