



Quelles sont les règles en matière de droits d'usage exclusifs dans la propriété par étages? (PPE)

Toute PPE contient des parties qui sont obligatoirement communes de par la loi, par exemple le terrain sur lequel est construit le bâtiment. Ces parties ne sont cependant pas nécessairement utilisées par l'ensemble des propriétaires d'étages.

Ainsi, il est fréquent de permettre à un propriétaire d'étage donné d'utiliser de façon exclusive le jardin attenant à son lot, une terrasse sur un toit, ou encore une place de parc. Ces droits d'usage exclusifs peuvent être constitués par le biais de servitudes foncières ou par une disposition du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE.

Ils permettent à leurs bénéficiaires d'être les seuls utilisateurs du jardin, de la terrasse ou de la place de parc, ces éléments conservant par ailleurs leur caractère de partie commune. De ce fait, il appartient à l'assemblée des propriétaires d'étages d'autoriser le bénéficiaire d'un droit d'usage exclusif à procéder à des travaux sur la partie commune en cause.

De tels travaux doivent généralement faire l'objet d'une décision prise à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts. Les frais engendrés par les travaux de construction sont alors bien entendu à charge du bénéficiaire du droit d'usage exclusif.

Il est enfin à relever que la communauté des propriétaires d'étages conserve l'obligation d'entretenir les éléments essentiels des différentes parties communes. Ainsi, par exemple, les frais d'entretien de l'étanchéité d'une terrasse en toiture objet d'un droit d'usage exclusif ne peuvent être mis à la charge du bénéficiaire de ce dernier.

Pour prendre connaissance des règles élémentaires en matière de PPE, vous pouvez acheter le guide édité par la CIN par ailleurs, le service juridique de la CIN est à disposition des membres pour toutes questions liées à la propriété foncière. Les conditions d'adhésion figurent sur le site www.cininfo.ch ou sont disponibles au secrétariat sis Faubourg du Lac 2 à Neuchâtel (032 729 99 90)