

L'avis de l'expert

L'intérêt d'un fonds de rénovation

M^e Alexander WellingerNotaire
à Lausanne,
membre de l'ANV

Dans le cadre d'une propriété par étages (PPE), chaque propriétaire est tenu de participer à l'entretien des parties communes de l'immeuble alors qu'il est seul responsable de l'entretien de ses parties privées.

La communauté des propriétaires d'étages acquiert, en son nom, les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des propriétaires et le fonds de rénovation. Elle peut ainsi décider d'accroître les contributions des propriétaires en vue de créer un fonds de rénovation destiné à financer des travaux futurs portant sur les parties communes de l'immeuble. Ainsi, moyennant le versement régulier de contributions modestes, les propriétaires éviteront que la réfection de l'immeuble soit empêchée du fait de l'opposition, faute de moyens financiers, de certains propriétaires. La constitution d'un fonds de rénovation permet ainsi de financer sur la durée des travaux d'importance liés à la rénovation et à l'entretien des parties communes de la PPE, tels que la réparation ou le remplacement d'un ascenseur, la rénovation complète du toit,



La création d'un fonds de rénovation n'est pas obligatoire dans une PPE, mais souhaitable dès la construction. KEYSTONE

des façades ou encore des installations techniques.

Même si elle est souhaitable et vivement recommandée, la création d'un fonds de rénovation n'est pas obligatoire. Faute de disposition à ce sujet dans l'acte constitutif et dans le règlement d'utilisation et d'administration de la PPE, c'est l'assemblée des propriétaires d'étages qui décide, à la majorité simple, de sa constitution et de l'étendue des montants qui doivent y être versés. C'est également elle qui détermine les cas dans lesquels on peut y avoir recours. La constitution d'un fonds de rénovation a pour

conséquence une obligation pour chaque copropriétaire d'y cotiser. Il est conseillé de régler, lors de la constitution d'un tel fonds, le montant des contributions en fonction des quotes-parts de chaque propriétaire, la périodicité des versements et les règles applicables à la gestion du fonds.

Il est courant que les propriétaires contribuent chaque année à hauteur de 0,2% à 0,3% de la valeur incendie du bâtiment. Il s'avère toutefois que le fonds de rénovation ne suffit généralement pas à financer de grands travaux, tels que le changement de la toiture ou l'isolation extérieure du bâtiment. Les

propriétaires doivent dès lors trouver les fonds nécessaires, ce qui a souvent pour conséquence de retarder de manière importante les travaux.

La mise en place d'un fonds de rénovation suffisamment garni a une importance pour la pérennité et le maintien d'une PPE et constitue une stratégie d'entretien et de valorisation de l'immeuble à long terme. Économiquement, sa création n'entraîne pas de frais importants étant donné qu'il s'agit d'une réserve créée profitable à l'immeuble dans le but d'anticiper des coûts importants de réparation. Il est ainsi recommandé de contribuer suffisamment au fonds de rénovation dès la construction afin d'assumer les investissements futurs nécessaires à l'entretien et assurer ainsi la durabilité du bâtiment et de la PPE.

Par ailleurs, quand bien même le propriétaire ne peut pas, en cas de vente de son lot de PPE, se voir rembourser les montants versés au fonds de rénovation qui n'ont pas encore été utilisés, il pourra néanmoins faire valoir cet investissement lors de la négociation du prix de vente de son lot.

Pour en savoir plus et bénéficier d'un premier conseil personnalisé: la permanence des notaires, tous les jeudis de 16h à 19h, sans rendez-vous, chez Romandie Formation, rue du Petit-Chêne 38, 1003 Lausanne.

www.notaires.ch/associations/vaud/permanence

Chronique

Par Axelle Sonderegger,
Chambre vaudoise immobilière



L'intervention d'un garant dans le contrat de bail

Lorsque la situation financière d'un candidat à la location d'un appartement est précaire, il est fréquent que ce dernier propose qu'un garant s'engage à ses côtés afin d'offrir une garantie supplémentaire au bailleur et rendre ainsi son dossier plus attractif. Même si cette solution présente à l'évidence un intérêt pour les deux parties, elle est hélas difficile à mettre en œuvre.

D'une part, l'engagement que prend ce tiers à l'égard du bailleur constitue en général un cautionnement qui exige, pour être valable, le

respect d'exigences formelles strictes. En effet, l'acte doit notamment revêtir la forme authentique si le garant est une personne physique et s'il s'engage pour une somme excédant 2000 francs.

D'autre part, dans le cadre d'un bail d'habitation, la garantie de loyer que peut exiger le bailleur vaudois est limitée à trois mois de loyer net. Or, l'engagement d'un tiers à garantir le paiement des dettes contractées par le locataire constitue bien une garantie de loyer. Dès lors, il ne peut pas dépasser la limite impo-

sée en la matière et ne peut pas être cumulé avec une autre garantie de loyer dite classique, telle qu'un dépôt bancaire ou des sûretés fournies par une société de cautionnement.

Dès lors, dans pareille situation, la solution dont disposent les parties concernées est de conclure un bail commun, avec le tiers qui s'engage en qualité de colocataire. Il convient, le cas échéant, d'insérer dans le contrat une clause précise exprimant clairement la volonté des parties, à savoir la portée de l'engage-

ment du tiers et son absence d'intention d'occuper personnellement les locaux.

Cette solution, qui a été admise récemment par notre Haute Cour, n'est certes pas infaillible et peut évoluer au gré de la jurisprudence, mais elle a au moins le mérite d'exister et de permettre l'accès à la location à des personnes dont la situation financière fragile serait propre à décourager tout bailleur de leur proposer leur bien.

www.cvi.ch