

DROIT DE LA PPE : ASPECTS PRATIQUES

Plan

- **Historique de la PPE**
- **Notions générales**
- **Aspects pratiques**
- **Modification législative à venir**

Historique de la PPE

- **Augmentation du prix du sol après la Seconde guerre mondiale**
- **La classe moyenne ne peut plus devenir propriétaire**
- **Principe de l'accession : 667 CC**
 - **Al. 1 : La propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur utiles à son exercice.**
 - **Al. 2 : Elle comprend, sous réserve des restrictions légales, les constructions, les plantations et les sources.**

Historique de la PPE

- **Acquisition d'un appartement n'est pas possible**
- **1965 : introduction des articles 712a-712t CC**
- **« Propriété par étages »**

Notions générales

- **Copropriétaires du sol et du bâtiment**
- **Forme de copropriété**
- **« Part d'étage » (ou « lot »)**
 - **Immeuble**
 - **Inscrite au RF**
 - **Feuille individuel**

Extrait du registre foncier Bien-fonds Mies / 197

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!



Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique 5723 Mies
Tenue du registre foncier fédérale
Numéro d'immeuble 197
Forme de registre foncier fédérale
E-GRID CH 58058 34581 24
Surface 10'186 m², numérique
Mutation 20.10.2016 012-2016/6002/1 MN95
31.10.2022 010-2022/11657/0 Cadastration

Autre(s) plan(s):

No plan: 8
Désignation de la situation

Route Suisse 9
Route Suisse 9a
Route Suisse 9b
Bâtiment(s), 3289 m²
Accès, place privée, 4'229 m²
Chemin de fer, 392 m²
Jardin, 1'306 m²
Route, chemin, 970 m²
Bâtiment industriel, N°
d'assurance: 653, 3289 m²

Couverture du sol

Bâtimens/Constructions

Observations MO

Observations RF

Feuillet de dépendance

Estimation fiscale 0.00

1987

Propriété

PPE Mies 5723/620 pour 8/1'000	05.02.1987 012-218057 Constitution de PPE
PPE Mies 5723/621 pour 12/1'000	05.02.1987 012-218057 Constitution de PPE
PPE Mies 5723/622 pour 45/1'000	05.02.1987 012-218057 Constitution de PPE
PPE Mies 5723/623 pour 50/1'000	05.02.1987 012-218057 Constitution de PPE
PPE Mies 5723/624 pour 83/1'000	05.02.1987 012-218057 Constitution de PPE
PPE Mies 5723/625 pour 54/1'000	05.02.1987 012-218057 Constitution de PPE
PPE Mies 5723/626 pour 42/1'000	05.02.1987 012-218057 Constitution de PPE
PPE Mies 5723/627 pour 129/1'000	05.02.1987 012-218057 Constitution de PPE
PPE Mies 5723/628 pour 15/1'000	11.03.1987 012-218776 Modification de PPE
PPE Mies 5723/629 pour 46/1'000	11.03.1987 012-218776 Modification de PPE
PPE Mies 5723/630 pour 58/1'000	11.03.1987 012-218776 Modification de PPE
PPE Mies 5723/631 pour 46/1'000	11.03.1987 012-218776 Modification de PPE
PPE Mies 5723/638 pour 12/1'000	24.06.1987 012-220995 Modification de PPE
PPE Mies 5723/639 pour 7/1'000	24.06.1987 012-220995 Modification de PPE
PPE Mies 5723/640 pour 8/1'000	24.06.1987 012-220995 Modification de PPE
PPE Mies 5723/641 pour 47/1'000	26.08.1987 012-222198 Modification de PPE
PPE Mies 5723/642 pour 35/1'000	26.08.1987 012-222198 Modification de PPE
PPE Mies 5723/643 pour 76/1'000	26.08.1987 012-222198 Modification de PPE
PPE Mies 5723/644 pour 31/1'000	26.08.1987 012-222198 Modification de PPE
PPE Mies 5723/645 pour 105/1'000	26.08.1987 012-222198 Modification de PPE
PPE Mies 5723/646 pour 52/1'000	26.08.1987 012-222198 Modification de PPE
PPE Mies 5723/678 pour 31/1'000	17.12.1987 012-224824 Modification de PPE
PPE Mies 5723/679 pour 8/1'000	04.02.1988 012-225752 Modification de PPE



Extrait du registre foncier Propriété par étages Plan-les-Ouates / 7322-122

Cet extrait n'a aucun effet juridique !

Affaire registre foncier en suspens

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	6633 Plan-les-Ouates
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	7322-122
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH 28101 28083 38
Immeuble de base	B-F Plan-les-Ouates/7322
Quote-part	19/1'000
Droit exclusif	5.02 appartement, balcon
Observation	Cahier de PPE voir immeuble de base
Immeubles dépendants	Aucun(e)

Propriété

Propriété individuelle



06.12.2018 2018/11750/0 Constitution de PPE

DOSSIER DE MUTATION No : 50/2003

Commune : GENEVE

Section ... : Petit-Saconnex

Plan 68-70
 Parcelles 
 Bâtiment(s) 
 Situation Avenue de Budé



PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

Cahier de répartition des locaux

Dont la conformité aux prescriptions de l'art. 712b al. 1 CCS est certifiée
 par l'ingénieur géomètre officiel soussigné

Pièces du dossier :

- | | |
|--|------|
| 1. Titre | (1) |
| 2. Plan de situation | (1) |
| 3. Elévation | (2) |
| 4. Plans de répartition des locaux | (12) |
| 5. Tableaux de répartition des locaux et
calcul des éléments constitutifs | (10) |
| 6. Tableau récapitulatif | (7) |

Annexes :

- | | |
|----------------------|------|
| Liste de coordonnées | (12) |
| Plan de servitude | (1) |

L'auteur du dossier :

Christian HALLER
 INGÉNIEUR EPFL - SIA
 GEOMETRE OFFICIEL
 4, Rue du Lièvre
 1227 ACACIAS - GENEVE
 Tél: 41 22 827 16 40 Fax: 41 22 827 16 49
 E-Mail : bureau@haller-sa.ch

Dossier n° 1949 / RF

Etabli le: 14 août 2002
 Modifié le: 04.11.2003/RF - 11.11.2003/RF
 Vérifié le:

Acte dressé par Me Jean-Rodolphe CHRIST

Service du cadastre

N°

Emoluments

Genève, le

TABLEAU DE RÉPARTITION DES LOCAUX

Commune : GENEVE
 Section ... : Petit-Saconnex
 Parcelle/DDP : [REDACTED]

Plan page	Valeurs en ‰	Désignation		LOCAUX	Surfaces m ²	OBSERVATIONS (*)	Vient de	Va à
		Niveau	Partie					
				SOUS-SOL				
5		1	01	Escaliers, ascenceurs, caves....	2318	P.C.		
				RÉZ-DE-CHAUSSEE				
6		2	01	Appartement concierge	84	P.C.		
		2	02	Appartement concierge	84	P.C.		
		2	03	Escaliers, ascenceurs...	164	P.C.		
		2	04	Escaliers, ascenceurs...	198	P.C.		
		2	05	Escaliers, ascenceurs...	136	P.C.		
		2	06	Escaliers, ascenceurs...	198	P.C.		
		2	07	Escaliers, ascenceurs...	164	P.C.		
				ENTRESOL				
7	58.260	3	01	Bureaux	1137	R=100m ² s/parc. 3733		3.06 à 3.13
		3	02	Escaliers, ascenceurs...	25	P.C.		
		3	03	Escaliers, ascenceurs...	25	P.C.		
		3	04	Escaliers, ascenceurs...	25	P.C.		
		3	05	Escaliers, ascenceurs...	25	P.C.		
7	7.009	3	06	Appartement	124	R=7m ² s/parc. 3733	3.01	
				Loggia	13	R=13m ² s/parc. 3733	3.01	
	6.957	3	07	Appartement	123	R=7m ² s/parc. 3733	3.01	
				Loggia	13	R=13m ² s/parc. 3733	3.01	
	6.957	3	08	Appartement	123	R=7m ² s/parc. 3733	3.01	
				Loggia	13	R=13m ² s/parc. 3733	3.01	
	7.009	3	09	Appartement	124	R=7m ² s/parc. 3733	3.01	
				Loggia	13	R=13m ² s/parc. 3733	3.01	
	7.009	3	10	Appartement	124	R=7m ² s/parc. 3733	3.01	
				Loggia	13	R=13m ² s/parc. 3733	3.01	
	6.957	3	11	Appartement	123	R=7m ² s/parc. 3733	3.01	
				Loggia	13	R=13m ² s/parc. 3733	3.01	
	6.957	3	12	Appartement	123	R=7m ² s/parc. 3733	3.01	
				Loggia	13	R=13m ² s/parc. 3733	3.01	
	9.405	3	13	Appartement	166	R=31m ² s/parc. 3733	3.01	
				Loggia	17	R=17m ² s/parc. 3733	3.01	

Plan de répartition des locaux

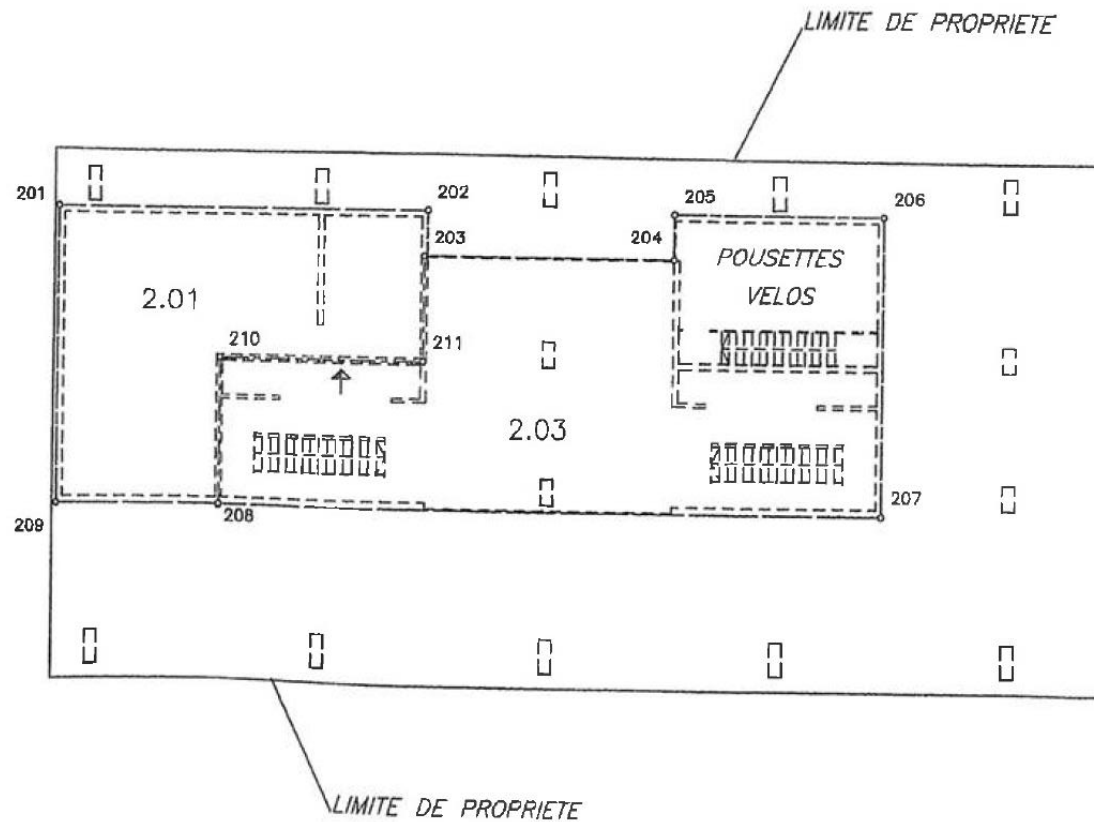
Bâtiment : H536 à H544

Niveau : 2

(Rez-de-chaussée)

Echelle : 1:200

IMMERE CANTONALE
2003
Fr. 4.50
2003
Fr. 3.00
2003



PLAN DE SERVITUDE

1

Commune: Genève Petit-Saconnex

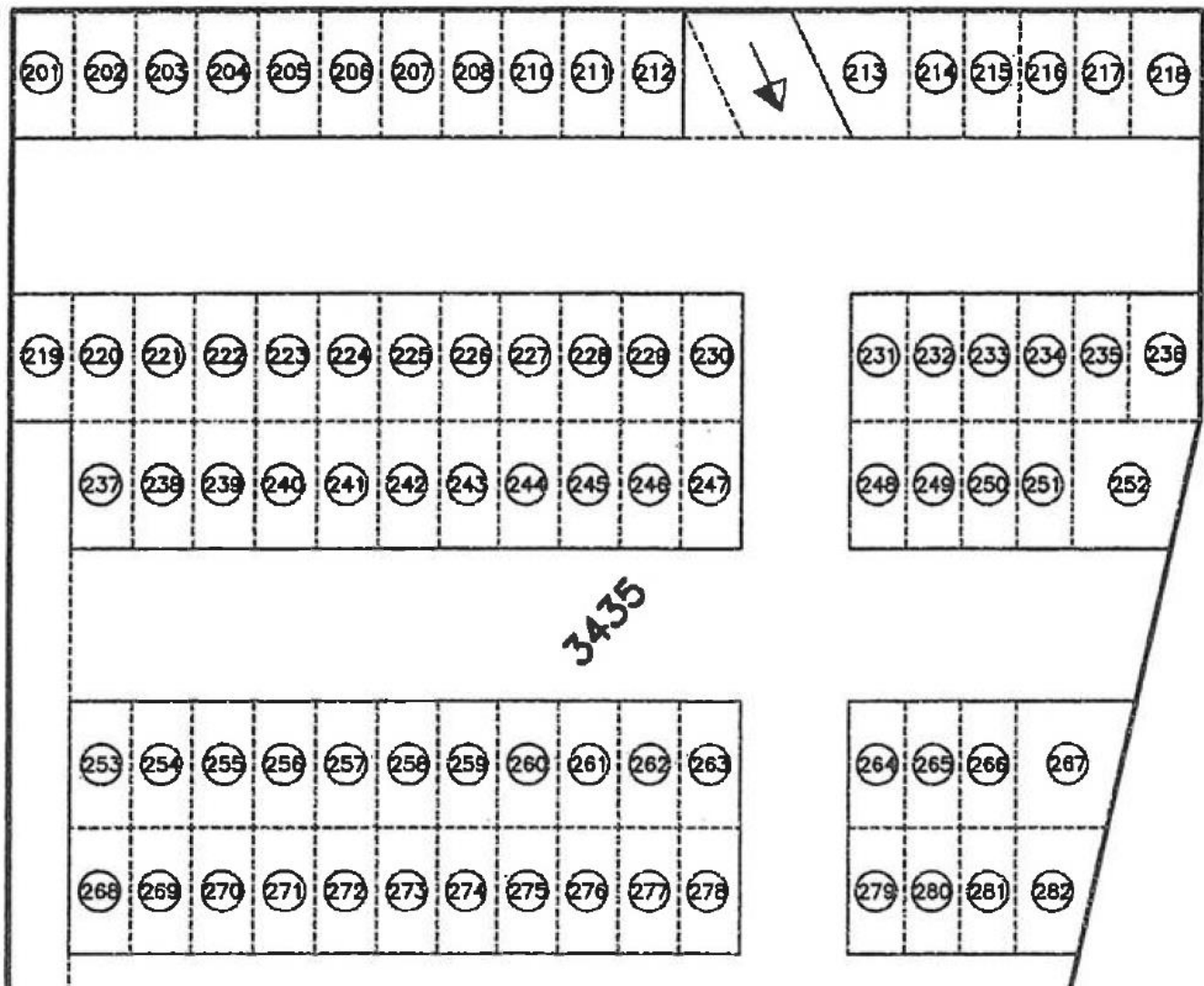
Plan: 68

Parcelle: [REDACTED]

Bâtiment : [REDACTED]

Niveau : 2

(Sous-sol supérieur)



Notions générales

- 712a CC

- **Al. 1: Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment.**
- **Al. 2 : Le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur.**

Notions générales

- **Droit exclusif sur part d'étage**
 - **Droit d'aménagement intérieur (travaux)**
 - **Droit d'utilisation (habiter, exploiter)**
 - **Droit d'administration (servitudes, location)**
- **Droit commun sur parties communes**
 - **Sous le contrôle de la communauté**

Notions générales

- **PPE horizontale**
 - **Immeuble avec appartements**
- **PPE verticale**
 - **Villas mitoyennes**

Notions générales

- **Distinction avec la copropriété ordinaire (646 ss CC)**
 - **Droit exclusif sur part d'étage (≠ 647c CC)**
 - **Pas de droit de préemption légal (712c vs 682 CC)**
 - **Pas d'action en partage (≠ 650 CC)**
 - **Communauté PPE a la capacité civile (712l al. 2 CC)**
- **Renvoi aux règles de la copropriété pour les travaux (712g CC)**

Aspects pratiques

- **Travaux sur les parties communes**
 - **Décidés par l'assemblée générale**
 - **Renvoi à 647c-e CC**
 - **Travaux nécessaires** --> **majorité simple (têtes)**
 - **Travaux utiles** --> **majorité double (têtes + part)**
 - **Travaux somptuaires** --> **unanimité**

Aspects pratiques

- **Travaux sur les parties communes**
 - **Calcul de majorité : présents/représentés ou totalité?**
 - **Doctrine et TF en faveur de présents/représentés (144 III 510)**
 - **Règles dispositives = Règlement d'administration et d'utilisation (RAU) peut modifier les règles de majorité**
 - **Attention au blocage !**

3. Droit de vote

Chaque copropriétaire dispose, aux assemblées des copropriétaires, d'un nombre de voix égal aux millièmes de copropriété que représente sa part, et, lorsque une double majorité est requise, d'une voix en tant que propriétaire individuel.

4. Majorités

I. Majorités simples avec quorum simple

La majorité simple des copropriétaires d'appartements présents ou représentés peut valablement statuer sur les objets suivants:

II. Majorités simples avec quorum qualifié des copropriétaires

La majorité de l'ensemble des copropriétaires est nécessaire pour :

III. Majorités simples avec quorum qualifié des parts

La majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur des parts, est nécessaire pour :

IV. Unanimité

Le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire pour:

1. les modifications et adjonctions au présent règlement.

Article 35 – Exercice du droit de vote

Chaque propriétaire d'étages dispose aux Assemblées d'autant de voix qu'il possède de millièmes de la valeur du bien-fonds.

Par ailleurs, lorsqu'une majorité double est requise chaque propriétaire d'étages dispose d'une seule voix quel que soit le nombre de millièmes et de lots qu'il possède.

Article 36 – Décisions prises à la majorité simple

Une décision subordonnée à la majorité simple des propriétaires d'étages est adoptée lorsqu'elle est acceptée par plus de la moitié des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés, chacun disposant d'autant de voix qu'il possède de millièmes.

- f) décider de l'exécution des travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose, conformément à l'article 647c du Code Civil suisse (travaux nécessaires);

Article 37 – Décisions prises à la majorité double

Une décision subordonnée à la majorité double des propriétaires d'étages est adoptée lorsqu'elle est acceptée par plus de la moitié des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés, chacun disposant d'autant de voix qu'il possède de millièmes, et par plus de la moitié des propriétaires présents ou représentés.

- c) permettre l'exécution de travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité, l'article 647d, alinéas 2 et 3, du Code Civil suisse demeurant réservé (travaux utiles);

Article 38 – Décisions prises à l'unanimité

Le consentement de tous les propriétaires d'étages présents, représentés ou absents est nécessaire pour :

- a) décider de l'exécution de travaux de construction ou d'aménagement destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé;

Aspects pratiques

- **Travaux sur les parties communes**
 - **Unanimité : prudence (absentéisme)**
 - **Modification du RAU à l'unanimité?**
 - **Art. 712g al. 3 : majorité double**
 - **ATF 149 III 393 du 15 août 2023 : unanimité pas admissible, 2/3 tiers ok**
 - **Quid de la limite?**
 - **Quid de la majorité applicable?**

Aspects pratiques

- **Travaux nécessaires, utiles ou somptuaires?**
 - **Nécessaires** : « travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose » (647c CC)
 - **Utiles** : « travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité » (647d CC)
 - **Somptuaires** : « Les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé » (647e CC)

Aspects pratiques

- **Travaux nécessaires, utiles ou somptuaires?**
 - **Dépend de la situation concrète, de la nature de la PPE, de l'évolution de la technique**
 - **Habitat ou commercial?**
 - **Nouvelles législations énergétiques?**
 - **Ascenseur : nombre d'étages? Situation de handicap?**

Aspects pratiques

- **Qualité pour agir/défendre de la communauté**
 - **Un seul mot d'ordre : attention**

Aspects pratiques

- Art. 712t CC

- **L'administrateur peut représenter la PPE en justice uniquement en procédure sommaire, sinon il faut une autorisation de l'assemblée**
- **Urgence réservée**

Modification législative

- **Au stade d'avant-projet (consultation jusqu'au 20.12.2024)**

Merci pour votre attention

