

## C'est votre droit

## L'arbre du voisin crée chez moi des nuisances. Que faire?

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

**Christophe Aumeunier**  
Secrétaire général  
de la CGI



**Question de Christian G, à Genève:**  
«Je suis propriétaire d'une villa jumelle. Je parque ma voiture dans la cour, qui est commune aux trois

**autres propriétaires et bordée par un mur. Les branches d'un pin situé derrière ce mur couvrent une partie de la cour. La résine de ce pin tombe sur ma voiture et endommage la carrosserie. Puis-je réclamer le montant des travaux de peinture au propriétaire de cet arbre?»**

En application de l'article 687 CC, le propriétaire d'un fonds peut requérir de son voisin qu'il élague les branches débordant sur son terrain. Il devra lui fixer un délai raisonnable pour s'exécuter. Si, dans ce délai, les modifications nécessaires n'ont pas été faites et que les branches dépassant la limite de propriété créent effectivement un préjudice, le propriétaire lésé peut procéder lui-même à la coupe.

Il est important que les deux conditions cumulatives soient respectées: des branches avancent de manière domma-

geable sur la parcelle et une mise en demeure du voisin d'élaguer ces branches dans un délai raisonnable reste vaine. Sans quoi, procéder à l'élagage de ces branches constitue un acte illicite.

D'autre part, il est essentiel de ne pas oublier que l'élagage de tous les arbres est soumis à l'autorisation de la Direction générale de la nature et du paysage (DGNP). La DGNP a, par ailleurs, édicté un certain nombre de directives visant la protection et la conservation du patrimoine arboré.

La place de parc de notre lecteur étant située dans une cour en copropriété, se pose la question de savoir qui peut agir envers le voisin propriétaire de l'arbre et à quelles conditions. L'article 648 CC indique que chaque copropriétaire peut agir pour faire cesser le trouble qui atteint la jouissance et l'usage de la chose. Ainsi, notre lecteur

est fondé à écrire à son voisin pour lui impartir un délai raisonnable pour élaguer son arbre.

Dans le cas où le voisin propriétaire de l'arbre ne s'exécute pas dans le délai impartit, notre lecteur peut couper les branches qui empiètent sur sa propriété et créent un dommage à son véhicule. Si notre lecteur devait solliciter une entreprise pour faire ces travaux, il peut engager seul la copropriété, l'article 647a CC considérant comme un acte d'administration courante le fait de préserver l'usage de la chose. Il est toutefois conseillé de se concerter, dans le cas présent, avec les trois autres copropriétaires, ne serait-ce que pour être d'accord sur la manière éventuelle de mettre ces travaux en soumission, selon leur importance.

[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

## La chronique du notaire

## Achat d'un logement sur plan: deux approches différentes

**Nathalie Eckert**  
Chambre des  
notaires de Genève



**Cette chronique constitue le premier volet d'une série qui en contient deux au total.**

Genève souhaite encourager la construction d'habitation. Il fleurit sur le marché des promotions immobilières de toutes sortes qui proposent des ventes de logements sur plan (PPE ou villas). Il faut savoir que les ventes sur plan ne se réalisent pas toutes de la même manière. On distingue deux approches. Chacune à ses avantages

comme ses inconvénients pour l'acquéreur.

La première approche est celle de la promesse sur plan suivie de la vente clés en main. Selon cette méthode, le propriétaire de la parcelle signe une promesse de vente avec l'acquéreur qui paiera généralement un acompte de 20% du prix de vente à la signature de l'acte chez le notaire, acompte qui est immédiatement versé au promettant-vendeur.

L'acquéreur paie pour un logement «standard» selon un descriptif et un plan fourni par le promettant-vendeur pour lequel ce dernier a signé un contrat d'entreprise générale (CEG) avec le constructeur de la promotion. Il est d'usage que le promettant-acquéreur signe à cette occasion un contrat de modification avec l'entreprise générale pour les travaux de

plus-value qu'il souhaiterait voir réaliser. Ce contrat qui lie le constructeur et le promettant-acquéreur prévoit le règlement, en sus et au fur et à mesure, des travaux de plus-value commandés par ce dernier. Ces plus-values n'entrent pas dans le prix de vente, mais majoreront la valeur du bien à déclarer au fisc au moment de l'achat.

L'acte de vente est ensuite signé en exécution de la promesse lorsque la construction a été réalisée et que l'appartement est habitable.

Un état des lieux est établi avant la signature chez le notaire afin de lister les travaux de retouches et finitions dont le promettant-vendeur est responsable.

Ce n'est que pour le jour de la vente que le solde du prix sera payé. En cas de prêt hypothécaire, le con-

trat commencera à ce moment-là, souvent dix-huit mois après la promesse. Les frais d'acquisition seront calculés sur le prix total. Des frais de promesse s'y ajouteront, mais l'acquéreur ne supportera pas les risques de la construction.

Un des seuls inconvénients de cette méthode pour l'acquéreur est que le retrait anticipé LPP ne peut être libéré qu'à la vente, ce qui peut entraîner l'obligation de payer des intérêts si les 20% d'acompte ne sont pas disponibles au moment de la promesse.

En juin, nous aborderons la deuxième et dernière méthode d'acquisition immobilière sur plan: la vente directe d'une quote-part terrain liée à la conclusion d'un CEG.

[www.notaires-geneve.ch](http://www.notaires-geneve.ch)