

17.476 - Initiative parlementaire

Rénovations dans les immeubles en copropriété. Eviter les blocages

(déposée le 27 septembre 2017 au Conseil national par le conseiller national Thomas Hardegger)

1. Enjeux

L'initiative vise à mentionner, à l'article 712m, alinéa 1, chiffre 5, du Code civil (CC), que l'assemblée des copropriétaires d'étages a pour tâche de « décider la création d'un fonds de rénovation obligatoire pour les travaux d'entretien et de réfection, le montant des versements et le règlement de gestion du fonds de rénovation ».

2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent de ne pas donner suite à cette initiative.

3. Motifs

L'article 712m, alinéa 1, chiffre 5, CC prévoit, dans sa teneur actuelle, que l'assemblée des copropriétaires par étages a pour tâche de « décider la création d'un fonds de rénovation pour les travaux d'entretien et de réfection ». L'initiative 17.476 vise à compléter cette disposition, en y spécifiant en particulier le caractère obligatoire du fonds de rénovation.

En clair, l'initiative vise à rendre obligatoire la constitution d'un fonds de rénovation de manière à faciliter l'accomplissement de travaux au moment où ceux-ci s'avèrent nécessaires ou utiles. Tel que formulé, le texte déposé risque toutefois de passer à côté de l'objectif poursuivi. En effet, selon la règle proposée dans l'initiative, une assemblée de copropriétaires pourrait, après avoir constitué un fonds de rénovation, décider de ne verser dans celui-ci qu'un montant minime ou symbolique. La propriété par étages serait ainsi formellement dotée d'un fonds de rénovation mais, à défaut d'être alimenté, celui-ci ne permettrait pas de financer les travaux d'entretien ou de rénovation au moment où ceux-ci s'avèrent nécessaires ou utiles.

Sur le fond, nous considérons qu'il n'appartient pas au législateur fédéral d'imposer des règles uniformes et obligatoires s'agissant de la création et de l'alimentation d'un fonds de rénovation. Les situations concrètes varient sensiblement suivant l'ancienneté du bâtiment et le profil des copropriétaires. Si ceux-ci sont jeunes et ont des enfants à charge, ils auront probablement d'autres priorités financières que l'alimentation d'un fonds de rénovation. S'ils sont plus âgés ou n'ont pas de charges familiales particulières, ils seront probablement davantage enclins à anticiper le financement de travaux d'entretien ou de rénovation. C'est pourquoi nous estimons que chaque communauté de copropriétaires doit régler la question du fonds de rénovation selon les circonstances, sur la base de l'article 712m, alinéa 1, chiffre 5, CC dans sa teneur actuelle.

A noter que de nombreux modèles de règlement d'administration de propriété par étages proposent de créer et d'alimenter obligatoirement un fonds de rénovation. Ainsi, le règlement d'administration de la Chambre vaudoise immobilière propose d'instaurer l'obligation de créer un fonds de rénovation et de l'alimenter chaque année à hauteur de 0.2% au moins de la valeur d'assurance incendie actualisée du bâtiment. Mais chaque communauté de copropriétaires reste libre de reprendre ou non cette proposition.