



CETTE SEMAINE PAR GÉRALDINE SCHMIDT, AVOCATE

Répartition des charges dans une PPE

Je suis propriétaire d'un logement dans une petite maison de deux appartements. Le second propriétaire loue son bien, et depuis quelques mois, c'est une famille de cinq personnes qui y habite, alors que je vis toute seule dans mon appartement. Evidemment, la consommation, notamment en eau, est bien plus importante pour les occupants de l'autre appartement. Or, nous divisons les charges par deux, ce qui ne m'apparaît plus équitable. Est-ce correct? Séverine H., Chêne-Bougeries



Charges PPE: qu'est-ce qui est le plus équitable?

Dans la situation d'appartements en PPE, la loi prévoit que les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais d'administration commune, proportionnellement à la valeur de leurs parts. Cela s'applique donc aussi aux charges de chauffage et d'eau, qui vont donc être réparties en fonction des millièmes de copropriété.

Toutefois, cet article n'est pas impératif, de sorte que les propriétaires peuvent aisément prévoir un autre mode de répartition. Tout dépendra donc de ce qui est prévu dans le Règlement d'administration et d'utilisation de la PPE (RAU). A défaut de règlement ou à défaut de clause particulière dans le règlement à cet égard, c'est effectivement la règle légale susmentionnée qui sera applicable, quel que soit le nombre d'occupants ou la consommation de chacun.

Dans le RAU type qui est le plus souvent utilisé à Genève, il est stipulé que les frais

de chauffage et/ou de ventilation se répartissent entre les propriétaires d'étages selon une clef de répartition déterminée, en principe selon le cube chauffé ou les surfaces chauffées, alors que les frais de consommation d'eau froide de l'immeuble se répartissent en fonction des millièmes. Il est également indiqué que si les locaux loués sont équipés de compteurs individuels mesurant la consommation en matière de chauffage, le décompte est établi sur la base des relevés et calculs effectués par l'entreprise mandatée par l'Administrateur ou son représentant.

Dans les immeubles récents, il est très fréquent maintenant d'installer des compteurs individuels et de facturer les charges en fonction de la consommation effective. Cela peut bien entendu être mis en place pour des immeubles plus anciens qui ne disposent pas de ce type d'installations dès leur construction, mais cela implique

des coûts pour les propriétaires concernés, qui ne seront donc potentiellement pas très enclins à procéder à ces démarches. Dans votre cas, il conviendrait de voir si votre copropriétaire est d'accord de faire installer des compteurs individuels. Vous pourriez aussi lui demander de modifier la clef de répartition ou d'en adopter une nouvelle, pour prévoir par exemple une autre clef comme le nombre de personnes habitant les lots (étant précisé que cette seconde solution n'est pas optimale, car elle peut impliquer des changements fréquents en fonction des rocade de locataires). Cela pourrait se faire en modifiant votre RAU ou en adoptant un qui prévoirait cette clause. Une décision pourrait en outre être prise chaque année en AG, mais ne vaudrait que pour l'année écoulée. ■

BRÈVES

Sprints de l'immobilier, 1^{ère} manche (droit public)

La première manche des Sprints de l'immobilier aura lieu le 8 juin 2023 à la FER Genève, 98, rue de Saint-Jean, de 9h à 12h.

Huit orateurs, avocats et/ou professeur d'Université de grande renommée, spécialisés en droit immobilier, présenteront, en 10-15 minutes chacun, les dernières décisions judiciaires ou modifications législatives qui touchent l'immobilier. Ils traiteront notamment de constructions illicites en zone agricole, d'amendes administratives, d'indemnisation des servitudes ferroviaires, de densification de la zone villas et de bien d'autres sujets encore...

Renseignements et inscriptions sur

www.cgiconsils.ch (rubrique Cours et Séminaires).