

L'avis de l'expert

Changement des fenêtres dans une PPE: qui paie?

Christophe Aumeunier
Secrétaire général
de la CGI



Le fonds de rénovation est une provision, alimenté 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 portant sur des parties communes de l'immeuble PPE.

Sa première fonction est le financement de travaux futurs. Il évite ainsi à la PPE 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'étages n'ont pas forcément envie de s'endetter pour financer les travaux décidés.

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



Dans la règle, et sauf exceptions, ce sont les propriétaires d'étages qui doivent faire changer leurs fenêtres, si le fonds de rénovation de la PPE ne le prévoit pas. OLIVIER VOGELSANG

eux 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.

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 privati-

ves) sont 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'étages. Toutes les parties de l'unité d'étages 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'étages ne peut pas 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.

Les fenêtres déterminent typiquement l'aspect extérieur du bâtiment. Elles servent en outre à délimiter l'unité d'étages. Dans ces conditions, la fenêtre doit constituer une partie impérativement commune. Toutefois, son utilisation concerne surtout le propriétaire d'étages titulaire de l'unité d'étages, la fenêtre étant source de lumière et d'air pour celle-ci. Ainsi, la doctrine dominante considère que l'intérêt du propriétaire d'étages prime, dans un tel cas, sur celui de la communauté. 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 (CGI) classe d'ailleurs également les fenêtres dans les parties exclusives des copropriétaires.

Dès lors que le fonds de rénovation n'est pas destiné à financer des travaux sur les parties exclusives des propriétaires d'étages, ce sont les propriétaires d'étage qui devraient, dans la règle, financer directement leurs changements de fenêtres. La communauté des copropriétaires peut toutefois, par le biais d'une décision unanime, décider que le fonds de rénovation de la PPE prend en charge les frais de réfection des fenêtres.

PUBLICITÉ

Abonnez-vous!



0842 850 150

Lu-ve 7h30-12h/13h30-17h



www.tdg.ch

Retrouvez toutes nos offres d'abonnement!