



CETTE SEMAINE PAR NIMAH ALI ABUKAR, TITULAIRE DU BREVET D'AVOCATE

Arbres en parties communes et usage exclusif

Qui prend en charge l'élagage?

Je suis copropriétaire d'un appartement dans une PPE et j'ai l'usage exclusif d'un jardin dans lequel se trouvent des arbres plantés avant l'achat. Le règlement de PPE stipule que les arbres et les plantations sont considérés comme des parties communes, mais que l'entretien des jardins est à la charge des propriétaires d'étages au bénéfice d'une servitude d'usage de jardin. Les propriétaires de la parcelle voisine se plaignent du fait que les branches d'un arbre de mon jardin causeraient des dommages aux voitures stationnées dessous et me demandent de les couper. Qui, entre la PPE ou moi-même, doit prendre en charge la coupe des branches? (Manon A., Bellevue)

La question qui se pose est donc de savoir si la communauté des propriétaires peut être tenue responsable des nuisances causées sur une parcelle voisine par un arbre situé dans le jardin d'un des copropriétaires qui bénéficie d'un droit d'usage exclusif.

D'après vos indications, le règlement de PPE prévoit que les arbres et plantations sont considérés comme partie commune. Toutefois, des droits d'usage particuliers ont été créés au bénéfice des copropriétaires sur les jardins et le règlement prévoit que l'entretien des jardins est à la charge des propriétaires des unités d'étages au bénéfice d'une servitude d'usage.

Les copropriétaires au bénéfice d'une servitude d'usage de jardin ont donc un droit d'usage particulier, soit un droit sur une partie commune leur permettant d'exclure tout acte d'utilisation des autres propriétaires d'étages ou de tiers. Les droits d'usage particuliers peuvent prendre la forme d'un droit réel limité (servitude) ou être accordés par le biais du règlement d'administration et d'utilisation.

BRÈVES

Sprints de l'immobilier, 2^e manche

CGI Conseils organise, conjointement avec l'APGCI, la deuxième manche des Sprints de l'immobilier qui aura lieu le jeudi 26 septembre 2024 à la FER de Genève (98, rue de Saint-Jean), de 9h à 12h, et dont le programme est le suivant:

- Motif du congé, critère de fixation du loyer: de l'importance du choix du bailleur, par M^e Serge Patek, avocat associé en l'Etude Barth & Patek.
- Retour anticipé: de grâce! (ATF 150 III 63), par M^e Irène Martin-Rivara, professeure à l'Université de Genève, avocate.
- Contrat d'entreprise et fardeau de la preuve à la lumière des arrêts 4A_531/2022 et 4A_303/2023, par M^e Romaine Zürcher, avocate associée en l'Etude Rhône Avocat-e-s, spécialiste FSA en droit de la construction et de l'immobilier.
- Compétence du Tribunal des baux et loyers: analyse des arrêts ACJC/1375/2023 et ACJC/386/2024, par M^e Nadia Clerigo Correia, avocate associée en l'Etude Siegrist & Lazzarotto, juge assesseur au Tribunal des baux et loyers.
- Le labyrinthe des garanties pour défauts de surfaces – Arrêt du TF 4A_499/2022, par M^e Guillaume Rychner, avocat en l'Etude Gros & Waltenspühl, LL.M., dipl. IEI, juge assesseur au Tribunal des baux et loyers.
- Expulsion du sous-locataire par le locataire principal: rappel des principes à la lumière de l'arrêt 4A_541/2023 du 21 décembre 2023, par M^e Cosima Trabichet-Castan, avocate associée en l'Etude MLL Legal, juge assesseur à la Chambre des baux et loyers.
- Transfert d'un contrat d'entreprise: effet limité ou illimité?, par M^e Fabrice Benjamin, avocat associé en l'Etude Poncet Turrettini Avocats, dipl. IEI.
- Terme du bail indexé: échéance à ne pas manquer? ATF 150 III 71, par M^e Tatiana Gurbanov, avocate associée en l'Etude 1240 Legal, spécialiste FSA en droit du bail, juge assesseur au Tribunal des baux et loyers.

Renseignements et inscriptions sur <https://www.cgiconsults.ch>



Quand cela pousse, il faut élaguer!

Dans votre cas, il apparaît que des servitudes d'usage de jardin ont été créées. Il conviendrait d'examiner ce que prévoyait l'acte constitutif des servitudes inscrites au bénéfice des copropriétaires, afin de savoir si des droits et obligations particuliers étaient stipulés. Il est en effet important de connaître la portée exacte des prérogatives accordées par ce droit d'usage particulier.

En ce qui concerne les frais, les parties peuvent, dans les limites du droit impératif, déterminer elles-mêmes la question de la répartition des frais relatifs à une partie commune grevée d'un droit d'usage particulier. Toutefois, certaines dispositions légales impératives limitent cette liberté. La loi prévoit par exemple que l'on ne peut pas imposer de frais à un propriétaire d'étage pour une partie commune qui ne lui est d'aucune utilité. Cette disposition est toutefois appliquée avec beaucoup de retenue par le Tribunal fédéral. La communauté des propriétaires d'étages ne pourrait pas, par exemple, se décharger de sa responsabilité pour des travaux d'entretien relatifs à des parties communes qui ont une fonction indispensable au sein de la propriété par étages. Dans votre cas, le règlement prévoit de façon tout à fait claire que l'entretien du jardin est à votre charge. Ainsi, vous devez prendre en charge également l'entretien

des arbres qui se trouvent dans le jardin pour lequel vous bénéficiez d'un droit d'usage particulier. Le fait que ces arbres aient été présents avant la constitution de la PPE n'y change rien. En effet, lorsque vous avez acquis les lots, vous avez par là même accepté le règlement et les servitudes grevant la PPE. En conséquence, il apparaît que vous devriez prendre en charge la coupe des branches, non sans avoir obtenu au préalable les autorisations nécessaires. ■

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

L'adresse pour *votre intérieur*.
12'000 articles en stock.

MOINAT
www.moinat.com

Envie d'explorer de nouveaux territoires ?

Notre mission sur terre ?
Répondre à vos attentes, même les plus exigeantes dans un domaine en constante évolution, et mettre toutes nos compétences à votre disposition pour vous accompagner sur le terrain. Grâce à notre solide expérience, nous vous offrons un service personnalisé.

Pour tous vos programmes en matière de gestion immobilière, vous êtes à la bonne adresse.

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

REGIEDUMAIL
www.regies.ch