

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Anne Hiltpold, Avocate



Utilisation du fonds de rénovation – Remplacement 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 les travaux d'assainissement des fenêtres des lots de tous les copropriétaires qui ne l'avaient pas déjà fait. Pour ceux qui avaient déjà procédé aux travaux, il a été décidé qu'un montant équivalent leur serait restitué du fonds de rénovation. Je me suis opposée à cette décision et je me demande si elle est valable. Qu'en est-il? (Geneviève P., Onex).

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 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



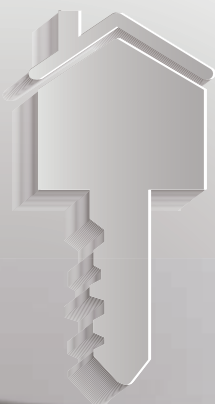
► **Le fonds de rénovation, très utile lors de transformations importantes.**

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 les propriétaires d'étages



Notre meilleur taux **de la semaine**

Taux fixe sur 10 ans

dès **1.57%***

Pour plus d'informations:
caf.online@ca-financements.ch
0800 829 830

*Voir conditions en agence.

www.ca-financements.ch

 **CRÉDIT AGRICOLE**
FINANCEMENTS SUISSE SA
VOTRE ALTERNATIVE BANCAIRE

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.

Le cas des fenêtres

Les parties exclusives (ou privatives) sont les éléments matériels de la propriété par étages sur lesquels portent 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.

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, sur 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.

Une décision nulle

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. ■

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconseils.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

Brèves

La propriété immobilière face aux défis énergétiques

En collaboration avec la Faculté de droit de l'Université de Genève, CGI Conseils organise la 13e Journée du droit de la propriété, dont le thème est cette année «la propriété immobilière face aux défis énergétiques». Cette journée aura lieu le 8 mai 2015, de 8h13 à 17h, à Uni-Bastions. Le programme est le suivant:

- **Droit de l'énergie: aspects constitutionnels**, par Alexandre Flüchiger, professeur à la Faculté de droit de l'Université de Genève.
- **Le traitement de l'énergie en droit de la construction: une belle illustration du renvoi aux normes techniques**, par Jean-Baptiste Zufferey, professeur à la Faculté de droit de l'Université de Fribourg.
- **La coordination des intérêts divergents**, par Eric Brandt, juge à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud.
- **Aides et subventions**, par Emile Spierer, collaborateur à l'Office cantonal de l'énergie du canton de Genève.
- **Incidence et répercussion sur les loyers**, par Valérie Défago Gaudin, docteur en droit, avocate, chargée de cours suppléante à l'Université de Genève, chargée d'enseignement à l'Université de Neuchâtel.
- **Fiscalité (incitations, exonération)**, par Alexandre Faltin, chargé de cours à la Faculté de droit de l'Université de Genève, avocat associé en l'Etude Oberson Avocats.

Renseignements et inscriptions sur www.cgionline.ch (rubrique cours et séminaires)

le déménagement en douceur



Devis gratuit

BALESTRAFFIC

Tél. 022 308 88 00
www.balestraffic.ch

La marque Genevoise du costume



2 Cours de Rive - 61 rue de la Servette
www.gerson.ch

www.toutimmobilier.ch