

# PPE: dois-je payer les dettes du propriétaire précédent?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à [votredroitimmo@tdg.ch](mailto:votredroitimmo@tdg.ch).

Laure Meyer

Avocate conseils,  
CGI Conseils



**Question de Frédérique B., de Lancy: «Je suis propriétaire d'un appartement dans une propriété par étages. Je viens d'apprendre qu'un des autres propriétaires, qui n'a pas payé environ six mois de charges de copropriété, a vendu son appartement. Nous est-il possible de réclamer les charges impayées au nouveau propriétaire?»**

La gestion d'un immeuble implique toujours des frais d'entretien et de maintien de celui-ci qui doivent alors être partagés entre les propriétaires en fonction de la part de propriété de chacun. Chaque

propriétaires doit bien entendu y contribuer. Il peut arriver toutefois qu'un des propriétaires cesse de payer sa part.

Dans ce cas, un certain nombre de possibilités sont données à la Communauté des propriétaires pour réclamer le paiement. En effet, outre la voie ordinaire de la poursuite, suivie, le cas échéant d'une demande en paiement, le droit de la propriété par étage ouvre aussi deux possibilités: l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire actuel et un droit de rétention sur les meubles qui garnissent les locaux du copropriétaire en question.

Le débiteur des charges est la personne inscrite en qualité de propriétaire au Registre foncier. Le propriétaire du lot doit donc s'acquitter des charges relatives à son appartement dès qu'il est inscrit au Registre foncier, même s'il n'a pas participé à la décision de l'assemblée de la PPE portant sur lesdites charges (des travaux, par exemple), notamment parce qu'il aurait acheté le lot ultérieurement.

Toutefois, il ne pourra pas être tenu pour responsable des dettes nées avant qu'il ne soit propriétaire du lot. Ainsi, seules les charges nées après le transfert de propriété pourront lui être réclamées. Et cela, même si le règlement d'administration et d'utilisation (RAU) prévoit le contraire. En effet, dans un arrêt daté de 1997, le Tribunal fédéral a jugé que le nouveau propriétaire ne pouvait pas être responsable des dettes du précédent, à moins qu'il n'ait accepté expressément de reprendre ses dettes.

Le propriétaire qui vend son bien doit donc l'indiquer à l'administrateur de la PPE. Il serait alors recommandé que l'administrateur signale au nouvel acquéreur et au notaire le fait que des charges restent impayées, afin de faire en sorte que le montant puisse être pris sur le prix de vente et éviter ainsi que l'ancien propriétaire ne parte sans laisser d'adresse, mais en laissant par contre des dettes...

[www.cgiconsleils.ch](http://www.cgiconsleils.ch)

