



Peut-on utiliser le fonds de rénovation pour remplacer des fenêtres?

Je suis propriétaire d'un appartement dans une propriété par étages. Lors de la dernière assemblée générale des copropriétaires, il a été décidé, contre mon gré, d'utiliser le fonds de rénovation pour prendre en charge la réfection des fenêtres des lots de tous les copropriétaires qui le souhaitent. Pour ceux qui ne souhaitent pas changer leurs fenêtres ou qui l'avaient déjà fait, il a été décidé qu'un montant équivalent leur serait restitué du fonds de rénovation. Je me suis opposé à cette décision et je me demande si elle est valable. Qu'en est-il? (Julien T., Thônex).

Le fonds de rénovation est une provision, alimentée par des contributions uniques ou périodiques des propriétaires d'étages. Il est constitué par la communauté des propriétaires d'étages dans le but de financer des travaux de construction ou des investissements futurs portant sur des parties communes de l'immeuble en propriété par étages. Il s'agit d'un patrimoine particulier de la communauté, affecté à un but déterminé. Sa première fonction est le financement de travaux futurs. Il évite ainsi à la propriété par étages ou aux propriétaires d'étages individuels de devoir recourir à des fonds étrangers lors de travaux de construction importants. La communauté n'a souvent pas l'assise financière nécessaire pour obtenir des crédits et les propriétaires d'étage

n'ont pas forcément envie de s'endetter pour financer les travaux décidés.

Le fonds de rénovation n'est pas obligatoire

Bien que souhaitable, la création d'un fonds de rénovation n'est pas exigée par la loi. Le fonds de rénovation peut toutefois être prévu par l'acte constitutif de la PPE ou par le règlement d'administration et d'utilisation. La constitution du fonds de rénovation peut aussi être décidée ultérieurement, lors de l'assemblée des propriétaires d'étages. Ce sont les propriétaires d'étages qui doivent fixer le montant des contributions au fonds de rénovation. Ils sont libres dans la fixation des versements mais c'est l'assemblée des

propriétaires d'étages qui déterminera le montant des contributions au fonds de rénovation. La constitution du fonds de rénovation et sa suppression peuvent intervenir par décision prise à la majorité des propriétaires d'étages.

Le fonds de rénovation doit être utilisé pour des travaux de construction ou des investissements qui portent sur des parties communes. Il ne peut pas servir à financer des parties exclusives, encore moins des travaux ne concernant pas la propriété par étages. Sous réserve de décisions unanimes contraires, le fonds de rénovation doit permettre de financer des travaux portant sur des parties communes, concernant l'ensemble des propriétaires d'étages.

Les parties exclusives (ou privatives) sont



Les fenêtres sourient
Quand quinze ans trop jolis
Et quinze ans trop grands
S'offrent un premier repas (Jacques Brel).

les éléments matériels de la propriété par étages sur lesquels porte le droit exclusif. L'ensemble des parties exclusives d'un propriétaire d'étage constitue son unité d'étage. Toutes les parties de l'unité d'étage qui se trouvent à l'intérieur des locaux soumis au droit exclusif sont des parties exclusives ordinaires. Il existe également des parties exclusives visibles depuis l'extérieur, telles que les fenêtres, la partie interne du balcon, la loggia ou la véranda. Ces parties exclusives ont un régime d'autonomie particulier, dès lors que le propriétaire d'étage ne peut les transformer et les utiliser comme bon lui semble, compte tenu du fait que, légalement, les parties qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment sont des parties communes.

La fenêtre est privative!

Les fenêtres déterminent typiquement l'aspect extérieur du bâtiment. Elles servent en

outre à délimiter l'unité d'étage. Dans ces conditions, la fenêtre doit constituer une partie impérativement commune. Toutefois, son utilisation concerne surtout le propriétaire d'étage titulaire de l'unité d'étage, la fenêtre étant source de lumière et d'air pour celle-ci. Ainsi, la doctrine dominante considère que l'intérêt du propriétaire d'étage prime, dans un tel cas, celui de la communauté, et elle classe donc la fenêtre parmi les parties exclusives.

Le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE type, édité par la Chambre genevoise immobilière, classe d'ailleurs également les fenêtres dans les parties exclusives des copropriétaires.

Dans votre cas, il conviendrait de vérifier ce que votre règlement d'administration et d'utilisation prévoit, mais il est fort probable que les fenêtres soient qualifiées de parties privatives. A défaut d'un tel règlement, vous pouvez partir du principe que les fenêtres sont des parties exclusives.

Dès lors que le fonds de rénovation n'est pas destiné à financer des travaux sur les parties exclusives des propriétaires d'étages, la décision qui a été prise d'affecter le fonds de rénovation de votre PPE pour prendre en charge les frais de réfection des fenêtres aurait dû être prise à l'unanimité.

Compte tenu du fait que vous n'avez pas accepté cette décision, il y a lieu de considérer qu'elle est nulle, puisque l'unanimité n'a pas été réunie.

Je vous suggère de rendre immédiatement votre administrateur attentif à cette irrégularité, afin d'éviter d'avoir à introduire une procédure judiciaire visant à faire constater la nullité de la décision de l'assemblée des copropriétaires. ■

En bref

Conseils en énergie et développement durable

Depuis le début de l'année, CGI Conseils vous propose un nouveau service de conseils en énergie et en développement durable. L'application de la nouvelle loi sur l'énergie mérite un soutien professionnel pour les propriétaires qui envisagent des rénovations, afin de respecter des normes prévues par cette loi. Ali Ounaies, ingénieur en construction et environnement, vous renseignera sur les nouvelles exigences qui découlent de la loi sur l'énergie. Il pourra vous indiquer quelles sont les incitations fiscales, constructives et les subventions possibles pour effectuer des rénovations ou envisager de nouvelles constructions. De plus, il vous conseillera sur les choix de travaux et de matériaux et vous assistera dans la préparation de soumissions destinées à des entreprises. En tant que votre représentant, il suivra vos dossiers auprès des autorités et de l'administration et vous délivrera un conseil global, en synergie avec les départements juridique et fiscal de CGI Conseils. Ce spécialiste en matière d'économies d'énergie et de matériaux étudiera pour vous la rentabilité d'une nouvelle installation ou d'une rénovation.

M. Ali Ounaies répond à vos appels du lundi au jeudi, de 8h30 à 11h30, au 022 715 02 10 pour des questions simples, et reçoit nos membres sur rendez-vous à des tarifs préférentiels.

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
12, rue de Chantepoulet - CP 1265 - 1211 Genève 1
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22 - info@cgiconsils.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

BESOIN D'UN RAPPORT DE SÉCURITÉ ?...

Un seul partenaire pour toute la région lémanique. Profitez aussi de conseils et expertises dans le domaine de la thermographie et des perturbations.

Faites confiance à de vrais professionnels de la sécurité électrique, Securelec c'est 350 ans d'expérience cumulée ...!

Securelec

SECURELEC garde une parfaite neutralité dans l'expertise des installations électriques car SECURELEC ne réalise pas d'installations électriques



Votre sécurité • Notre priorité

SECURELEC Organisme d'inspection accrédité depuis 2005
case postale 2007 - 1227 CAROUGE Tél. 0223081620 - Fax 0223081630 securelec@securelec.ch

SECURELEC - VAUD
Case postale 297 - 1024 ECUBLENS Tél 0216328020 Fax 0216328025 securelec-vaud@securelec.ch



Déménagement, travaux....
Besoin de place chez vous ?

CONTACTEZ-NOUS !

0842 00 11 22

Rte du Bois-des-Frères 81
1219 Le Lignon - VERNIER

A proximité de la Rte de Vernier,
derrière ROC Occasions
Accès clients 7j/7, 24h/24

Pour tout savoir : www.homebox-suisse.ch

réfection de toiture

vos confort
subventionné !



contactez-nous
022 795 1077

ceruttietc.ch

e+ solutions énergétiques

cerutti

deRham IMMOBILIER | Sotheby's INTERNATIONAL REALTY

En nous confiant la vente
de votre propriété, vous valorisez
votre bien immobilier !

058 211 11 12 - Bd Georges-Favon 8 - Genève
www.deRham.ch

ON A TOUS BESOIN DE TOIT!

urgence-logements.ch

