



CGI CONSEILS
par Laure MEYER, avocate

À QUELLES CONDITIONS UN COPROPRIÉTAIRE GÊNANT PEUT-IL ÊTRE EXCLU D'UNE PPE?

Je suis propriétaire d'un appartement dans une propriété par étages. Il y a quelques temps, une entité a acquis le local commercial situé au rez de l'immeuble. Elle organise assez régulièrement des réunions qui durent parfois jusqu'à 23h30 et causent des nuisances inévitables (principalement sonores) aux autres propriétaires. Pouvons-nous demander l'exclusion de ce nouveau propriétaire et comment devons-nous faire?

François R., de Genève.

Selon le code civil un copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond (locataire par exemple), des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté. L'exclusion est donc envisageable si le propriétaire en question se rend intolérable au sein de la copropriété par la violation d'une obligation, ou s'il met en danger l'existence de la propriété par étages elle-même.



La violation d'une obligation est donc nécessaire. Il s'agira par exemple de la violation d'une disposition du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE ou de la loi. Il s'agira le plus souvent d'un comportement inacceptable et répété, soit par exemple le fait de causer des immissions excessives, des dommages à la propriété, etc. En outre, cette violation doit être suffisamment grave pour rendre la vie commune insupportable. Enfin, il faut que d'autres mesures moins incisives aient déjà été tentées. En effet, au vu de la gravité de ses conséquences pour le propriétaire d'étage concerné, l'exclusion doit être le dernier recours.

D'après les explications de notre lecteur, il ne semble pas qu'il y ait, objectivement, une violation suffisamment grave d'une obligation dans le cas d'espèce. Il conviendra toutefois d'examiner la fréquence et l'ampleur des nuisances, mais cela ne saurait a priori pas justifier une exclusion, ou à tout le moins pas avant qu'un certain nombre de mises en demeure de cesser les nuisances aient été adressées ou que d'autres mesures (tentative de médiation par exemple) aient été prises.

S'agissant de la marche à suivre afin d'exclure un copropriétaire, il convient, dans un premier temps, d'obtenir une décision

de l'assemblée des propriétaires en ce sens, prise en principe à la majorité simple. Il faudra donc que le propriétaire lésé soit autorisé par la majorité de l'assemblée des propriétaires d'étages à agir en justice à l'encontre du perturbateur. Dans le cadre de ce vote, le propriétaire dont l'exclusion est envisagée devra avoir l'occasion de s'exprimer, mais ne pourra pas voter.

Dans un second temps, il conviendra d'obtenir une décision judiciaire prononçant l'exclusion. Cette procédure devra être initiée par le ou les propriétaires lésés à l'encontre du propriétaire dont l'exclusion est requise. Dans le cadre de cette action judiciaire, il sera indispensable pour les demandeurs de prouver que les motifs qui conduisent à la demande d'exclusion sont suffisamment graves. Si le Tribunal donne droit à la demande d'exclusion, le propriétaire concerné sera condamné à vendre son bien dans un certain délai, à défaut de quoi il sera vendu aux enchères.

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.

Conseils juridiques en droit immobilier

Nimah Ali Abukar, Laure Meyer et Géraldine Schmidt sont toutes trois 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.

