



Quelle est l'utilité du fonds de rénovation dans une propriété par étages (PPE)?

Le fonds de rénovation n'est pas obligatoire. Il appartient à l'assemblée des copropriétaires de décider de sa constitution ou non. Toutefois, un règlement de PPE pourrait le rendre obligatoire. Il a pour vocation de garantir à long terme le maintien de la valeur et de l'utilité de l'immeuble. Ainsi il ne devrait pas couvrir des frais d'entretien courants ou des travaux de pur embellissement.

En revanche ce fonds doit être utilisé pour financer des travaux de réparation ou d'entretien inhabituels d'un coût élevé susceptible de grever le budget des copropriétaires. A titre d'exemple on peut citer le remplacement de la chaudière, la rénovation de l'ascenseur et l'assainissement de la toiture.

Lors de l'assemblée générale annuelle, les copropriétaires décident à la majorité simple le montant global de la contribution au fonds de rénovation sauf s'il en est prévu différemment dans le règlement de la PPE. En ce qui concerne son utilisation, il s'agit d'un acte d'administration plus important qui requiert la majorité qualifiée.

A noter qu'un copropriétaire qui vend son bien immobilier n'a aucun droit sur sa part versée au fonds de rénovation qui sera transmise à l'acquéreur. Tout au plus il peut en tenir compte dans la fixation du prix de vente.

Pour en savoir plus, vous pouvez commander le "guide de la propriété par étages" édité par la Chambre immobilière neuchâteloise (☎ 032/729.99.90).

Chambre immobilière neuchâteloise, Yann Sunier