

L'hypothèque légale: une sûreté pour les PPE

Vous êtes locataire ou propriétaire? Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch. Des avocats spécialisés y répondent chaque mardi.



Christophe Aumeunier
Secrétaire général
de la CGI

Question de Gaëlle G. à Perly: «Un des copropriétaires d'étage de notre immeuble ne paie plus sa part des charges malgré plusieurs relances

de l'administrateur de notre PPE. Lequel se propose de faire inscrire une hypothèque légale sur l'unité d'étage de ce copropriétaire. De quoi s'agit-il?»

Tous les copropriétaires doivent contribuer aux charges communes et aux frais d'administration commune de leur immeuble. Il peut arriver que l'un des copropriétaires cesse de s'acquitter de sa contribution, ce qui peut parfois conduire à des problèmes de trésorerie de la communauté des propriétaires d'étages et bloquer le bon fonctionnement de la PPE.

C'est pourquoi la loi a prévu la possible inscription d'une hypothèque légale. Cela consiste en un droit de gage qui peut, en dernier ressort, permettre de faire vendre, par réalisation forcée, la part d'étage concer-

née. Il s'agit d'une prétention qui revient, de par la loi, à la communauté des propriétaires d'étages. L'inscription de ce droit de gage immobilier est toutefois nécessaire à sa constitution.

Cela suppose évidemment, en premier lieu, l'existence d'une créance impayée et exigible en faveur de la communauté des propriétaires d'étages. Son inscription nécessitera encore une reconnaissance de dette du propriétaire en question ou une constatation de la dette par le juge ordonnant l'inscription du droit de gage.

Même sans décision de l'assemblée des propriétaires d'étages, l'administrateur peut, de par la loi, requérir l'inscription d'une hypothèque légale. Il devra toutefois obtenir une autorisation de la part de l'as-

semblée des propriétaires d'étages pour l'inscription définitive de l'hypothèque légale.

Enfin, le propriétaire d'étages en défaut de paiement de ses contributions pourra toujours éviter l'inscription d'une hypothèque légale en fournissant, à la communauté des propriétaires d'étages, des sûretés suffisantes (une garantie bancaire, une garantie fournie par une assurance, une somme consignée).

L'hypothèque légale envisagée par l'administrateur de la copropriété est, en définitive, un instrument coercitif puissant qui permet aux autres copropriétaires d'assurer le bon fonctionnement de leur propriété par étages.