

Fiche d'information

Travaux de construction: nécessaires – utiles – luxueux

S'il s'agit de travaux comme la rénovation du hall d'entrée, la pose d'un nouveau revêtement de sol sur les escaliers ou l'installation d'un mur de soutènement dans le jardin, la loi fait une différence entre les travaux nécessaires, utiles et luxueux:

- Les **travaux de construction nécessaires** comprennent les travaux d'entretien, de remise en état et de renouvellement, qui sont nécessaires pour conserver la valeur et la fonctionnalité de l'immeuble: par exemple, la réparation du toit endommagé ou encore la mise à niveau de l'ascenseur aux normes de sécurité actuelles. L'assemblée des copropriétaires par étages décide de tels travaux par un accord à la majorité.
- Les **travaux de construction utiles** comprennent l'assainissement du chauffage et l'isolation de la façade. En bref, il s'agit de tous les travaux augmentant la valeur ou améliorant l'immeuble. L'utilité doit toujours être mesurée en termes d'intérêt commun de la communauté de propriétaires et d'augmentation de la valeur de l'ensemble de l'immeuble. L'assemblée statue des travaux de construction utiles à la majorité qualifiée, par votant et par quote-part. Même si la majorité qualifiée est atteinte, la mesure ne doit pas être appliquée contre la volonté d'un propriétaire par étages, si elle représente un désavantage notable pour lui. Par exemple, si la communauté souhaite construire un garage sous le jardin et donc surélever le terrain à tel point que les fenêtres de l'appartement du rez-de-chaussée ne puissent plus s'ouvrir, le projet ne peut être réalisé sans l'accord du propriétaire de cet appartement.
- Les **travaux luxueux** recouvrent par exemple le revêtement du hall d'entrée en marbre, la construction d'un sauna communautaire dans la cave ou d'une fontaine onéreuse dans le jardin. Tous les travaux qui apportent un embellissement ou du confort, mais aucune augmentation objective de la valeur de l'immeuble, sont luxueux. Un tel projet n'aboutit que si tous les copropriétaires par étages sont d'accord.

Le droit d'exiger des mesures urgentes

Si une tempête endommage le toit et que l'administrateur n'est pas joignable dans un délai raisonnable, vous pouvez en tant que propriétaire mandater la réalisation d'un toit provisoire – sans devoir d'abord vous adresser à la communauté de propriétaires. En effet, vous êtes autorisé·e à prendre toutes les mesures urgentes requises pour préserver l'immeuble d'un dommage imminent (art. 647 al. 2 ch. 2 CC).

Attention

La frontière entre utile et luxueux n'est pas toujours claire. Dans certaines circonstances, vous devrez vous résigner à des mesures luxueuses dans tout l'immeuble bien que vous ne soyez pas d'accord. Toutefois, vous n'êtes pas obligé·e de participer aux coûts et la mesure ne doit pas vous gêner dans l'utilisation de votre appartement ou des zones communes.

Beobachter EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à Raiffeisen pour le contenu de ce guide. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Guide juridique du Beobachter

Encore des questions? Consultez le guide juridique du Beobachter. Vous trouverez ici plus de 4'000 contenus compréhensibles dédiés au conseil, tels des articles explicatifs, des aide-mémoires, des checklists et des modèles sur des thématiques liées à la vie, à l'argent et au droit.