

## Fiche d'information

# Lorsqu'un propriétaire ne paie pas

Si un propriétaire ne paie pas ses contributions aux frais courants ou au fonds de rénovation, la communauté peut le **poursuivre** et porter plainte contre lui, le cas échéant. En règle générale, c'est l'administrateur qui s'en charge ou, à défaut, un propriétaire mandaté par la communauté.

Le propriétaire poursuivi peut former opposition en l'espace de dix jours. La poursuite est alors suspendue dans un premier temps. La communauté doit prouver que sa créance est justifiée. Si elle n'a pas de reconnaissance de dettes écrite – ce qui est rarement le cas –, elle doit le prouver dans le cadre d'une action en justice coûteuse et longue. Il est alors fortement recommandé de demander conseil à un avocat ayant de l'expérience dans le droit de la propriété par étages.

Le **droit de gage de communauté** (hypothèque légale, art. 712i CC) est plus efficace qu'une poursuite ordinaire. La communauté peut faire inscrire un droit de gage sur l'appartement du défaillant pour les contributions dues des trois dernières années. Une telle mise en gage permet en fin de compte la procédure d'exécution forcée dans le cadre d'une poursuite en réalisation de gage, ce qui augmente considérablement la pression que subit le débiteur.

Le **droit de rétention** propose une possibilité similaire: il permet à la communauté de faire valoir les biens mobiliers (meubles, home cinéma etc.) qui se trouvent dans l'appartement du propriétaire retardataire, ceci également pour les contributions dues des trois dernières années. Cette possibilité est toutefois rarement exploitée, car le produit est généralement minime.

### Bon à savoir

En cas de réalisation, l'antériorité s'applique: les créances inscrites antérieurement au registre foncier sont prioritaires. Si l'argent ne suffit pas, les derniers créanciers restent alors les mains vides. Si les locaux du retardataire sont déjà grevés de gages immobiliers, l'introduction d'une poursuite ne vaut alors pas la peine, sous certaines conditions. Clarifiez cela impérativement auparavant, pour éviter d'occasionner des frais à la communauté.

### Beobachter EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à Raiffeisen pour le contenu de ce guide. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

#### Guide juridique du Beobachter

Encore des questions? Consultez le guide juridique du Beobachter. Vous trouverez ici plus de 4'000 contenus compréhensibles dédiés au conseil, tels des articles explicatifs, des aide-mémoires, des checklists et des modèles sur des thématiques liées à la vie, à l'argent et au droit.