

Zeitschrift: Générations plus : bien vivre son âge
Herausgeber: Générations
Band: - (2010)
Heft: 14

Rubrik: Vos droits

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 29.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES

C'est parfois l'affaire de tous

«Je suis copropriétaire dans un immeuble de six appartements. Le voisin du rez-de-chaussée veut transformer son balcon en jardin d'hiver. En a-t-il le droit? Je crains que cela ne dénature la façade de notre maison.» Fabienne, Neuchâtel



Etre copropriétaire ne donne pas tous les droits. De nombreuses décisions reviennent à l'assemblée générale qui réunit tous les voisins.



Sylviane Wehrli
Juriste,
ancienne
juge de paix

Etre copropriétaire d'un appartement dans un immeuble n'implique pas que l'on peut y faire tout ce que l'on veut. En effet, il y a des limites à respecter, notamment vis-à-vis des copropriétaires voisins et de l'administration chargée de la police de construction. Le Code civil prévoit certaines règles concernant la propriété par étages (art. 712a à 712t CC). Ces règles définissent les droits et devoirs des copropriétaires ainsi que le fonctionnement de la propriété par étages.

La propriété par étages est divisée en parts selon la surface occupée par les copropriétaires. Ces derniers contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts. De la même manière, ils disposent d'un droit de vote déterminé en fonction de leurs parts lors de l'assemblée générale des copropriétaires. Les décisions de l'assemblée générale doivent faire l'objet d'un procès-verbal que conserve l'administrateur ou le copropriétaire qui assume la présidence. Il est possible de consulter les copropriétaires par la mise en circulation d'une proposition sur laquelle ils doivent se prononcer.

Les copropriétaires nomment un administrateur et surveillent son activité. S'ils n'arrivent pas à se mettre d'accord pour cette nomination, chacun

d'entre eux peut demander au juge de le nommer. L'administrateur exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du règlement de copropriété, ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires; il répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires et convoque l'assemblée générale.

La loi précise que chaque 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, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur. Ainsi, celui qui souhaite apporter à son appartement une modification transformant l'aspect extérieur du bâtiment, ce qui sera probablement le cas lors de la transformation d'un balcon en jardin d'hiver, doit soumettre son projet à l'assemblée des copropriétaires qui peuvent l'accepter ou le refuser.

Par ailleurs, selon les règlements de construction en vigueur sur le lieu du bâtiment, le copropriétaire doit solliciter une autorisation de construire qui, dans certains cas, fait l'objet d'une mise à l'enquête, procédure qui permet à une personne particulière ayant des intérêts légitimes de s'y opposer.