

C'est votre droit

Un copropriétaire peut-il être contraint à des travaux?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch.

Christophe Aumeunier

Secrétaire général, Chambre genevoise immobilière

Question de Roger B., à Meyrin: «Je suis propriétaire d'un appartement dans une propriété par étages. Les stores d'origine sont dans un piteux état. Notre copropriété envisage de les changer, mais ce sont des parties privatives à teneur de notre règlement d'administration. Des achats et des poses groupés ont été organisés, mais certains copropriétaires refusent de changer leur store. Pouvons-nous les contraindre?»

Comme dans toute propriété par étage, le copropriétaire d'étage est propriétaire d'une unité d'étage (son lot) qui comprend

l'ensemble de ses parties exclusives (ou privées), alors que certains éléments du bâtiment sont des parties communes pour lesquelles les copropriétaires d'étage sont copropriétaires à raison de leur quote-part. La loi désigne un certain nombre d'éléments qui doivent impérativement constituer des parties communes (le terrain, les parties importantes pour l'existence et la solidité du bâtiment ou celles qui déterminent l'aspect extérieur du bâtiment, notamment), qui sont soustraites à l'emprise exclusive d'un copropriétaire. Celles qui ne sont pas impérativement communes sont présumées être des parties exclusives. Sur ses parties exclusives, le copropriétaire d'étage a un droit exclusif d'administration, d'aménagement et d'utilisation. Tel n'est pas le cas sur les parties communes.

Il existe certaines parties exclusives qui ont un régime particulier. Ce sont les parties exclusives qui sont visibles depuis l'extérieur, sur lesquelles le copropriétaire dispose de son droit exclusif mais pour lesquelles il est tenu de préserver la forme extérieure et l'aspect irréprochable du bâtiment. Dans le cas de notre lecteur, et à

première vue, dès l'instant où les stores sont considérés comme parties privées, on ne peut pas forcer les copropriétaires à changer leur store.

Cela étant, selon l'article 712a al. 3 CC, le copropriétaire «est tenu d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment.» Dans le cas de notre lecteur, il indique que les stores sont «en piteux état», ce qui pourrait impliquer un manque d'entretien.

A admettre que le devoir d'entretien soit violé, la communauté des copropriétaires ou chaque propriétaire concerné pourrait ouvrir une action judiciaire pour violation de l'article 712a al. CC contre le copropriétaire qui ne voudrait pas changer son store afin qu'il soit condamné à le faire ou que la communauté soit autorisée à procéder au changement de store en lieu et place du propriétaire inactif, mais aux frais de ce dernier. Cette solution semble extrême et il apparaît préférable de trouver une solution amiable avec l'ensemble des propriétaires réticents.

www.cgionline.ch

PUBLICITÉ

MOSER VERNET & CIE

AVEC NOTRE SITE C'EST COMME SI VOUS ÉTIEZ DÉJÀ CHEZ VOUS

www.moservernet.ch

La chronique du notaire

Le droit au gain: pour éviter les litiges lors du partage

Frédéric Delatena
Chambre des notaires de Genève



Lors d'un partage successoral, de la liquidation d'un régime matrimonial ou d'une donation, il arrive que l'immeuble attribué à un héritier, à un époux ou au donataire (ci-après: le débiteur) soit frappé d'un droit au gain conférant à son bénéficiaire (ci-après: le créancier) le droit de participer à l'éventuel bénéfice réalisé, en cas d'aliénation ultérieure de l'immeuble.

Pour bien comprendre, prenons un exemple. A la suite d'un divorce, un appartement familial est attribué à l'un des deux époux pour une valeur d'un million de francs, grevé d'un droit au gain en faveur de l'autre époux, pour une durée de dix ans. Cinq ans plus tard, l'époux qui s'est vu attribuer l'appartement revend celui-ci pour le prix de 1,5 million

de francs. Il est donc tenu, en principe, de partager avec son ex-conjoint, sous réserve de certaines déductions, le bénéfice réalisé lors de cette transaction; soit 500 000 francs.

On distingue le droit au gain conventionnel, que les parties au contrat décident de s'accorder entre elles selon le principe de la liberté contractuelle, du droit au gain légal, qui est prévu par la loi, en cas de partage successoral d'une entreprise ou d'un immeuble agricole, étant précisé que ce dernier n'est pas de nature impérative et que les héritiers peuvent, moyennant un accord unanime, le supprimer ou le modifier.

Partant, qu'il soit légal ou conventionnel, le droit au gain peut être aménagé, soit par le débiteur et le créancier, au gré de leurs souhaits respectifs, soit notamment en prévoyant un délai plus court que vingt-cinq ans (ce qui correspond à sa durée maximale), en précisant son mode de calcul, en disposant de son exigibilité ou de la possibilité pour

le débiteur de procéder à certaines déductions.

Pour garantir le partage du gain éventuel, il existe plusieurs formes de sûretés. Parmi elles, figure l'inscription d'une hypothèque ou un droit de préemption en faveur du créancier, que ce dernier pourra faire valoir généralement au moment de l'aliénation de l'immeuble.

Enfin, sachez que le droit au gain est transmissible par succession et peut être, du vivant de son bénéficiaire, cédé à un tiers.

Le droit au gain est un outil complexe et est peu utilisé en pratique. Il a, certes, l'avantage de débloquent certaines situations, notamment lorsqu'il convient de déterminer la valeur d'un bien immobilier dans un divorce par exemple, mais également l'inconvénient de devoir revenir sur des décomptes plusieurs années après.

www.notaires-geneve.ch

Tribune de Genève

Immobilier
Supplément paraissant le samedi
Editeur
Tamedia Publications romandes SA
Rédacteur en chef responsable
Pierre Ruetschi
Rédaction Fabrice Breithaupt,
tél. 022 322 38 27
fabrice.breithaupt@tdg.ch
Courriel immo@tdg.ch
Annonces immobilières
Gregory Pavoni, tél. 022 322 34 23
gregory.pavoni@tamedia.ch
Marché immobilier
Didier Schutz, tél. 021 349 50 65

PUBLICITÉ