

Récupérer sa part du fonds de rénovation?

Vous avez une question
en lien avec votre logement?
Posez-la
à votredroitimmo@tdg.ch

Christophe
Aumeunier
Secrétaire général
de la CGI*



Question de Roger P., à Genève: «J'ai l'intention de vendre mon appartement en propriété par étages. Depuis plus de dix ans, j'ai contribué au fonds de rénovation à hauteur de 3000 francs par année. Le fonds de rénovation n'a que peu été utilisé. Puis-je récupérer ma part au moment de la vente de l'appartement?»

Le fonds de rénovation est une provision, alimentée par des contributions uniques ou périodiques des propriétaires d'éta-

ges. Ce fonds est détenu par la communauté des propriétaires d'étages, afin de financer des travaux de construction ou des investissements futurs portant sur des parties communes de l'immeuble en propriété par étages. Il évite à la copropriété par étages ou aux propriétaires d'étages individuels de devoir recourir à des fonds étrangers lors de travaux de construction importants. Ce fonds constitue un élément important d'une stratégie d'entretien et de valorisation d'un immeuble.

Les versements au fonds de rénovation sont des contributions particulières, sous forme d'avances aux frais et charges communes. Les propriétaires d'étage doivent fixer le montant des contributions au fonds de rénovation. Ils sont libres dans la fixation des versements.

Le fonds de rénovation doit être utilisé pour des travaux de construction ou des investissements qui portent sur des parties communes. Sous réserve d'une décision unanime de l'assemblée des copropriétaires, le fonds de rénovation doit permettre de financer des travaux portant

sur des parties communes concernant l'ensemble des propriétaires d'étages.

Les propriétaires d'étages peuvent aussi, en tout temps et sous réserve de convention contraire, décider à la majorité simple des propriétaires d'étages la dissolution du fonds de rénovation. Lorsqu'il est supprimé durant l'existence de la propriété par étages, le fonds de rénovation est réparti entre les propriétaires d'étages en fonction d'une clé de répartition spécialement adoptée, des versements effectués ou des quotes-parts.

Enfin, il faut savoir qu'un copropriétaire qui vend son appartement n'a aucun droit sur sa part versée au fonds de rénovation et non encore utilisée. Tout au plus peut-il en tenir compte dans la fixation du prix de vente. Dans le cas de notre lecteur, il conviendra de négocier la part de ses contributions au fonds de rénovation lors de la vente de son lot en copropriété, si le fonds n'a pas été dissout ou affecté à des importants travaux dans l'intervalle.

* Chambre genevoise immobilière,