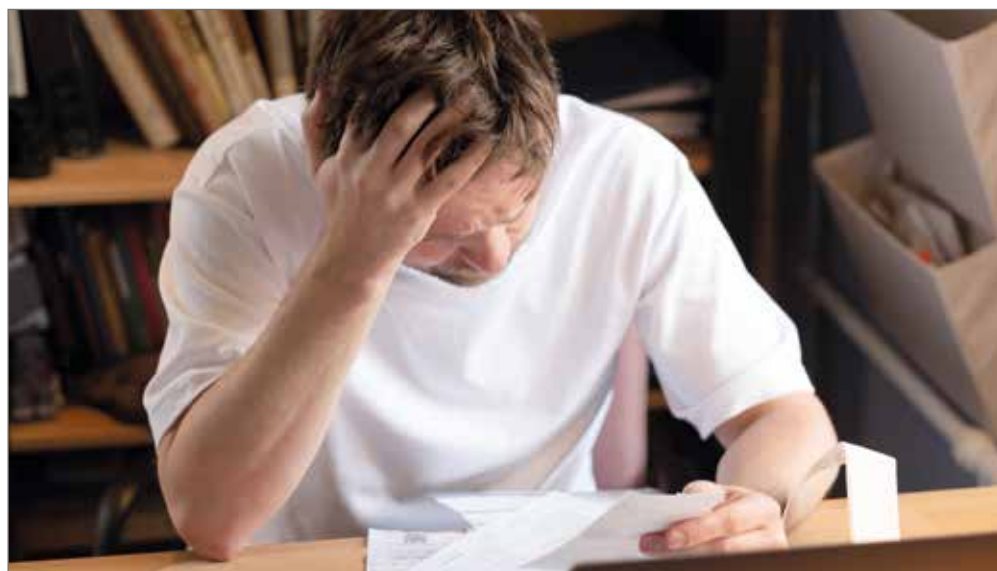




CETTE SEMAINE PAR NIMAH ALI ABUKAR, TITULAIRE DU BREVET D'AVOCATE

# Propriété par étages: que faire face à un copropriétaire défaillant?

Je suis propriétaire d'un appartement dans une propriété par étages. Depuis plusieurs mois, un copropriétaire de notre immeuble ne paie plus sa part des charges. Il existe même des montants en suspens après le dernier décompte annuel. Malgré plusieurs relances de l'administrateur de la PPE, le problème persiste. Nous avons décidé d'agir. Comment peut-on le contraindre à s'acquitter de ces charges? (Lise L., Vésenaz)



ADOBESTOCK

couramment utilisées. La fixation des acomptes périodiques pour assurer le paiement de toutes les charges de copropriété est fréquemment du ressort de l'administrateur. La répartition des frais et charges fera par ailleurs l'objet d'un décompte annuel, dont l'approbation est du ressort de la Communauté des propriétaires d'étages. Il peut arriver qu'un copropriétaire cesse de payer sa contribution, ce qui peut entraîner des problèmes de trésorerie pour la communauté et perturber le fonctionnement de la propriété par étages.

## Deux solutions

Pour remédier à cela, la loi offre deux moyens coercitifs pour garantir le paiement des contributions des trois dernières années: l'inscription d'une hypothèque légale sur la part du copropriétaire et le droit de rétention sur les meubles garnissant les locaux du copropriétaire qui servent soit à leur aménagement, soit à leur usage. L'hypothèque légale est un droit de gage permettant, en dernier recours, de faire vendre la part d'étage concernée par réalisation forcée. Le droit de rétention permet, quant à lui, de faire vendre certains meubles se trouvant dans l'unité d'étage pour couvrir la créance en souffrance. Cette mesure – qui restreint directement la propriété mobilière du propriétaire d'étage – est mise en

**Un copropriétaire en défaut de paiement peut éviter l'inscription d'une hypothèque légale en fournissant des garanties suffisantes.**

La gestion d'un immeuble implique toujours des frais et des charges relatifs aux parties communes et à l'administration du bâtiment. Ces dépenses sont considérées comme des charges communes et sont réparties entre les différents copropriétaires selon des règles établies. Chaque copropriétaire doit donc participer aux charges communes et aux frais d'administration, selon une répartition proportionnelle à la valeur de ses parts, définie soit par la loi, soit par le Règlement

d'administration et d'utilisation de la propriété par étages (ci-après: RAU) ou par une décision de la Communauté des propriétaires d'étages.

Cependant, la loi ne précise pas les modalités de paiement de ces contributions, ni leur exigibilité. Il appartient à la Communauté des propriétaires d'étages de définir ces règles, souvent inscrites dans le RAU. En pratique, il existe principalement deux modalités de paiement: le versement ultérieur et les avances, ces dernières étant

œuvre par une réquisition de prise d'inventaire adressée à l'Office des poursuites. Ces deux instruments sont généralement exclusifs l'un de l'autre, car chacun peut suffire à garantir les droits de la Communauté des copropriétaires. Cependant, le droit de rétention ne s'applique pas aux meubles des unités d'habitation louées, auquel cas l'hypothèque légale est privilégiée. S'agissant de l'hypothèque légale, il s'agit d'un droit conféré par la loi à la Communauté des copropriétaires, nécessitant une

inscription pour être constituée. Cela suppose une créance impayée et exigible en faveur de la Communauté des propriétaires d'étages. Son inscription nécessitera encore une reconnaissance de dette du propriétaire en question ou une constatation de la dette par le juge, ordonnant l'inscription du droit de gage. Même sans décision de l'assemblée des copropriétaires, l'administrateur peut, de par la loi, demander l'inscription d'une hypothèque légale, mais l'autorisation de l'as-

semblée est nécessaire pour son inscription définitive. Enfin, un copropriétaire en défaut de paiement peut éviter l'inscription d'une hypothèque légale en fournissant des sûretés suffisantes, comme une garantie bancaire, une garantie fournie par une assurance ou une somme consignée. En résumé, l'hypothèque légale est bel et bien un outil coercitif puissant, permettant de garantir le bon fonctionnement de la propriété par étages. ■

BRÈVES

### Conseils juridiques en droit immobilier

Laure Meyer, Géraldine Schmidt et Nimah Ali Abukar sont titulaires du brevet d'avocat et spécialisées en droit immobilier (droit du bail, de la construction, droit foncier et droit de la PPE). Elles vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés, dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction, LDTR, etc.) et en matière de baux et loyers.

#### 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@cgiconseils.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

# le stockage en grand



## **BALESTRAFIC**

Espace garde-meubles  
Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

**lémanbleu.tv** ET **le Journal de l'Immobilier**  
PARTENAIRE LE TEMPS

PRÉSENTENT

### LES MARDIS DE L'IMMOBILIER

Diffusé sur Léman Bleu et sur jim.media



#### Résiliation du bail, mode d'emploi.

M<sup>e</sup> Patrick Blaser, avocat,  
au micro de de Thierry Oppikofer.

Lien vers l'émission sur [www.jim.media](http://www.jim.media) >>>



**la Mobilière**  Département du Territoire (DT) **PILET & RENAUD**