

# PPE: comment se répartissent les charges?

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 Josiane L.: «Dans la copropriété où nous possédons un appartement se trouve un garage souterrain, dont les charges sont réparties entre les propriétaires. Toutefois, 4 étages sur 6 appartiennent au même copropriétaire, lequel possède également les places de parking. Il les loue et encaisse les loyers s'y rapportant. Par contre, toutes les charges, telles que les réparations récurrentes concernant la porte dudit garage, sont réparties entre chacun des copropriétaires à égalité, alors que nous n'utilisons pas ce garage puisqu'il ap-**

**partient à ce copropriétaire. Est-ce bien légal?»**

Il est un peu difficile de répondre précisément sans savoir comment est structurée la PPE. Toutefois, dans une PPE, les parts de chaque propriétaire sont réparties en millièmes, en fonction de différents critères qui sont, en règle générale, la surface détenue par chacun de façon exclusive, les éventuelles servitudes d'usage exclusif (souvent en ce qui concerne les places de parking ou les terrasses et jardins) et, dans certains cas, la situation du bien (il peut être attribué davantage de millièmes à un bien situé dans un étage élevé ou mieux orienté, même s'il a la même surface qu'un autre). Les frais de la copropriété (travaux de réparation des parties communes, notamment) sont le plus souvent répartis en fonction de ces millièmes. Cela signifie que le propriétaire qui détient le plus grand nombre de biens, ou la plus grande surface, paiera, en principe, davantage de charges que les autres, mais le règlement de la PPE peut prévoir quelque chose de différent.

Pour cette raison déjà, ce que nous indique notre lectrice paraît fort étonnant, dans la mesure où, en règle générale, les charges afférentes à la porte du garage ne devraient pas être divisées de manière équivalente entre chaque propriétaire, mais une grande partie devrait être attribuée au plus grand propriétaire.

Par ailleurs, la loi prévoit aussi un article pour éviter précisément qu'un propriétaire paie des frais relatifs à quelque chose pour lequel il n'a aucune utilité. Il s'agit de l'article 712h al.3 du Code civil, selon lequel «si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des charges». S'il est vrai que la jurisprudence tend plutôt à appliquer cet article de façon restrictive, il devrait, en principe, trouver application dans un cas comme celui de notre lectrice.

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

