

LE FONDS DE RÉNOVATION

**TOUT CE QUE VOUS AVEZ TOUJOURS VOULU SAVOIR SUR LE FONDS DE
RENOVATION SANS JAMAIS OSER LE DEMANDER.**

PAR ROLAND SAVARY, ADMINISTRATEUR DE ROLAND SAVARY IMMOBILIER SA ET
CHARGE DES COURS D'ADMINISTRATION PPE (USPI FORMATION) AU BREVET FEDERAL DE GERANT D'IMMEUBLES

Sommaire

1. INTRODUCTION	2
2. BASE LEGALE	2
3. BASE REGLEMENTAIRE	3
4. DEFINITION	3
5. CONSTITUTION DU FONDS DE RENOVATION	4
5.1. FONDS DE RENOVATION PARTICULIERS	4
6. ATTRIBUTION AU FONDS DE RENOVATION.....	5
6.1. LE RATTRAPAGE	5
7. UTILISATION DU FONDS DE RENOVATION.....	6
7.1. UTILISATION NON CONFORME DU FONDS DE RENOVATION	6
8. PLACEMENT DU FONDS DE RENOVATION.....	7
8.1. PRODUIT EN FAVEUR DU FONDS DE RENOVATION	7
9. L'EMPRUNT BANCAIRE POUR REMPLACER LE FONDS DE RENOVATION.....	7
10. EN CAS DE VENTE DE LA PART D'ETAGES ?	8
11. SUPPRESSION DU FONDS DE RENOVATION.....	8
12. QUESTIONS COURANTES	9
12.1. ARGUMENTS ENTENDUS SOUVENT CONTRE LE FONDS DE RENOVATION	9
13. CONCLUSIONS	9

1. INTRODUCTION

Chaque ménage prévoit dans son budget de faire des économies, des provisions ou des réserves, pour les vacances, pour l'achat d'une voiture ou un autre investissement.

Le propriétaire d'une villa individuelle considérera, bien souvent, l'amortissement de la dette hypothécaire comme une réserve potentielle pour d'importantes rénovations, puisqu'il lui suffira, en temps utile, d'emprunter à nouveau à sa banque pour réaliser des travaux de réfection ou de rénovation sur son bien immobilier.

Si ce raisonnement est valable également pour le propriétaire par étages s'agissant de la réfection ou la rénovation de sa partie privative. Seule la création d'un fonds de rénovation permettra à ce même propriétaire par étages et à la communauté à laquelle il appartient, de consentir en temps voulu des investissements nécessaires ou utiles pour la réfection ou la rénovation des parties communes.

Il serait par conséquent insensé, voire même risqué, pour une propriété par étages de renoncer à la constitution d'un tel fonds de réserve.

2. BASE LEGALE

Le législateur cite le fonds de rénovation à plusieurs endroits dans le code civil (712l al. 1 - 712m al. 1 ch. 5), mais a renoncé à en faire un instrument impératif de la propriété par étages.

Il n'existe de ce fait, aucune obligation légale de mettre en place un fonds de rénovation dans une propriété par étages.

Art. 712l

*1 La communauté acquiert, en son nom, les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des copropriétaires et les disponibilités qui en sont tirées, **comme le fonds de rénovation.***

2 Elle peut, en son nom, actionner ou être actionnée en justice, ainsi que poursuivre et être poursuivie.

Art. 712m

1 Outre celles qui sont mentionnées dans d'autres dispositions, l'assemblée des copropriétaires a notamment les attributions suivantes:

.....

5. décider la création d'un fonds de rénovation pour les travaux

.....

3. BASE REGLEMENTAIRE

La plupart des règlements types, édités par les chambres immobilières prévoient un article contraignant pour la constitution et la contribution à un fonds de rénovation.

Extrait du règlement type de la Chambre Vaudoise Immobilière.

Le fonds de rénovation

La propriété par étages crée un fonds de rénovation destiné à payer certains frais d'entretien, de réparation ou de renouvellement.

Les contributions au fonds de rénovation sont en fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages ou conformes à la clé de répartition des charges adoptées. Elles sont fixées, sur proposition de l'administrateur, à l'occasion de chaque assemblée ordinaire des propriétaires d'étages mais se montent au moins à 0,2 % de la valeur d'assurance incendie actualisée du bâtiment. Elles sont facturées selon les mêmes modalités que les contributions aux frais et charges communs (art. 31).

Le fonds de rénovation ne peut être utilisé que sur la base d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. g). L'utilisation du fonds de rénovation suppose des travaux de construction nécessaires ou utiles concernant des parties communes qui ne font pas l'objet d'un droit d'usage particulier (art. 647c et 647d CC). Pour toute autre affectation du fonds de rénovation, voir art. 48 al. 2 litt. m.

L'administrateur gère le fonds de rénovation et le place, au nom de la communauté des propriétaires d'étages, de façon séparée de ses propres avoirs ou des autres éléments patrimoniaux de la propriété par étages.

En cas de transfert d'un lot, la participation au fonds de rénovation reste rattachée au lot.

Une telle disposition donne les éléments essentiels pour assurer une gestion correcte de toutes propriétés par étages.

4. DEFINITION

Le fonds de rénovation est une provision, alimentée par des contributions (uniques ou périodiques) des propriétaires d'étages. Elle est constituée 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 (voir Bloch, p. 17)

5. CONSTITUTION DU FONDS DE RENOVATION

La création du fonds de rénovation est de la compétence de la communauté des propriétaires d'étages. L'assemblée décide la constitution à la majorité simple, sauf convention contraire dans le règlement.

Un copropriétaire ne peut pas par un acte judiciaire imposer la création d'un fonds de rénovation à la communauté des propriétaires d'étages.

Le débiteur de la contribution est le propriétaire d'étage. Au même titre que les autres charges communes, la créance naît par l'inscription au registre foncier.

Le droit de rétention et l'hypothèque légale garantissent le paiement de cette contribution.

Un règlement spécifique au fonds de rénovation peut être établi pour définir des règles précises, de constitution, de contribution, de placement et d'utilisation, notamment si plusieurs fonds de rénovation sont nécessaires en raison des particularités d'une propriété par étages.

5.1. FONDS DE RENOVATION PARTICULIERS

Dans une propriété par étages, il devrait exister autant de fonds de rénovation que de clés de répartition des charges, notamment celles qui concernent les travaux de construction. Dans certaines propriétés par étages importantes, on retrouvera en plus du fonds de rénovation principal :

- Un fonds de rénovation buanderie.
- Un fonds de rénovation ascenseurs.
- Un fonds de rénovation garage.
- Un fonds de rénovation immeuble A ou B
- Un fonds de rénovation piscine.
- Etc.

Cette séparation est indispensable si les buanderies ne sont utilisables que par un groupe de propriétaires d'appartements, si les commerces sont exemptés de toute participation aux frais de réfection ou de rénovation des ascenseurs, au sens de l'art. 712 h al. 3 du CCS, si les frais de rénovation du garage parking ne concernent que les bénéficiaires des servitudes d'usage des places de parc et si l'existence de la piscine découle d'une décision somptuaire prise à la double majorité, exemptant ainsi les copropriétaires qui étaient défavorables à cette construction.

6. ATTRIBUTION AU FONDS DE RENOVATION

Les propriétaires sont libres, sous réserve d'abus de droit, de fixer les contributions qu'ils souhaitent au fonds de rénovation.

Cette attribution devrait être fixée en décortiquant chaque installation ou construction commune de l'immeuble qui nécessitera à moyen ou long terme une réfection, une rénovation ou un remplacement. Exemple :

L'installation de chauffage et de production d'eau chaude a une durée de vie estimée à 25 ans. Son coût de remplacement est évalué à Fr. 50'000.00. Pour parvenir à l'objectif voulu par la création d'un fonds de rénovation, à savoir financer cette opération, il faut attribuer dès la première année d'existence de l'immeuble un montant de Fr. 2'000.00 à la réserve. Et ainsi de suite pour tous les éléments communs qui devront subir des travaux un jour ou l'autre, soit :

La toiture, les façades, la ventilation, le chauffage, l'ascenseur, les conduites sanitaires, les canalisations, le goudron des places de parc et accès, les aménagements extérieurs, la cage d'escaliers, les barrières de balcons, etc.

Par mesure de simplification une règle édictée par les associations professionnelles résume ce calcul compliqué à une appréciation empirique qui consiste à prendre en compte un pourcentage de la valeur de remplacement de l'immeuble (en général la valeur de couverture incendie). Ce pourcentage pourrait être fixé à un minimum de 2 ‰ de la valeur de l'immeuble à titre d'attribution annuelle à un fonds de rénovation principal.

S'agissant de l'attribution idéale à un fonds de rénovation buanderie, par exemple, il suffirait de connaître la valeur du parc de machines, de l'amortir sur 15 ans pour trouver le montant idéal d'une attribution annuelle.

La proposition de l'administration s'agissant du montant de l'attribution devra être validée, en général, par la majorité simple de l'assemblée des propriétaires d'étages, au même titre que le budget et la répartition des charges communes.

6.1. LE RATRAPAGE

Dans beaucoup d'immeubles constitués en propriétés par étages dans les années septante, l'attribution au fonds de rénovation a été minimisée. Aujourd'hui, de gros travaux sont pressentis pour maintenir la valeur du capital investi par les propriétaires d'étages. Le devis de ces rénovations dépasse largement les prévisions de l'époque, ce qui oblige les propriétaires d'étages actuels à contribuer par des apports extraordinaires à la constitution d'une provision suffisante pour le financement de ces travaux.

Ces apports, qui peuvent s'élever à plusieurs dizaines de milliers de francs, ne sont pas toujours envisageables pour tous les propriétaires d'étages. Que faut-il faire si 7 des 23 propriétaires d'étages ne peuvent pas y faire face.

Une seule réponse est plausible.

- RENONCER AUX TRAVAUX DE RENOVATION ENVISAGES.
- AUGMENTER DE FACON EXAGEREE L'ATTRIBUTION ANNUELLE AU FONDS DE RENOVATION.
- ATTENDRE D'AVOIR LES FONDS NECESSAIRES D'ICI QUELQUES ANNEES.
- REPARER PROVISoireMENT L'IMMEUBLE EN FONCTION DES NECESSITES.
- ESPERER QUE LES DEGRADATION NE S'AGGRAVENT PAS ET NE RENCHERISSENT PAS LE COUT DES TRAVAUX.

7. UTILISATION DU FONDS DE RENOVATION

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.

Selon Eigenmann, la décision de mettre à contribution le fonds de rénovation constitue un « acte d'administration plus important » au sens de l'art. 647b. Elle requiert, dès lors, une décision prise à la majorité qualifiée des propriétaires d'étages et des quotes-parts. Cette affirmation ne vaudrait que pour une utilisation conforme à l'affectation du fonds de rénovation. Dans les autres cas, une décision unanime serait requise.

Selon Meier-Hayoz/Rey, no 48 ad art. 712m, la suppression du fonds de rénovation serait soumise à la majorité simple des propriétaires d'étages.

Un paradoxe existe donc aux yeux du praticien qui ne sait pas s'il doit considérer l'utilisation du fonds de rénovation comme un élément plus important que la suppression même de cette réserve.

Par ailleurs, la décision d'utiliser le fonds de rénovation va souvent de pair avec la décision de réaliser des travaux nécessaires ou utiles dans un immeuble en propriété par étages. Il serait peu plausible qu'une assemblée générale de propriétaires d'étages accepte l'assainissement de l'installation de chauffage (majorité simple) sans simultanément traiter du financement d'une telle opération (majorité simple pour un apport particulier faisant partie du budget ou double majorité pour une utilisation de la réserve à disposition).

7.1. UTILISATION NON CONFORME DU FONDS DE RENOVATION

Plusieurs exemples vécus sont là pour étayer cette utilisation non conforme, consentie néanmoins par tous les propriétaires d'étages.

Un exemple parmi tant d'autres :

Le remplacement de douze toiles de tente solaires de l'immeuble, parties privatives au sens du règlement d'administration et d'utilisation, par le fonds de rénovation. Si le principe part d'une bonne intention initiale avec le consentement de tous les propriétaires d'étages, l'administration doit tenir compte néanmoins de la répartition entre les propriétaires d'étages qui n'est pas la même si l'installation est commune ou privative.

Pour régulariser une telle situation, l'administration devrait tenir compte dans son état de répartition de la prise en charge d'une part d'un douzième par appartement pour les toiles de tentes et de la restitution du montant prélevé sur le fonds de rénovation en fonction des millièmes, le solde positif ou négatif étant mis à charge ou restitué à chaque propriétaire d'étages concerné.

8. PLACEMENT DU FONDS DE RENOVATION

L'administration a généralement la responsabilité de placer les liquidités du fonds de rénovation. Il doit le faire en bon père de famille, privilégiant la sécurité du capital et non le rendement attractif de certains placements.

Sa responsabilité est engagée sur ce point et il devra rendre des comptes aux propriétaires d'étages.

La forme de placement à privilégier est les valeurs pupillaires, celles qui sont garanties par l'état. Les bons de caisses des banques cantonales sont généralement admis comme forme de placement. En dehors de ces possibilités, l'administration doit émettre des réserves et soumettre toutes formes de placement différentes à la décision unanime de l'assemblée des propriétaires d'étages.

L'administration doit également être attentive à conserver des liquidités suffisantes pour prévenir tous problèmes pouvant nécessiter l'utilisation du fonds de rénovation. La durée des placements éventuels doit également être adaptée au programme des travaux pouvant intervenir à moyen ou long terme.

8.1. PRODUIT EN FAVEUR DU FONDS DE RENOVATION

Dans plusieurs propriétés par étages, des locaux ou places de parc sont loués au profit de la communauté. Ces recettes peuvent être attribuées au fonds de rénovation et ainsi augmentés les réserves nécessaires aux travaux futurs.

9. L'EMPRUNT BANCAIRE POUR REMPLACER LE FONDS DE RENOVATION

Aujourd'hui, aucune banque ne consentirait à prêter de l'argent à une communauté de propriétaires d'étages dans le but de procéder à des rénovations sur les parties communes. Pour quelle raison ce principe de fonds de rénovation « négatif » n'est-il pas possible.

Le banquier est un personnage pragmatique qui souhaite des garanties solides pour chaque franc qu'il consent à prêter. Dans le cas précis, il ne peut obtenir de droit de gage sur l'immeuble de base, puisque d'une manière générale, les parts d'étages seront, elles-mêmes, grevées.

A ses yeux, le prêt qu'il réaliserait à une communauté de propriétaires d'étages reviendrait à l'octroi d'un prêt sans garantie, avec un taux d'intérêt adapté qui ne conviendrait pas aux propriétaires d'étages.

Cependant, à y regarder de plus près, quoi de plus solide qu'une communauté de propriétaires d'étages. Le prêt qu'un tiers consentirait devrait être validé par l'assemblée générale, qui autoriserait l'administrateur à signer les documents nécessaires.

Les intérêts et les amortissements seraient versés par l'administration. En cas de non-respect des échéances, le prêteur disposerait de la garantie du droit de rétention et de l'hypothèque légale.

Cette disposition mériterait d'être examinée avec plus d'attention et permettrait à certaines propriétés par étages de réaliser des travaux par anticipation, notamment en matière d'économie d'énergie, qui lui permettrait de faire des économies non négligeables.

A méditer.

10. EN CAS DE VENTE DE LA PART D'ETAGES ?

En cas de vente d'une part d'étages, le fonds de rénovation reste rattaché à la communauté des propriétaires d'étages, au même titre que tous les autres biens qu'elle détiendrait.

Cependant, rien n'interdit au courtier de valoriser cette part théorique dans le prix de vente de l'objet. Tout acquéreur d'une part d'étages aujourd'hui est attentif à la situation comptable de l'immeuble qu'il convoite.

11. SUPPRESSION DU FONDS DE RENOVATION

Selon Meier-Hayoz/Rey, no 48 ad art. 712m, la suppression du fonds de rénovation serait soumise à la majorité simple des propriétaires d'étages.

D'un point de vue pratique, la suppression d'un fonds de rénovation n'est envisageable que si toutes les parts d'étages sont détenues par le même propriétaire, ou si le droit de superficie est proche de son terme.

La suppression du fonds de rénovation en elle-même n'est pas problématique. C'est le montant du capital et de l'attribution annuelle qui l'est.

Un fonds de rénovation qui disposerait d'un capital de Fr. 12.50 peut être supprimé sans dommage pour une propriété par étages.

12. QUESTIONS COURANTES

Plusieurs questions restent posées après cette analyse du fonds de rénovation. Nous profiterons du séminaire pour tenter d'y répondre.

1. Puis-je exempter un copropriétaire solide financièrement de l'attribution au fonds de rénovation et lui demander de verser sa contribution lorsque des travaux seront réalisés et financés par le fonds de rénovation ?
2. Puis-je utiliser le fonds de rénovation pour le remplacement de toiles de tente solaires (parties privatives) si tous les copropriétaires (unanimité) sont d'accord ?
3. Si je ne peux pas récupérer une partie de l'impôt anticipé pour des propriétaires domiciliés à l'étranger, dois-je leur attribuer ce manque à gagner pour la propriété par étages ?
4. Notre administrateur n'a pas récupéré l'impôt anticipé prélevé sur les produits du fonds de rénovation. Peut-on admettre que sa responsabilité est engagée et qu'il doit dédommager la PPE du montant de la perte subie par sa faute ?

12.1. ARGUMENTS ENTENDUS SOUVENT CONTRE LE FONDS DE RENOVATION

Je préfère placer mon argent moi-même, cela rapporte plus. Je verserai ma contribution aux travaux le jour où cela sera nécessaire.

Durant les 5 premières années l'immeuble est sous garantie, il n'est pas nécessaire de faire d'attribution au fonds de rénovation.

Dans 20 ans, lorsqu'il faudra faire des travaux, je ne serai plus de ce monde. Mes enfants qui hériteront l'appartement se chargeront d'amener leurs contributions en temps utiles.

13. CONCLUSIONS

Quoiqu'il en soit, le pire des dangers pour un administrateur de propriétés par étages serait de commander des travaux de rénovations sans avoir les liquidités nécessaires au paiement des factures à recevoir.

L'important est d'en avoir pleinement conscience et par conséquent de prôner à longueur d'année la nécessité pour toutes propriétés par étages de disposer d'un fonds de rénovation suffisant pour assurer les importants travaux de réfection ou de rénovation sans avoir à obtenir des apports exceptionnels de la part des propriétaires d'étages.