



## Charges d'un copropriétaire déjà parti: qui paiera?

**Je suis propriétaire d'un appartement dans une propriété par étages. J'ai récemment appris qu'un des copropriétaires d'étage de notre immeuble, qui ne payait plus ses charges depuis de nombreux mois, avait vendu son appartement. Que pouvons-nous faire? Pouvons-nous réclamer les charges impayées au nouveau copropriétaire? (Jean-Marc B., Thônex)**

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'étages.

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 lo-

caux 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 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'étages 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.

### Obligation *propter rem*

L'obligation du propriétaire d'étage 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'acquitter 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.



### ► L'hypothèque légale: un bon moyen pour récupérer des charges impayées.

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 naître qu'après, une fois les travaux réalisés. Cela signifie également que les charges impayées restent dues par le vendeur et qu'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 en 1997. Certains règlements d'administration et d'usage adoptés avant cette date prévoient d'ailleurs encore une telle clause. En réalité, 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

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 en 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 néces-

saire, le paiement des charges impayées.

Compte tenu du fait qu'une procédure judiciaire peut s'avérer plus compliquée et plus compromise 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. ■

Brèves

### Le locataire doit reverser au bailleur les profits de la sous-location illicite

**Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a confirmé une décision cantonale condamnant une locataire à restituer près de CHF 30 000.- à son bailleur, correspondant au profit tiré d'une sous-location abusive. Alors que le loyer était d'environ CHF 800.- par mois, la locataire avait sous-loué son appartement à près de CHF 1300.-, soit environ CHF 500.- de plus par mois. Le bailleur lui a donc réclamé cette différence pendant toute la durée de la sous-location, ce que les tribunaux ont admis. Le Tribunal fédéral a rappelé que dans cette situation, le bailleur peut réclamer le profit tiré de manière illégitime par une gestion d'affaires sans mandat. Il faut que le locataire soit de mauvaise foi, ce qui était le cas puisque la locataire n'avait pas demandé d'autorisation pour la sous-location et l'avait niée lorsqu'elle avait été découverte par le bailleur. Enfin, que le sous-loyer n'ait pas été contesté par le sous-locataire ou qu'il soit dans les prix du marché n'y changeait bien évidemment rien.**

#### 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](http://www.cgionline.ch)



## Abonnement au journal IMMORAMA

abonnements@immorama.ch – T. +41 (0)58 810 33 24 / 26

### Le journal IMMORAMA, c'est...

Un tous-ménages – Un tirage de plus de 300'000 exemplaires (REMP 2014-2015: 309'386 ex.)  
Une diffusion de Genève à Villeneuve (VD) – Des objets immobiliers à louer et à vendre  
De l'actualité nationale et internationale



Route de Chêne 36 – 1208 Genève – T 058 810 33 24/26 – Fax: 058 810 33 43 – abonnements@immorama.ch  
[www.immorama.ch](http://www.immorama.ch) – f IMMORAMA – t @IMMORAMA