

La chronique de CGI Conseils

Cette semaine par Florence Olivier, Avocate



Faut-il constituer un fonds de rénovation?

Je viens d'acquérir un appartement en propriété par étage (PPE). Notre PPE ne dispose pas d'un fonds de rénovation. Je crains que des travaux importants ne soient bientôt nécessaires. Puis-je proposer la création d'un tel fonds en vue de les financer? (François S., Thônex)

Il est vrai que certains travaux d'entretien ou de rénovation d'un immeuble, tels que la réparation de l'ascenseur, la réfection du toit ou la rénovation de la façade, peuvent engendrer des coûts très importants. Certains copropriétaires peuvent avoir des difficultés à réunir une telle somme dans un délai qui peut être court si les travaux sont urgents. Dans ce genre de situation, un fonds de rénovation se révèle

extrêmement utile. En effet, il s'agit d'une provision alimentée par des contributions uniques ou périodiques des propriétaires d'étage et dont le but est de financer ce type de travaux. Il constitue un élément patrimonial de la communauté des propriétaires d'étage; il est détenu par elle. Ainsi, si sa création n'est pas rendue obligatoire par la loi, elle est vivement conseillée.

Le fonds de rénovation est,

par principe, destiné à être utilisé pour financer des travaux d'amélioration ou de rénovation des parties communes. Il ne peut servir à financer des parties exclusives.

Modalités de constitution

La constitution d'un fonds de rénovation est généralement prévue par l'acte constitutif de la

PPE ou par le règlement d'administration et d'utilisation de celle-ci. Il peut toutefois également être constitué ultérieurement, par décision de l'Assemblée des propriétaires d'étage. Sous réserve de convention contraire, la décision de constitution de ce fonds est prise à la majorité simple des propriétaires d'étage. Ainsi, l'administrateur, le comité de gestion ou un copropriétaire seul ne peuvent pas imposer sa

GF
ASCENSEURS.SA

**VENTE, MONTAGE, MODERNISATION,
ENTRETIEN ET DÉPANNAGE 7J/7, 24H/24**

AVENUE WENDT, 36 - 1203 GENÈVE
TÉL : 022.340.57.94 FAX : 022.344.27.88
WWW.GF-ASCENSEURS.CH contact@gf-ascenseurs.ch

A coup sûr un sentiment de sécurité

Fenêtres de sécurité et fenêtres anti-feu EgoKiefer – pour la sécurité que vous souhaitez.

Protection du climat comprise.

Votre spécialiste:

83, Route des Tournettes
1256 Troinex
Tel. 022 784 47 57
www.charpente-forster.ch

LE PERRON

Cuisine traditionnelle française & italienne

Ouvert le dimanche

Cuisine non-stop de 12 h. à 23 h.

5, Rue du Perron - 1204 Genève - Tél. 022 311 31 08 - www.leperron.ch

Toujours des idées d'avance.

EgoKiefer
Fenêtres et portes
A leading brand of AFG



► **Le fonds de rénovation: une vraie sécurité lorsqu'il s'agit de faire des travaux dans la copropriété.**

création. Ils peuvent toutefois demander à ce que la question de la création d'un tel fonds figure à l'ordre du jour. Lors de la création d'un fonds de rénovation, il est recommandé de régler plusieurs points: périodicité des versements, montant de ces contributions au fonds, règles applicables à la gestion du fonds et formalités liées à l'utilisation du fonds. Usuelle-

ment, le fonds est placé auprès d'un établissement bancaire, en valeurs pupillaires et non spéculatives. La gestion de ce fonds peut être déléguée, par exemple à l'administrateur ou au comité de gestion, par l'Assemblée des propriétaires d'étage. La fixation de la quotité des contributions peut également leur être déléguée. Le montant de la contribution au fonds est généralement

fixé en fonction des parts de chaque copropriétaire. Certains règlements d'administration et d'utilisation de la PPE prévoient également un plafond pour le versement des contributions par part d'étage, voire un plafond du montant global du fonds. Ce plafond global dépendra notamment de la dimension de la propriété par étage, de l'état du bâtiment et de son affectation.

Obligation de cotiser

Une fois le fonds constitué, les contributions deviennent obligatoires et la communauté des propriétaires d'étage acquiert à ce titre une créance contre les propriétaires d'étage individuels. Tout comme les autres contributions aux frais et charges communs, ces versements sont garantis par des droits de gages légaux, sous forme d'une hypothèque légale ou d'un droit de rétention en faveur de la communauté. ■

Brève

Conseils juridiques

Anne Hiltbold, Florence Olivier et Laure Meyer, titulaires du brevet d'avocat, spécialisées en droit de la construction, en droit du bail, droit foncier et droit de la PPE, vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction) et en matière de baux et loyers.

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@cgiconsults.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

La marque Genevoise du costume

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

AUBERGE DE CHOULLY

**Ouvert tous les jours, terrasse.
Poissons du Léman et produits du terroir,
salles et menus pour banquets**

Tél. 022 753 12 03 - 19, Crêt-de-Chouilly - 1242 Chouilly / Satigny
www.auberge-de-chouilly.com

DEMIRCI Rénovation S.A.

- Transformation de votre intérieur
- Rénovation de façade
- Entreprise Générale
- Un seul interlocuteur pour le suivi des travaux

11, Avenue Dumas - 1206 Genève - Suisse
☎ 022 344 25 05 - Fax 022 344 25 80 - © 079 206 83 68
www.demirci-renovation.ch

BIOCLEANING Services

Votre spécialiste en
Revêtements de sols
Services de nettoyage
Entretien et conciergerie

Venez visiter notre showroom !

BioCleaning Services Sàrl - Chemin de l'Echo 3 - 1213 Onex
Tél. +41 22 919 12 12 - Fax +41 22 919 12 13 - info@biocs.ch - www.biocs.ch