

C'est votre droit

Fonds de rénovation et vote en assemblée de PPE

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

Christophe Aumeunier
Secrétaire général de la CGI *



Question de Julien L., au Grand-Saconnex: «Je suis propriétaire d'un appartement dans une propriété par étages. Lors de la dernière assemblée générale, il a été décidé, contre mon gré, d'utiliser le fonds de rénovation pour prendre en charge la réfection du carrelage à l'intérieur des balcons. Cette décision était-elle valable?»

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.

Il s'agit d'un patrimoine particulier de la communauté affecté à un but déterminé. Ainsi, 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 éléments matériels de la propriété par étages sur lesquels porte le droit exclusif. L'ensemble des parties exclusives d'un propriétaire d'étages 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 ni les utiliser comme bon lui semble, et cela, afin de maintenir une uniformité.

Compte tenu du fait que notre lecteur n'a pas accepté cette décision, il y a lieu de considérer qu'elle est nulle, puisque l'unanimité n'a pas été réunie. Il s'agit de rendre immédiatement l'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.

* Chambre genevoise immobilière, www.cgionline.ch