

C'est votre droit

Décompte de chauffage/eau chaude: dois-je payer à l'aveugle?

Vous êtes locataire ou propriétaire? Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimm@tdg.ch. Des avocats spécialisés y répondent chaque mardi

François Zutter
Avocat,
Asloca Genève



Question de Roger P., à Genève: La régie m'a envoyé la facture de chauffage en me demandant de payer le solde dans les trente jours. Cette

facture ne contient aucun détail. Pour en avoir, la régie me dit que je dois aller consulter les documents auprès d'elle. En a-t-elle le droit?

Il convient préalablement de rappeler que les frais accessoires (soit, en général à Genève, les frais de chauffage et d'eau chaude) ne sont à la charge du locataire que si cela est mentionné expressément dans le contrat de bail. A défaut, tous les frais accessoires sont réputés être compris dans le loyer.

Si le bailleur perçoit les frais accessoires sur la base d'acomptes, il doit établir un décompte au moins une fois par année. Selon la loi, la facture de frais accessoires doit mentionner expressément que le locataire peut exiger un décompte détaillé, ainsi que le tableau de répartition entre les locataires. Malheureusement, cette mention est presque toujours absente des factu-

res de frais accessoires. En conséquence, le bailleur ne peut pas se contenter d'informer le locataire qu'il peut venir consulter ces documents à la régie, il doit les envoyer au locataire sur demande.

D'une manière générale, ne peuvent être facturés à titre de frais accessoires que les frais concernant des prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose louée. Ainsi, ne peuvent pas être facturées comme frais accessoires; les dépenses que le bailleur consacre à l'entretien ou à la rénovation des locaux, ni les prestations du bailleur sans rapport avec l'usage de la chose louée (par exemple, les impôts fonciers, les primes d'assurance du bâtiment, les taxes de raccordement aux canalisations ou encore les intérêts hypothécaires).

Les frais de chauffage et d'eau chaude doivent être répartis entre les locataires de manière équitable, selon un critère objectif, et non pas selon la consommation supposée de chaque ménage. Et pour cause: la plupart du temps, les appartements ne sont pas munis de compteurs pour le chauffage et l'eau chaude.

Dès lors, à réception du décompte de chauffage et d'eau chaude, il est conseillé aux locataires de demander à leur régie le décompte général des charges et le tableau de répartition entre les locataires, et cela, sur deux saisons, pour pouvoir comparer l'évolution des frais. En cas d'évolution suspecte, le locataire demandera des explications à la régie et ira consulter les factures originales auprès d'elle.

www.asloca.ch

L'avis du notaire

Divorce: le sort du logement peut se régler de plusieurs façons

Nathalie Eckert

Chambre des notaires
de Genève



En 2012, en Suisse, le divorce a touché 40% des mariages. Si l'implosion des familles a des conséquences affectives, elle touche aussi le logement.

Lorsque la cohabitation est impossible, le sort du logement familial détenu par les conjoints en copropriété peut être réglé de plusieurs manières. Mais il faudra toujours bien examiner les cas de versement anticipé LPP qui ne sont pas toujours faciles à gérer. Tout d'abord, les ex-conjoints peuvent faire un partage. Cela implique l'attribution du logement à l'un des époux qui reprendra

la dette hypothécaire à sa seule charge avec l'accord préalable de la banque. Dans ce cas, l'autre conjoint reçoit la contre-valeur de sa part au moyen d'une somme d'argent (soulte) ou par compensation sur d'autres biens détenus en commun par les conjoints. Si le juge l'a prévu expressément, un conjoint peut faire inscrire lui-même le transfert de propriété au Registre foncier (RF) sur la base de la décision.

A noter que, si une somme d'argent doit être versée à l'époux cédant, le recours au notaire peut s'avérer nécessaire, notamment si l'attributaire augmente son prêt hypothécaire. Toutefois, même sans acte hypothécaire, il est plus sûr de passer par le notaire pour garantir la simultanéité du paiement et du transfert de propriété, les relations n'étant pas toujours au beau fixe en cas de séparation...

Financièrement, à Genève, un partage entre époux entraîne des droits de 2,1% (centimes additionnels compris) sur la valeur totale des biens partagés ainsi qu'à des émoluments du RF de 2% sur la valeur de la moitié cédée. Le fisc ne percevra par contre pas d'IBGI (impôt sur les bénéfices et gains immobiliers) si les époux sont d'accord puisqu'en cas de divorce, la taxation peut être différée. Relevons que des ex-époux fraîchement divorcés (partage après jugement) peuvent bénéficier de cette option.

Si un ex-époux a entièrement financé le bien lors de l'achat, le logement pourra lui être laissé sans contrepartie. Les ex-conjoints feront alors un partage sans soulte ou une donation pure (pas de droit de donation entre époux à Genève). Les frais du RF restent ici inchangés. L'IBGI est

aussi reporté en cas de donation. Il faudra toutefois passer par un acte notarié.

Enfin, si aucun des époux ne peut assumer seul le bien, il faudra envisager de le vendre. Après remboursement de la dette hypothécaire (pénalités comprises) et paiement de quelques frais, les époux se partageront le solde du prix. Chacun devra payer l'IBGI si le bien a été détenu pendant moins de vingt-cinq ans. S'il y a rachat d'une résidence principale avec le prix de vente, le bénéfice réinvesti pourra faire l'objet d'un emploi. Sa taxation pourra être différée dans le temps jusqu'à la revente du nouveau bien.

L'option choisie dépendra de la situation du couple. Le notaire aidera à choisir la meilleure des solutions.

www.notaires-geneve.ch