

Copropriétaire diogène: que faire?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch.

Laure Meyer

Juriste, Chambre genevoise immobilière



Question de Françoise F., de Plan-les-Ouates: «Je suis propriétaire dans une petite PPE. L'un des propriétaires y vit dans des conditions qui sont à la limite de l'insalubrité (Diogène). Cela dérange beaucoup les autres propriétaires car c'est très clairement visible de l'extérieur (la terrasse est un dépotoir, ses fenêtres sont opaques et couvertes de toiles d'araignées et sa place de parking est un véritable capharnaüm). Il n'est aucunement réceptif à nos multiples demandes pour résoudre ce problème. Que pouvons-nous faire?»

Dans une propriété par étages, chaque copropriétaire a l'obligation d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment. Cette obligation porte sur les défauts qui peuvent avoir un impact sur les parties communes ou sur les parties exclusives voisines. En effet, il ne pourra bien-sûr pas être exigé d'un propriétaire de changer sa moquette sous prétexte qu'elle se-

rait vieille et sale. Toutefois, pour les défauts qui sont visibles de l'extérieur du bâtiment et qui sont gênants pour l'esthétique du bâtiment, et donc pour les autres propriétaires, qui pourraient avoir vue dessus, cette obligation s'impose.

Dans un tel cas, la communauté des propriétaires par étages ou un propriétaire gêné par cette situation peuvent agir en justice à l'encontre du propriétaire défaillant en justice pour violation de l'article 712a al.3 CC. Pour une action de la communauté des propriétaires, il faut au préalable une décision de la copropriété en ce sens. Le juge pourra alors autoriser la Communauté des propriétaires par étages à faire le nécessaire en lieu et place dudit propriétaire et, si cela est demandé, de mettre les frais relatifs à cette intervention à la charge du propriétaire fautif. Il n'est en effet pas possible pour la Communauté des propriétaires par étages d'intervenir chez un copropriétaire sans autorisation judiciaire préalable.

Si, vraiment, la situation ne devait pas s'arranger, il pourrait être envisageable de demander l'exclusion de ce propriétaire de la PPE. Pour cela, il faut aussi au préalable une décision de l'Assemblée des propriétaires d'étages. Puis, il conviendra d'initier une action en justice au terme de laquelle, s'il est donné droit à la demande de la Communauté des propriétaires d'étages, le propriétaire en question pourrait être condamné à vendre son lot.