

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par **Anne Hiltbold**, titulaire du brevet d'avocat



Quand un copropriétaire vend son lot sans avoir payé ses charges...

Je suis copropriétaire d'un appartement dans une propriété par étages. Nous venons d'apprendre qu'un des copropriétaires d'étage de notre immeuble, qui ne payait plus sa part des charges depuis quelques mois, a vendu son appartement. Que pouvons-nous faire? Pouvons-nous réclamer les charges impayées au nouveau copropriétaire? (Millie M., Meyrin).

La gestion d'un immeuble engendre toujours des frais et des charges relatifs au bâtiment de base. Les dépenses liées aux parties communes de l'immeuble et à son administration sont usuellement qualifiées de frais et charges communs et sont réparties entre les différents propriétaires d'étage.

Tous les copropriétaires doivent donc contribuer aux charges communes et aux frais d'administration commune de leur immeuble, et ce dans la proportion prévue par la loi (soit une répartition proportionnelle à la valeur

des parts) ou par le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages (RAU), voire par une décision de la Communauté des propriétaires d'étages.

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 essentiellement deux moyens coercitifs à disposition de la Communauté des propriétaires

pour garantir son droit aux contributions échues des trois dernières années: l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire actuel et un droit de rétention sur les meubles qui garnissent les locaux d'un copropriétaire et qui servent soit à leur aménagement, soit à leur usage.

L'hypothèque légale est un droit de gage qui peut, de façon ultime, permettre de faire vendre par réalisation forcée la part d'étage concernée. Le droit de rétention permet quant à lui à son titulaire de faire réaliser, en couverture de sa créance, certains meubles

se situant dans l'unité d'étage. Il s'agit donc d'une restriction directe à la propriété mobilière du propriétaire d'étage en défaut, qui sera initiée par une réquisition de prise d'inventaire adressée à l'Office des poursuites du lieu de situation de l'immeuble.

Ces instruments s'excluent toutefois en principe, dans la mesure où chacun d'eux offrirait une garantie suffisante à la Communauté des propriétaires d'étages. Au surplus, le droit de rétention de la Communauté des propriétaires d'étages ne pourra toutefois pas s'exercer sur les meubles d'une unité d'étage à

La Maison du Tartare
Table d'Hôte
N°1 du Tartare à Genève!
Monique Ambrosio
Ex-proprétaire de l'Auberge de la Mairie à Vernier

UNE VUE EXCEPTIONNELLE SUR LE CANTON !
Pour vos anniversaires, dîners d'affaires, réunions familiales, ou pour toutes autres occasions de 2 à 10 personnes

réservez dès maintenant au:
022 970 14 12 ou sur www.lamaisondutartare.com
+ de 20 sortes de tartare & menus surprise

Une Table rien que pour vous au 30ème étage de la grande Tour du Lignon!
Service VIP avec la plus grande attention, comme il se doit.

GRANDEVASION
VOTRE SPECIALISTE DU CAMPING-CAR



VENTE • LOCATION • ENTRETIEN • REPARATION
022 341 14 14
183, rte de Meyrin
1214 Vernier | GENEVE www.grandevasion.ch

Schmidhauser & cie
www.schmidhauser-immo.ch

WWW.TOUTIMMOBILIER.CH



► **Et si le précédent propriétaire ne payait plus ses charges depuis plusieurs mois?...**

destination d'habitation qui est louée. Dans une telle hypothèse, la voie de l'hypothèque légale devra être privilégiée.

Obligation *propter rem*

L'obligation du propriétaire d'étages envers la Communauté des propriétaires est qualifiée de *propter rem*. Cela signifie que le débiteur est celui qui est inscrit au Registre foncier comme propriétaire d'étage. Le propriétaire actuel d'un lot doit donc s'ac-

quitter de la contribution, même s'il n'a pas participé à la prise de décision à l'origine de la dépense. Il est donc important que l'acquéreur d'une part d'étage se renseigne suffisamment sur l'existence de décisions qui auraient déjà été prises et qui pourraient occasionner des dettes importantes à sa charge. Ce caractère *propter rem* ne s'applique toutefois qu'aux créances qui sont nées après le transfert de propriété. Mais «nées» après le transfert ne

signifie pas «décidées» après le transfert. Autrement dit, des travaux peuvent avoir été décidés avant le transfert, mais la créance ne naîtra qu'après celui-ci, une fois les travaux réalisés. Cela signifie également que les charges impayées restent dues par le vendeur, et elles ne peuvent pas être réclamées au nouvel acquéreur. Une norme du règlement d'administration et d'usage qui imposerait une solidarité entre l'acquéreur et l'aliénateur ne serait pas valable.

C'est ainsi qu'en a jugé le Tribunal fédéral dans un arrêt du 6 février 1997. Ce n'est que si l'acquéreur a signé une reprise de dette que les charges impayées de l'ancien copropriétaire peuvent lui être réclamées.

Ainsi, il conviendrait de vous renseigner, dans votre cas, pour savoir si le nouveau propriétaire a accepté de reprendre les dettes, soit les charges impayées, du vendeur. A défaut, vous ne pourrez pas réclamer à ce nouveau copropriétaire le montant impayé par le vendeur, ni user des deux moyens décrits plus hauts.

Devoir d'information

En principe, les règlements d'administration et d'utilisation prévoient que le copropriétaire qui aliène sa part de copropriété est tenu d'en aviser sans délai l'Administrateur, en indiquant les nom et qualité de l'acquéreur, ainsi que la date du transfert de propriété, et qu'il demeure responsable du paiement des charges s'il omet cette information.

Ceci permet à l'Administrateur d'informer tant l'acquéreur que le notaire du fait que des charges sont impayées, et de ►

VOTRE INSTALLATION ÉLECTRIQUE NÉCESSITE UN CONTRÔLE ?

Un seul partenaire pour toute la région lémanique. Profitez aussi de conseils et expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.

Faites confiance à de vrais professionnels de la sécurité électrique, Securelec c'est **350 ans d'expérience cumulée!**



SECURELEC garde une parfaite neutralité dans l'expertise des installations électriques car SECURELEC ne réalise pas d'installations électriques



Votre sécurité • Notre priorité



SECURELEC Organisme d'inspection accrédité depuis 2005

Case postale 2007 - 1227 CAROUGE - Tél. 022 308 16 20 - Fax 022 308 16 30 - securelec@securelec.ch

SECURELEC - VAUD

Case postale 297 - 1024 ECUBLENS - Tél. 021 632 80 20 - Fax 021 632 80 25 - securelec-vaud@securelec.ch



Brèves

La résiliation du bail reste valable même si le motif du congé a disparu en cours de procédure

Dans un arrêt du 10 octobre 2012 (4A_454/2012), le Tribunal fédéral a confirmé la validité d'un congé donné au sous-locataire par le locataire principal, motivé par la résiliation du bail principal, alors même que la résiliation du bail principal avait, dans l'intervalle, été annulée. Dans cette affaire, le locataire avait sous-loué ses locaux. Son bail avait ensuite été résilié, pour une raison indépendante de la sous-location. Le locataire a donc également résilié le bail de sous-location. Les deux congés ont été contestés et celui portant sur le bail principal a été annulé. En revanche, la résiliation du bail de sous-location, motivée par la résiliation du bail principal, a été confirmée. Les Tribunaux ont jugé que l'annulation du bail principal n'était pas de nature à entraîner *de facto* l'annulation de la résiliation du sous-bail. En effet, le bailleur (ou le locataire principal, en l'espèce) qui persiste à conclure que la résiliation est valable nonobstant la disparition, en cours de procédure, du motif qui la légitimait, ne peut se voir reprocher d'exercer de façon abusive un droit qui est en réalité déjà consommé. Autrement dit, un congé ne peut pas devenir abusif *a posteriori*, en raison de la disparition du motif qui le légitimait. C'est donc toujours au moment où le congé est donné que l'on doit se placer pour savoir si celui-ci serait contraire aux règles de la bonne foi ou non.

faire en sorte que le montant impayé puisse être pris sur le prix de vente avant que le vendeur ne disparaisse éventuellement dans la nature.

Si le copropriétaire n'informe pas l'Administrateur de la vente, il risque alors de se voir imputer les frais et charges communs en lieu et place du nouveau propriétaire. Il a ainsi

tout intérêt à informer l'Administrateur en cas de vente. En tout état, cela n'empêchera pas la Communauté de lui réclamer, par le biais d'une procédure judiciaire si nécessaire, le paiement des charges impayées.

Compte tenu du fait qu'une procédure judiciaire peut s'avérer plus compliquée et plus com-

promise dans l'hypothèse où le vendeur serait parti sans laisser d'adresse, il apparaît que les deux moyens coercitifs prévus par le droit de la propriété par étages (droit de rétention et hypothèque légale) doivent être mis en œuvre le plus rapidement possible, lorsque que le copropriétaire est encore copropriétaire. ■

La Revue des députés

Du 25 février au 1^{er} mars 2013
à 20h30, tarif unique Fr. 30.-

Coaching: Pierre Naftule | Direction musicale: Nicole Schoefel | Production: www.nepsa.ch

Théâtre de l'Espérance

Rue de la Chapelle 8 - Genève

Location: Stand Info Balexert et Service culturel Migros
Avec le soutien de l'Etat et du Grand Conseil

Les bénéfices seront reversés à Hôpiclowns Genève,
notamment pour ses «visites ensoleillées» auprès des aînés.

www.revuedesdeputes.ch

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconsils.ch
Pour tout complément d'information,
CGI Conseils est à votre disposition,
le matin de 8h30 à 11h30,
au tél. 022 715 02 10
ou sur rendez-vous.
Pour devenir membre:
www.cgionline.ch

Tribune
de Genève

Yes.fm

LE COURRIER

lémanbleu