

LES CHARGES IMPAYEES DANS LES PPE : UN MYTHE OU UNE REALITE ?

PAR ROLAND SAVARY, DIRECTEUR PPE DU GROUPE COGESTIM ET
CHARGE DES COURS D'ADMINISTRATION PPE AU BREVET FEDERAL DE GERANT D'IMMEUBLES

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUCTION | 2 |
| 2. LES CONTRIBUTIONS DES PROPRIETAIRES D'ETAGES | 2 |
| 2.1. NATURE DE LA CREANCE | 2 |
| 2.2. CONDITIONS LIEES A LA NAISSANCE DE LA CREANCE | 3 |
| 2.3. MODALITES DE PAIEMENT..... | 3 |
| 2.3.1. <i>Le paiement ultérieur</i> | 3 |
| 2.3.2. <i>Les avances ou acomptes de charges</i> | 4 |
| 2.4. L'AVIS DU PRATICIEN | 4 |
| 3. LA COMPTABILITE | 4 |
| 3.1. L'AVIS DU PRATICIEN | 5 |
| 4. LE BUDGET D'EXPLOITATION | 5 |
| 5. LES RAPPELS..... | 5 |
| 6. LE DROIT DE RETENTION | 5 |
| 7. LA PRISE D'INVENTAIRE | 7 |
| 8. POURSUITES..... | 7 |
| 9. L'HYPOTHEQUE LEGALE | 8 |
| 9.1. LA FONCTION INTERNE..... | 8 |
| 9.2. LA FONCTION EXTERNE..... | 9 |
| 9.3. QUALITE POUR AGIR | 9 |
| 9.3.1. <i>De la communauté des propriétaires d'étages</i> | 9 |
| 9.3.2. <i>De l'administrateur</i> | 9 |
| 9.3.3. <i>Des propriétaires d'étages</i> | 10 |
| 9.4. OBJET DE L'HYPOTHEQUE LEGALE | 10 |
| 9.5. PRESCRIPTION | 10 |
| 9.6. PROCEDURE..... | 11 |
| 9.6.1. <i>En cas de réalisation forcée</i> | 11 |
| 9.6.2. <i>inscription provisoire</i> | 11 |
| 9.6.3. <i>Inscription définitive</i> | 11 |
| 9.6.4. <i>Contributions garanties</i> | 11 |
| 10. CONCLUSION | 12 |

1. INTRODUCTION

D'une manière générale, les propriétaires par étages des cantons romands sont de bons payeurs. Pour preuve, les dossiers contentieux pour des charges impayées dans les portefeuilles d'immeubles en propriété par étages que j'ai eu la chance d'administrer ou pour lesquels j'ai pu suivre la gestion, n'ont jamais excédé 5 pour mille.

Bien sûr, beaucoup de copropriétaires paient leurs acomptes de charges en retard. Si les contributions sont dues trimestriellement en avance, c'est généralement au 20 du 2^{ème} mois qu'elles seront réglées. Les redevances mensuelles sont quant à elles payées bien souvent avec 20 ou 30 jours de retard. Selon mes propres expériences, ces retards systématiques concernent environ 20 à 25 pour cent des copropriétaires.

Il s'agit pour les administrateurs de PPE de bien distinguer les conséquences de ces retards chroniques qui génèrent essentiellement des problèmes de trésorerie, de ceux qui proviennent de soucis financiers de copropriétaires défaillants qui, plus les mois passent, mettent en péril les chances de recouvrement.

Avant de parler plus en détail des moyens à disposition de la communauté des propriétaires par étage, un rappel s'impose :

2. LES CONTRIBUTIONS DES PROPRIETAIRES D'ETAGES

La communauté des propriétaires d'étages doit pouvoir récupérer les montants versés au titre de frais et charges communs. Elle doit donc disposer d'un titre juridique lui permettant d'exiger le paiement des contributions dues par les propriétaires d'étages.

Dans la mesure où les frais et charges communs ne sont pas couverts par des avances, chaque dépense effectuée en conformité avec la loi, un règlement ou une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages donne naissance à une créance de la communauté des propriétaires d'étages contre les propriétaires d'étages individuels

2.1. NATURE DE LA CREANCE

Conformément à l'art. 712h al 1, les propriétaires d'étages contribuent aux charges et frais communs. Il s'agit d'une obligation "propter rem", instituée par la loi. **Cela signifie qu'aucune entente contractuelle particulière n'est nécessaire pour faire naître la créance en faveur de la communauté des propriétaires d'étages. Il suffit que la créance en question découle de l'une des dépenses visées par l'art 712h al. 2 et qu'elle ait été contractée conformément à une obligation légale ou réglementaire.**

Cela signifie que le débiteur est désigné par son inscription comme propriétaire d'étages au registre foncier. Le propriétaire actuel d'une part d'étage doit donc s'acquitter de la contribution même s'il n'a pas participé à la prise de décision qui a généré la dépense.

Le caractère "propter rem" ne s'applique toutefois qu'aux créances qui sont nées après le transfert de propriété. Sauf reprise de dette de la part de l'acquéreur, toutes les créances antérieures doivent être assumées par l'aliénateur.

En revanche, une norme réglementaire imposant une solidarité entre l'acquéreur et l'aliénateur pour les contributions impayées ne peut être opposée à l'acquéreur selon une jurisprudence de 1997 (ATF 123/1997 III 53).

Dans le cas de l'ouverture d'une faillite contre un propriétaire d'étages, les nouvelles créances de la communauté des propriétaires d'étages deviennent des dettes de la masse en faillite. Elles doivent donc être couvertes avant la distribution d'un éventuel dividende de faillite.

2.2. CONDITIONS LIEES A LA NAISSANCE DE LA CREANCE

L'effet juridique "propter rem" ne se produit que si les dépenses concernent réellement les parties communes de l'immeuble. Si, par exemple, l'administrateur fait transiter par les comptes le remplacement d'un store (partie privée selon le règlement) dans le but d'en répartir les frais auprès du copropriétaire concerné, la communauté ne peut pas prétendre des propriétaires d'étages qu'ils contribuent au paiement de la facture correspondante.

En outre, la dépense doit découler d'une norme réglementaire ou d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages prise en conformité avec la loi. **Dans ce contexte, il convient de répéter que l'art 647 al. 2 ch. 2 et l'art. 647a al. 1 accordent des compétences individuelles qui peuvent imposer des frais et charges communs aux autres propriétaires d'étages.**

2.3. MODALITES DE PAIEMENT

La loi ne prévoit aucune disposition relative aux modalités de paiement des contributions. Elle ne fixe pas non plus l'exigibilité des contributions. La communauté des propriétaires d'étages doit donc définir des règles à ce propos, en principe, dans le règlement d'administration et d'utilisation. En pratique, on rencontre essentiellement deux modalités de paiement des contributions:

2.3.1. Le paiement ultérieur

Si la communauté ne dispose pas d'un patrimoine suffisant pour payer une dette, elle doit s'en acquitter au moyen de contributions ultérieures provenant des propriétaires d'étages. Elle dispose, à cet effet, d'une créance légale à l'encontre des propriétaires d'étages, qui naît avec la dette vis-à-vis du tiers créancier.

Si l'un des propriétaires d'étages ne s'acquitte pas de sa contribution, sur le plan interne, la communauté des propriétaires d'étages peut l'actionner et faire inscrire une

hypothèque légale ou faire valoir le droit de rétention. Elle ne peut pas augmenter les participations des autres propriétaires d'étages afin de compenser une défection.

Par contre, sur le plan externe, la communauté doit assumer l'entier de la dette. Si son patrimoine ne suffit pas, elle s'expose à une poursuite par voie de saisie, le créancier pouvant, dans ce cas, faire saisir la créance contre le propriétaire d'étages récalcitrant. En fin de compte, l'affaire peut se résoudre par la réalisation forcée de la part d'étage de celui-ci.

2.3.2. Les avances ou acomptes de charges

La loi n'impose pas aux propriétaires d'étages de verser des avances ou des acomptes de charges. Il s'agit toutefois d'une pratique largement répandue. Pour cela, il faut soit une norme réglementaire, soit une décision d'assemblée des propriétaires d'étages régissant l'importance et la périodicité des avances. Un tel système renforce l'obligation de tenir des comptes.

Sous réserve d'un abus de droit, les propriétaires d'étages peuvent librement déterminer le montant des avances. Il est possible de déléguer la compétence de fixer des avances à l'administrateur, un comité ou un délégué. Mais l'assemblée des propriétaires d'étages peut, en tout temps, décider de modifier ou de supprimer les avances décidées par la délégation.

Les propriétaires d'étages doivent aussi déterminer la périodicité et l'échéance des avances. Selon Friedrich, les avances se prescrivent après cinq ans (art. 128 ch. 1 CO). Il faut toutefois se demander si la nature "propter rem" de la créance n'a pas pour effet de la rendre imprescriptible.

Le paiement d'avances ou d'acomptes de charges suppose, très souvent, l'établissement d'un budget que les propriétaires d'étages peuvent exiger sur la base de l'art. 712m al. 1 ch. 4).

2.4. L'AVIS DU PRATICIEN

Privilégier la perception mensuelle des acomptes de charges auprès des propriétaires d'étages permet de faciliter la mise en place, auprès de leur banque, d'ordres permanents qui évitent les retards chroniques. Pour pallier au problème de trésorerie, la mise en place d'un fonds de roulement ou l'autorisation d'utiliser sur le compte de gestion une partie limitée des liquidités du fonds de rénovation est souvent une solution simple à appliquer.

3. LA COMPTABILITE

N'étant pas inscrite au registre du commerce, la communauté des propriétaires d'étages n'est pas, sur le plan légal, obligée de tenir une comptabilité commerciale. Néanmoins, pour ses besoins de gestion interne, elle ne peut pas se passer d'une comptabilité, aussi rudimentaire soit-elle. La communauté des propriétaires d'étages doit connaître ses dépenses et ses

revenus, faute de quoi elle n'est pas à même de procéder à une répartition cohérente des frais et charges communs. Elle ne peut donc pas se dispenser de la tenue d'une comptabilité.

Une fois la répartition des frais et charges adoptée par l'assemblée des propriétaires d'étages, l'administrateur doit procéder à leur encaissement. Dans ce contexte, il est habilité à faire valoir d'éventuels moyens coercitifs institués par la loi (droit de rétention, hypothèque légale).

3.1. L'AVIS DU PRATICIEN

La comptabilité et surtout, la répartition des frais entre les copropriétaires, doit être la plus lisible et la plus transparente possible. Bannir le décompte individuel au profit du décompte collectif permet de mettre au pilori les mauvais payeurs. Chaque copropriétaire a le droit de savoir si son voisin est à jour dans le paiement de ses charges et chaque mauvais payeur doit être conscient qu'en cas de retard, tout le monde le saura à réception des extraits comptables de l'exercice annuel.

4. LE BUDGET D'EXPLOITATION

L'art. 712m al. 1 ch. 4 mentionne l'approbation du « devis des frais annuel ». Dans la terminologie commerciale actuelle, on parle plutôt de budget.

5. LES RAPPELS

Même si les contributions des propriétaires d'étages sont réclamées mensuellement à l'avance, les dispositions du règlement doivent prévoir un paiement par trimestre d'avance. Une telle indication permet, en cas de retard, d'exiger du propriétaire par étages l'application du règlement et le retour à une perception trimestriellement à l'avance, voire la mise en poursuite pour le recouvrement du trimestre civil en cours.

6. LE DROIT DE RETENTION

Art. 712 k

Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté a sur les meubles qui garnissent les locaux d'un copropriétaire et qui servent soit à leur aménagement soit à leur usage le même droit de rétention qu'un bailleur.

Le droit de rétention de l'art. 712k est un droit de gage mobilier légal en faveur de la communauté des propriétaires d'étages, portant sur certains meubles garnissant l'unité d'étage, qui renforce la créance propter rem en paiement des contributions aux frais et charges communs. Ce droit ne peut naître qu'en faveur de la communauté des copropriétaires d'étages.

Son application rend nécessaire l'établissement d'un inventaire, afin d'individualiser avec précision, les meubles faisant l'objet d'une éventuelle poursuite en réalisation de gage.

Le propriétaire d'étages actuel doit tolérer que le droit de rétention soit exercé sur les meubles qui se trouvent dans l'unité d'étage, en raison de dettes éventuelles de l'aliénateur de la part d'étage.

Le droit de rétention ne s'étend pas exclusivement aux biens appartenant au propriétaire d'étages. Il peut grever des biens appartenant à des tiers, tel le locataire de l'unité d'étage.

Il s'agit d'un moyen coercitif dont bénéficie la communauté des propriétaires d'étages pour encaisser les contributions des propriétaires d'étages et fonctionner ainsi correctement.

Pour les locaux d'habitation, le droit de rétention de la communauté des propriétaires d'étages continue à s'appliquer malgré l'entrée en vigueur du nouveau droit du bail. Toutefois, cela ne vaut que pour les locaux d'habitation occupés par les propriétaires d'étages eux-mêmes. Sitôt que l'unité d'étage est louée à un tiers, l'étendue du droit de rétention définie par l'art. 268 CO, empêche un droit de rétention sur les meubles du locataire.

Si l'unité d'étage est un local commercial, le propriétaire d'étage doit non seulement être en retard avec le paiement de contributions des trois dernières années, mais le locataire doit aussi avoir des loyers impayés durant l'année écoulée et le semestre courant. Le champ d'application de l'art. 712k est donc restreint, car il suppose la réalisation cumulative des conditions édictées par l'art. 712k et par l'art. 268 CO.

La doctrine dominante admet une relation d'exclusion entre le droit de rétention et l'hypothèque légale dans la mesure où chacun d'entre eux offre une garantie suffisante à la communauté des propriétaires d'étages. L'inscription de l'hypothèque légale de l'art. 712i constitue même une cause d'extinction du droit de rétention.

Le droit de rétention ne garantit que les créances en contribution aux frais et charges communs valablement contractées. La communauté des propriétaires d'étages, ne saurait le faire valoir pour d'autres créances (réparations ou entretien sur les parties privées).

Comme pour l'hypothèque légale, le droit de rétention garantit les contributions des trois dernières années. Il s'agit des trois dernières années échues.

En admettant que l'exercice comptable d'une propriété par étages boucle le 31 décembre de chaque année et que les propriétaires d'étages sont tenus de verser des avances de Fr. 1'200.-- par trimestre et que l'un d'entre eux soit en retard de sa contribution depuis le 1^{er} juillet 2007, le dernier moment pour faire valoir le droit de rétention est le 31 décembre 2010 pour couvrir la totalité des arriérés.

L'acte qui détermine l'interruption du délai est constitué par la réquisition de la prise d'inventaire, respectivement par l'ouverture de la faillite et non par la prise d'inventaire elle-même.

En règle générale, lorsque le propriétaire d'étages aliène sa part d'étage, il quitte l'unité avec tous ses meubles. S'il ne s'est pas acquitté de ses contributions, la communauté des propriétaires d'étages peut faire retenir par l'autorité compétente, les meubles nécessaires à la garantie de la créance impayée (art. 268b al. 1 CO)

7. LA PRISE D'INVENTAIRE

La prise d'inventaire doit nécessairement précéder la poursuite en réalisation de gage de l'objet retenu. Une réalisation de gage sans inventaire préalable est nulle.

L'inventaire remplit deux fonctions distinctes :

- D'une part, il sert de moyen de preuve à la communauté des propriétaires d'étages afin d'établir que certains objets ont été emportés (mesure de protection du droit de rétention).
- D'autre part, l'inventaire est nécessaire afin d'individualiser les choses soumises à la procédure en réalisation forcée.

La réquisition de prise d'inventaire suppose que le requérant rende vraisemblable l'existence d'une créance exigible et impayée, découlant des frais et charges communs. **L'office des poursuites n'a même pas à vérifier si les conditions de l'inventaire sont remplies.** Il peut procéder à l'inventaire, tant que les conditions ne sont pas violées de façon évidente.

Pour diminuer le risque de soustraction de meubles soumis au droit de rétention, la prise d'inventaire n'est, en règle générale, pas annoncée aux occupants de l'unité d'étage. En l'absence des occupants de l'unité d'étage, les personnes chargées de la prise d'inventaire peuvent, à l'aide d'un serrurier, accéder aux locaux. Une telle intervention est très grave et suppose que l'on ait essayé préalablement, de joindre l'occupant de l'unité d'étage.

L'inventaire est dressé sur place par écrit par un collaborateur de l'office des poursuites. Il doit comporter la liste des meubles garnissant l'unité d'étage. Ne figurent toutefois sur cette liste que les meubles nécessaires pour couvrir la créance de la communauté des propriétaires d'étages. La personne qui dresse l'inventaire doit indiquer la valeur estimée de chaque objet de l'inventaire.

Le propriétaire peut continuer à utiliser les objets retenus, mais il n'est pas autorisé à en disposer juridiquement ou à les emporter hors de l'unité d'étage. En cas d'enlèvement, la communauté des propriétaires d'étages peut exiger la réintégration des meubles.

L'art. 169 du code pénal protège le créancier contre une action illicite du débiteur au sujet des meubles figurant à l'inventaire.

8. POURSUITES

L'inventaire permet à la communauté des propriétaires d'étages, d'introduire la poursuite en réalisation de gage à concurrence du montant de la créance mentionnée dans l'inventaire.

En même temps, elle l'oblige à agir dans un délai défini par l'office des poursuites (10 jours selon le TF). Si la poursuite n'est pas intentée dans les délais, l'effet de l'inventaire s'éteint.

La poursuite en réalisation de gage n'est pas une procédure sommaire au sens de l'art. 712t al. 2. Ainsi, avant de requérir un inventaire de rétention, l'administrateur, voire un propriétaire d'étages individuel, devrait se faire attribuer la compétence d'introduire une

poursuite en réalisation de gage. Sans cela, il risque de ne pas pouvoir respecter le délai assigné par l'office des poursuites.

L'autorisation d'introduire une poursuite en réalisation de gage est un acte d'administration plus important, au sens de l'art. 647b qui exige, sauf règle contraire adoptée à l'unanimité, une décision prise à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts.

9. L'HYPOTHEQUE LEGALE

Art. 712i

- 1. Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel.*
- 2. L'administrateur ou, à défaut d'administrateur, chaque copropriétaire autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires ou par le juge, ainsi que le créancier en faveur duquel la contribution est saisie peuvent requérir l'inscription.*
- 3. Pour le reste, les dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque légales des artisans et entrepreneurs s'appliquent par analogie.*

L'hypothèque légale de l'art. 712i est indirecte. Cela signifie que malgré la base légale, l'inscription du droit de gage immobilier au registre foncier est nécessaire à la constitution du droit réel limité.

Selon l'art. 712i al. 1, l'hypothèque légale doit être inscrite sur la part d'étage de chaque propriétaire d'étages actuel. La communauté peut donc exiger son inscription, même si la part d'étage a été, dans l'intervalle, aliénée par le débiteur de la part aux frais et charges communs.

Une exception à ce principe est représentée par le cas de la réalisation forcée de la part d'étage, si la créance n'est pas payée au moyen du produit de la réalisation ou si l'hypothèque n'a pas pu être inscrite précédemment.

Même s'il n'y a pas de transfert automatique ou légal des créances de l'aliénateur à l'acquéreur d'une part d'étage, celle-ci peut être grevée d'un droit de gage immobilier : les qualités de débiteur et de propriétaire de l'objet du gage sont, dans ce cas, dissociées.

9.1. LA FONCTION INTERNE

Comme droit de gage immobilier, l'hypothèque légale de l'art. 712i a pour fonction de garantir la créance de la communauté des propriétaires d'étages. Le besoin de protection découle du système juridique qui n'institue pas de solidarité entre les propriétaires d'étages, ni entre la communauté des propriétaires d'étages et les propriétaires d'étages. Or la gestion de l'immeuble de base engendre toujours des frais et charges communs. Un

propriétaire d'étages malveillant pourrait facilement bloquer le bon fonctionnement de la communauté si cette dernière ne disposait d'aucun moyen coercitif.

9.2. LA FONCTION EXTERNE

En matière de frais et charges communs, la communauté des propriétaires d'étages répond exclusivement (à l'exception des propriétaires d'étages) des dettes contractées vis-à-vis des créanciers. Les créanciers ne disposent que de la fortune de la communauté pour se faire rembourser. Si la communauté ne s'acquitte pas de ses dettes, les créanciers peuvent intenter une poursuite par voie de saisie, au cours de laquelle ils peuvent aussi faire saisir les créances (légales) dont la communauté dispose encore à l'encontre de l'un des propriétaires d'étages. Ils peuvent également exiger l'inscription de l'hypothèque légale de la communauté des propriétaires d'étages.

9.3. QUALITE POUR AGIR

La qualité pour agir indique la ou les personnes qui peuvent requérir l'inscription de l'hypothèque légale. Indépendamment de l'auteur de la réquisition, l'hypothèque légale est toujours inscrite en faveur de la communauté des propriétaires d'étages. Ni un propriétaire d'étages individuellement, ni un tiers, ne peuvent bénéficier de ce droit de gage.

9.3.1. De la communauté des propriétaires d'étages

L'hypothèque légale est une prétention qui revient à la communauté des propriétaires d'étages. Elle a la qualité originaire pour requérir l'inscription au registre foncier.

La communauté des propriétaires d'étages peut requérir elle-même l'inscription de l'hypothèque légale. Dans ce cas, la réquisition exige la signature de tous les propriétaires d'étages. Elle peut aussi, en décidant de la demande d'inscription de l'hypothèque légale, déléguer la réquisition à un tiers (notaire, avocat, etc.)

9.3.2. De l'administrateur

Même sans décision de l'assemblée des propriétaires d'étages, l'administrateur peut requérir l'inscription d'une hypothèque légale. Il s'agit là d'une compétence légale attribuée à l'administrateur. Il ne doit, pour cela, pas se faire accorder des pouvoirs particuliers. La compétence légale de l'administrateur existe pour la procédure extrajudiciaire en inscription, ainsi que pour une éventuelle procédure judiciaire sommaire subséquente. En revanche, lorsqu'il s'agit d'obtenir, par la voie de la procédure ordinaire, l'inscription définitive de l'hypothèque légale, l'administrateur doit obtenir une autorisation de la part de l'assemblée des propriétaires d'étages.

9.3.3. Des propriétaires d'étages

A défaut d'administrateur, chaque propriétaire d'étages peut, sur la base d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages ou sur la base de l'autorisation du juge, requérir l'inscription de l'hypothèque légale. Le droit du propriétaire d'étages est toujours subsidiaire à celui de l'administrateur. Cette subsidiarité ne vaut qu'aux deux conditions cumulatives suivantes :

- La compétence de l'administrateur de requérir l'inscription de l'hypothèque légale n'a pas été supprimée ;
- L'administrateur ne refuse pas sans raison, la réquisition de l'inscription de l'hypothèque légale.

Si la décision de l'assemblée des propriétaires ne peut pas être obtenue (par exemple, parce que la propriété par étages ne compte que deux propriétaires d'étages ou parce que la majorité des propriétaires d'étages a du retard dans le paiement des contributions), chaque propriétaire d'étages peut donc se faire autoriser par le juge à requérir l'inscription de l'hypothèque légale.

9.4. OBJET DE L'HYPOTHEQUE LEGALE

L'hypothèque de l'art. 712i grève toujours une part d'étage. Elle ne peut grever ni l'immeuble de base ni un autre immeuble.

La part d'étage grevée est toujours celle dont le propriétaire (ancien ou actuel) n'a pas contribué aux frais et charges communs. En vertu de la nature propter rem du droit, il peut s'agir de dettes personnelles de l'aliénateur. L'acquéreur doit, dans un tel cas, souffrir que son immeuble soit grevé en raison de la dette d'un tiers.

La réquisition d'inscription de l'hypothèque légale doit être formulée auprès du registre foncier du lieu de situation de l'immeuble.

9.5. PRESCRIPTION

Conformément à l'art. 712i al. 1, l'hypothèque légale peut être requise pour les contributions des trois dernières années. Pour les contributions antérieures, il n'est plus possible d'obtenir la garantie de l'hypothèque légale. Cela protège l'acquéreur d'une part d'étage qui ne peut pas voir son immeuble réalisé pour des dettes impayées qui datent de plus de trois ans. Cela oblige la communauté des propriétaires d'étages à encaisser relativement rapidement les contributions.

Afin de déterminer l'étendue exacte de la garantie offerte par l'hypothèque légale, il convient de préciser la notion temporelle prévue par la loi « des trois dernières années » et d'analyser les moyens de sauvegarde du délai.

9.6. PROCEDURE

9.6.1. En cas de réalisation forcée

Selon le tribunal fédéral, la communauté des propriétaires d'étages est tenue de faire valoir une éventuelle hypothèque légale dans le cadre de la procédure de réalisation forcée, faute de quoi, l'acquéreur de la part d'étage l'acquiert sans charge hypothécaire correspondante. Le droit éventuel à une hypothèque légale doit donc figurer dans l'état des charges.

Lorsque la procédure d'exécution forcée est terminée, l'hypothèque légale de l'art. 712i s'éteint.

9.6.2. inscription provisoire

Par l'annotation d'une inscription provisoire au registre foncier, l'hypothèque légale peut être opposée aux tiers avant sa validation définitive. Si l'annotation de l'inscription provisoire est, ultérieurement, remplacée par une inscription définitive, celle-ci porte la date de l'inscription provisoire.

Ce n'est que sur la base d'une décision judiciaire que l'inscription définitive de l'hypothèque légale peut avoir lieu.

Pour l'inscription provisoire, il suffit à la communauté des propriétaires d'étages de démontrer l'existence de sa créance, la demeure du propriétaire d'étages et que l'échéance des arriérés n'excède 3 années.

L'administrateur de la propriété par étages n'a pas besoin de mandat particulier pour introduire une action visant à obtenir cette inscription provisoire qui permet notamment d'obtenir la sauvegarde du délai de prescription lié à l'art. 712i al. 1.

9.6.3. Inscription définitive

L'action en inscription définitive de l'hypothèque légale en garantie des contributions intervient en procédure civile ordinaire. Pour ce faire, l'administrateur doit obtenir l'autorisation de l'assemblée générale d'agir pour le compte de la communauté des propriétaires d'étages. Le juge accorde en général un délai pour obtenir la confirmation des pouvoirs conférés à l'administrateur.

9.6.4. Contributions garanties

Il s'agit des trois dernières années échues.

En admettant que l'exercice comptable d'une propriété par étages boucle le 31 décembre de chaque année et que les propriétaires d'étages sont tenus de verser des avances de Fr. 1'200.-- par trimestre et que l'un d'entre eux soit en retard de sa contribution depuis le 1^{er} juillet 2007, le dernier moment pour faire valoir l'hypothèque légale est le 31 décembre 2010 pour couvrir la totalité des arriérés.

L'inscription d'un gage immobilier rend la créance imprescriptible.

10. CONCLUSION

La communauté des copropriétaires est suffisamment armée par le droit pour que le contentieux dans les PPE reste un phénomène d'exception. Néanmoins, la vigilance de l'administrateur est essentielle pour éviter l'aggravation de certaines situations. **Il se doit d'être intransigeant dans le suivi des encaissements et ne pas tolérer de retard au-delà d'un certain seuil pour que le contentieux dans les immeubles en propriété par étages reste un mythe et ne devienne pas une triste réalité.**