

Un copropriétaire ne paie pas ses charges. Que faire?

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

Christophe Aumeunier

Secrétaire général, Chambre genevoise immobilière



Question de Stéphane H, à Veyrier: «Je suis propriétaire d'un appartement dans une PPE constituée de plusieurs lots. Un des copropriétaires ne s'est pas acquitté de sa contribution annuelle aux charges communes. Que faire?»

La loi prévoit que les propriétaires d'étages contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leur part.

Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté des propriétaires d'étages a un droit de rétention sur les meubles appartenant

au copropriétaire (et non à un locataire). La communauté va requérir qu'un inventaire des meubles soit effectué par l'Office des poursuites. Le propriétaire ne peut alors plus disposer de ses biens, mais il peut continuer à les utiliser sur place. La communauté pourra ensuite introduire une poursuite en réalisation de gage afin de faire vendre ces biens pour que la créance soit honorée.

Egalement pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté des copropriétaires peut requérir l'inscription d'une hypothèque légale sur la part de copropriété. Et l'administrateur peut, même sans décision de l'assemblée des propriétaires d'étages, requérir cette inscription.

L'inscription de cette hypothèque légale va grever la part d'étages d'un droit réel limité qui pourra conduire à la vente forcée du lot grevé, ce qui est une conséquence grave pour le propriétaire d'étages concerné. Ceci suppose donc qu'il existe une créance impayée et que le propriétaire d'étages grevé ait donné son autorisation (sous forme d'une reconnaissance de

dette, par exemple) ou que sa dette ait été constatée par le juge. Cette créance peut concerner aussi bien un paiement ultérieur qu'une avance, mais celle-ci doit forcément concerner les frais et les charges communs. Cette créance impayée peut également concerner le fond de rénovation.

Pour que la créance impayée soit exigible, il faut que le propriétaire d'étages concerné ait d'abord été mis en demeure de payer ses contributions aux frais et charges communs. Si le propriétaire actuel de la part d'étages ne reconnaît pas la dette et n'autorise pas l'inscription de l'hypothèque légale, la communauté des propriétaires d'étages devra alors agir judiciairement pour obtenir du juge qu'il ordonne l'inscription.

Enfin, la communauté des copropriétaires peut également demander l'exclusion d'un propriétaire d'étages. Il s'agit de la mesure la plus extrême. Avant d'en arriver là, la communauté devra d'abord faire valoir l'hypothèque légale ou le droit de rétention.

www.cgionline.ch

