

# La chronique de CGI conseils

Cette semaine par **Sidonie Morvan**, Titulaire du brevet d'avocat



## Coexistence familiale et copropriété

**Je suis copropriétaire à parts égales, avec ma sœur, d'une villa à Thônex. Nous vivons tous deux dans la maison, mais il existe un conflit familial important et la situation est invivable depuis plusieurs mois, car elle ne paie plus la moitié des frais et charges de la copropriété. Ai-je le droit d'exiger qu'elle paie sa part? Que puis-je faire pour mettre fin à ce régime de copropriété? (Jean-Philippe G., Thônex)**

**S**elon la loi, en cas de copropriété ordinaire, les frais d'administration, impôts et autres charges résultant de la copropriété ou grevant la chose commune sont supportés, sauf disposition contraire, par tous les copropriétaires à raison de leurs parts. Selon le Tribunal fédéral, par frais d'administration, il faut entendre les dépenses qu'un copropriétaire effectue en faisant usage des compétences qui lui sont conférées. La doctrine mentionne notamment les frais de gestion, d'entretien, de réparations ou de plantations, ainsi que les primes d'assurance. Les autres charges peuvent avoir leur fondement dans le droit privé (remboursement des intérêts hypothécaires, amortissement du capital) ou ressortir au droit public (contribution aux frais d'établissement

ou de correction des routes, aux frais d'éclairage, de trottoirs, etc.).

### Remboursement exigible

Si l'un des copropriétaires paie au-delà de sa part, il a un recours contre les autres dans la même proportion. Le Code civil institue ainsi une obligation réelle à la charge de chaque copropriétaire actuel, au profit de celui qui a trop payé et qui a agi dans les limites tracées par les dispositions du droit de la copropriété. Vous pourrez ainsi exiger de votre sœur qu'elle vous rembourse les sommes payées au-delà de votre part, étant précisé que vous disposez d'un délai de dix ans pour agir à son encontre (action récursoire).

Par ailleurs, en votre qualité de

copropriétaire, vous disposez d'un droit, à certaines conditions, de mettre fin au régime de la copropriété en exigeant le partage. L'action en partage doit être introduite, à Genève, devant le Tribunal de première instance. Le juge saisi d'une telle demande va procéder en deux temps, en examinant premièrement si sur le principe, le partage peut être ordonné, et dans un deuxième temps, quel est le mode de partage adapté.

En effet, chacun des copropriétaires a le droit d'exiger le partage, s'il n'est tenu de demeurer dans l'indivision en vertu d'un acte juridique, par suite de la constitution d'une propriété par étages ou en raison de l'affectation de la chose à un but durable. Le droit au partage ne doit pas être exercé en temps inopportun, c'est-à-dire en entraînant

une charge excessive ou des inconvénients sensibles pour les autres copropriétaires, ou pour certains d'entre eux. A titre d'exemple, le partage est inopportun si la chose vient d'être louée et qu'il obligerait les copropriétaires à verser des dommages-intérêts pour résiliation anticipée du bail. Par ailleurs, le partage de la copropriété peut également être temporairement exclu par acte juridique, soit par un contrat entre les copropriétaires.

### Mode de partage

S'agissant du mode de partage, la loi laisse les copropriétaires libres de partager la copropriété comme ils le veulent. Il est ainsi possible qu'un ou plusieurs copropriétaires reprennent la part des autres. Toutefois, en cas

d'impossibilité de compromis entre les parties, le juge n'a alors le choix qu'entre les voies prévues légalement, c'est-à-dire le partage en nature si la chose est divisible, la vente aux enchères publiques ou la vente entre les copropriétaires si elle ne l'est pas. Le juge n'est pas lié par les propositions des parties, à défaut d'accord entre elles, sur le mode de partage à choisir. Pour prendre sa décision, le juge ne se fondera pas seulement sur le caractère divisible, sans diminution notable de valeur, de la chose; mais tiendra aussi compte de la situation d'espèce, des circonstances personnelles, des besoins et aspirations des copropriétaires (par exemple si une partie habite depuis des années

dans la copropriété). Son jugement sera fonction de la nature de la chose et de l'équité. Enfin, le législateur a également prévu, pour des cas particuliers, le principe et la procédure d'exclusion d'un copropriétaire enfreignant gravement les obligations découlant de la copropriété. Un copropriétaire peut ainsi 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 dont il répond, 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 ne peut ainsi être prononcée que si le



► Il vaudrait mieux trouver une solution à l'amiable.

FOTOLIA

copropriétaire enfreint les obligations découlant de la copropriété et si cette violation présente une gravité particulière. Tel est le cas, selon la jurisprudence, de celui qui se montre perpétuellement querelleur, violent, de mauvaise foi et qui empêche ainsi une vie commune paisible et des relations de bon voisinage comme il est d'usage entre occupants de la même maison. La doctrine considère néanmoins que la violation doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement imposer aux autres copropriétaires la continuation de la communauté dans de telles conditions. En revanche, la violation des obligations financières du copropriétaire ne constitue pas, à elle seule, un motif suffisant d'exclusion.

Il sied ainsi d'examiner, en fonction des circonstances du cas d'espèce, soit en particulier de la

répétition et de la gravité de la violation des obligations de votre sœur, quelle serait la solution la plus adaptée pour mettre fin à la copropriété, étant toutefois précisé que ces procédures sont souvent longues et complexes et qu'il conviendrait de privilégier, au vu du conflit familial dont vous faites état, une solution à l'amiable, pour autant que le dialogue soit encore possible. ■

### CGI Conseils

Association au service de l'immobilier  
12, rue de Chantepoulet  
CP 1265 - 1211 Genève 1  
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22  
info@cgiconsils.ch  
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.  
Pour devenir membre:  
[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

### Brèves Résiliation de bail en cas de retard de paiement du loyer

**Dans un arrêt du 7 novembre 2011, le Tribunal fédéral a jugé que le congé ordinaire qui avait été donné par le bailleur à ses locataires, au motif qu'ils ne payaient pas ponctuellement leur loyer, était valable.**

**Durant deux ans, les locataires se sont acquittés de leur loyer avec retard, parfois quelques jours, d'autre fois plus d'un mois. Le bailleur a finalement résilié le contrat de bail pour son échéance, en indiquant que sa décision était principalement motivée par le non-respect, à plusieurs reprises, des échéances pour le paiement du loyer.**

**Le Tribunal fédéral a rappelé qu'en principe, chaque partie est libre de résilier le contrat de bail pour son échéance, en respectant le délai de congé. Le TF a également rappelé que l'obligation principale du locataire était le paiement du loyer. De plus, il a souligné qu'il n'était pas nécessaire, pour une résiliation ordinaire, d'invoquer un motif particulièrement grave.**

**Il suffit en effet, pour ne pas contrevenir aux règles de la bonne foi, que le congé repose sur un intérêt légitime et, dans ce cas, le Tribunal fédéral a statué qu'il était compréhensible que le bailleur souhaite louer son bien à un locataire dont il puisse espérer qu'il s'acquitterait ponctuellement de ses obligations pécuniaires.**

IMMOBILIER **REVAC** REAL ESTATE

**VOUS ENVISAGEZ DE VENDRE votre villa, appartement, terrain**

Estimation gratuite. Réalisation rapide. Discrétion assurée.

Société fondée en 1975

**REVAC SA - 52, Montbrillant - 1211 Genève 2**  
Tél: 022 734 15 40 - Fax 022 734 12 20 - info@revac.ch  
[www.revac.ch](http://www.revac.ch)

**yesfm** **TOUT l'immobilier** **homegate.ch**  
Le portail de l'immobilier

Vous proposent, **au micro de Thierry Oppikofer**

Semaine du 12 décembre 2011  
Invité: **Jérôme Félicité**, administrateur de Gérofinance-Dunand

**«Gérofinance et la Couronne: stratégie d'un acteur romand»**

Tous les jours, du lundi au vendredi, à 12h15, sur Yes FM, 91.8.  
Ecoutez les émissions passées sur [www.yesfm.ch](http://www.yesfm.ch)!

**NOUS RECHERCHONS**

A Genève sur la rive gauche **villa individuelle, terrain, et appartement à vendre.**  
Réalisation rapide et discrétion.

**Contactez-nous: +41 22 849 61 40**  
[vente@spg.ch](mailto:vente@spg.ch) - [www.spg.ch](http://www.spg.ch)

EXCLUSIVE AFFILIATE OF **CHRISTIE'S** INTERNATIONAL REAL ESTATE

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE VENTES RÉSIDENTIELLES**  
T. 022 849 61 40 - F. 022 849 61 05  
[vente@spg.ch](mailto:vente@spg.ch) - [www.spg.ch](http://www.spg.ch)

Groupes SPG-RYTZ

**«Métiers d'amour, Métiers de toujours»**

**Un livre qui tente de transmettre à notre génération high-tech l'amour des métiers qui se perdent, et qui nous fait voyager entre tradition et émotion...**

«Métiers d'amour, Métiers de toujours», de Jean-Pierre Buchet, Co-édition PluralityPress/Digimagic, broché, 110 pages.  
Prix: 29.- francs + frais d'envoi 5.50

**Commandes:**  
PPSA, 8, rue Jacques-Grosselin, 1227 Carouge - Fax: 022 307 02 29.  
E-Mail: [isabel@toutimmo.ch](mailto:isabel@toutimmo.ch).  
ou en ligne sur le site digimagic.ch