

Dois-je entretenir le velux de mon appartement en PPE?

Vous êtes locataire ou propriétaire? Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch. Des avocats spécialisés y répondent chaque mardi.

Christophe Aumeunier
Secrétaire général
de la CGI



Question de: «Je suis copropriétaire. Mon appartement dispose d'un velux. Celui-ci fait-il partie des parties communes ou est-ce une partie privée? Si oui, dois-je en assumer l'entretien?»

La question de la prise en charge des travaux d'entretien ou de remplace-

ment d'un velux dépend de celle de savoir si celui-ci doit être considéré comme une partie commune ou privée. En effet, l'ensemble de la copropriété prend en charge, en principe, les travaux de réfection et d'entretien des parties communes, alors que seul le copropriétaire concerné doit prendre en charge les travaux de réfection de ses parties privatives.

D'après la loi, «le copropriétaire ne peut pas acquérir de droit exclusif sur le bien-fonds, sur les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment ainsi que sur les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux» (article 712b al. 2 CC).

A noter qu'un élément déterminant l'aspect extérieur d'un bâtiment peut parfois néanmoins être considéré comme une partie exclusive, par exemple les fenêtres.

Ainsi, la doctrine dominante et certaines décisions de justice classent la fenêtre parmi les parties privées au regard de l'intérêt du propriétaire d'étage à son usage qui lui apporte lumière et air. Son utilisation n'est toutefois pas complètement libre, le copropriétaire devant obtenir l'aval de la copropriété pour la remplacer ou la modifier. A notre sens, un velux doit être classé comme une partie privée au même titre que la fenêtre, avec les mêmes restrictions d'usage.

Autre est, selon nous, la question d'une verrière de grande taille qui s'apparente alors à une partie de la toiture et devrait être considérée comme une partie commune à l'instar des façades vitrées qui se distinguent de simples fenêtres.

Voilà pour les considérations générales. Mais il convient tout d'abord d'examiner si un règlement d'administration et d'utilisation (RAU) a été adopté par la copropriété. Et, dans l'affirmative, de voir ce qu'il prévoit à

cet égard. Le RAU peut en effet prévoir de façon détaillée quelles sont les parties exclusives et les parties communes. Le RAU type genevois, édité par la Chambre genevoise immobilière (CGI), prévoit que les fenêtres sont des parties privées. Il ne traitait pas de la question des velux jusqu'en mars 2015. A compter de cette date, une nouvelle version du RAU type genevois sera disponible. Celui-ci considèrera dès lors les velux comme des parties privées, nouvel indice de l'usage applicable à Genève en la matière.

Ainsi, sauf à ce que le RAU en vigueur dans la copropriété de notre lecteur classe spécifiquement les velux comme des parties communes (ce qui ne me semble pas complètement contraire à la loi et relève d'un choix supplétif), le velux situé dans un appartement devrait être considéré comme une partie privée.

www.cgionline.ch

La chronique du notaire

Bien gérer l'Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers

Marie Ducret Gauthey
Chambre des
notaires de Genève



Le marché actuel de l'immobilier a pour conséquence que, lors de la vente d'un logement, l'opération se solde, souvent, par la réalisation d'un bénéfice. Le gain réalisé entraîne la perception d'un impôt cantonal spécial appelé à Genève Impôt sur les bénéfices et gains immobiliers (IGBI). Le calcul de cet impôt varie selon le canton de situation du bien immobilier. A Genève, le gain réalisé correspond à la différence entre la valeur

d'aliénation (prix de vente) et sa valeur d'acquisition (prix d'achat). Outre ces valeurs, plusieurs éléments peuvent être pris en compte pour déterminer le gain effectif. La commission de courtage payée par le vendeur peut, par exemple, venir en diminution du prix de vente.

S'agissant de la valeur d'acquisition, les frais liés à l'acquisition du bien immobilier (droits d'enregistrement, émoluments du Registre foncier et émoluments du notaire) ainsi que les travaux à plus-values (entraînant une amélioration du bien immobilier) effectués sur le bien, peuvent venir en augmentation du prix d'acquisition. La loi permet au vendeur de prendre aussi comme prix d'acquisition l'estimation

fiscale de l'immeuble dix ans avant l'aliénation, majorée de 30%.

Le taux d'imposition perçu sur le gain réalisé est fixé selon la durée de possession du bien. A Genève, il est proportionnel et dégressif: 50% pour une durée de possession de deux ans, 40% entre deux et quatre ans, 30% entre quatre et six ans, 20% entre six et huit ans, 15% entre huit et dix ans, 10% entre dix et vingt-cinq ans et 0% dès vingt-cinq ans.

Le calcul de l'impôt pour la vente d'un bien immobilier acquis suite à un décès obéit à des règles particulières. Si la propriété provient d'un décès survenu après le 1er janvier 2001, l'héritier/vendeur peut bénéficier de la pré-

session de l'immeuble par le défunt sera ajoutée à la sienne. Par contre, pour tous les décès survenus avant le 1er janvier 2001, la durée de possession correspond à celle de l'héritier/vendeur, soit dès la date du décès, jusqu'à la revente du bien.

Enfin, si le bénéfice réalisé lors de la vente du logement est utilisé pour acquérir un autre logement, le «remploi», soit un sursis à l'imposition, peut être demandé. L'impôt ne sera dû qu'au moment de la vente du nouveau bien.

Un notaire peut aider dans le calcul de l'impôt et dans l'établissement de la déclaration d'impôt.

www.notaires-geneve.ch