

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE Les fonds de rénovation sont indispensables pour les immeubles en PPE. Ils doivent être suffisamment alimentés, ce qui n'est pas toujours le cas.

«Le fonds de rénovation ne doit pas être une coquille vide!»

Même si le fonds de rénovation n'est pas obligatoire sur le plan légal, la grande partie des PPE en possède un. Il s'agit en effet d'un instrument hautement stratégique, nécessaire pour financer les travaux de réfection et de rénovation des parties communes (façades, canalisation, ascenseur, lave-linge, chauffage, extérieurs, etc.). Toujours

est-il que «sans un mécanisme de contribution minimale, le fonds de rénovation n'est qu'une coquille vide!»: parole d'experts, Roland Savary¹ et Me Amédéo Wermelinger². Ces deux références en matière de PPE ont fait le point lors du séminaire juridique CIV-USPI 2013, qui a réuni 170 participants à Martigny.

Recours à l'emprunt difficile

«Dans de nombreux immeubles constitués en PPE dans les années septante, précisent les deux experts, l'attribution du 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 dépassant largement les prévisions de l'époque, les copropriétaires doivent alors y contribuer par des apports ex-

traordinaires. De ce fait, certains peuvent être placés dans des situations très difficiles. Et parfois, il faut renoncer aux travaux...» En effet, il ne faut pas trop espérer obtenir un emprunt bancaire pour des travaux sur les parties communes; les parts d'étages étant déjà grevées d'hypothèques, il n'y a plus rien à mettre en gage.

Préserver la valeur de l'immeuble

Pour que le fonds de rénovation soit suffisamment alimenté, il faut compter une contribution annuelle correspondant, au minimum, à 2% de la valeur de l'immeuble (valeur de couverture d'incendie). Si, par exemple, le règlement de la PPE inclut les fenêtres dans les parties communes, l'apport devra être plus important.

Pour déterminer les besoins exacts, il s'agit de décortiquer chaque partie commune, d'estimer sa durée de vie et son coût de remplacement. Prenons l'installation de chauffage: s'il faut la changer dans 25 ans avec une dépense de 50 000 francs à la clé, ce poste nécessitera une provision annuelle de 2000 francs, dès la première année. Puis on fera le même calcul pour la réfection du garage commun, du goudron, du toit, etc. Le total sera réparti entre les copropriétaires en fonction de leurs quote-parts, en principe. (Mais le règlement de la PPE peut prévoir un autre système de répartition.)

Pour prévenir les problèmes, les deux experts préconisent de «régler avec minutie les questions ayant trait au fonds de rénovation, de manière à préserver la valeur de l'immeuble et à faciliter la bonne entente entre copropriétaires». Ils insistent aussi, entre autres conseils pratiques, sur l'importance du rôle de l'administrateur, responsable de la gestion opérationnelle du fonds.

Pour la CIV, Geneviève Zuber

¹ Roland Savary est patron d'une régie immobilière et chargé de cours au brevet fédéral de gérant d'immeubles.

² Me Amédéo Wermelinger est avocat, docteur en droit et professeur titulaire à l'Université de Fribourg.



traordinaires.

De ce fait, certains peuvent être placés dans des situations très difficiles. Et parfois, il faut renoncer aux travaux...» En effet, il ne faut pas trop espérer obtenir un emprunt bancaire pour des travaux sur les parties communes; les parts d'étages étant

Location

A LOUER
SION
Centre-ville / Bât. Coop City
BUREAUX 192 m²
Parking intérieur à disposition.
Disponibles tout de suite.
Tél. 027 323 74 55
M. Udry, Sion

A louer à Savièse
dans villa
au rez inférieur, proche de toutes commodités
2 1/2 pièces et studio
entrées indépendantes, récemment rénovés, meublés, avec cuisines agencées, buanderie, caves, avec place privative extérieure, 2 places de parc
Fr. 50.-/place.
Fr. 800.- et Fr. 700.-.
Fr. 100.- avance sur charges.
Libre de suite ou date à convenir.
Tél. 079 765 75 13

DUC-SARRASIN & CIE S.A.
Poste de conciergerie à repourvoir pour immeubles neufs à Fully.
Magnifique appartement de 4 pièces 1/2
mis à disposition
Salaire couvrant le loyer
Entrée en fonction de suite ou à convenir
FIDUCIAIRE AGENCE IMMOBILIÈRE
MARTIGNY - 027 722 63 21
www.ducsarrasin.ch

DUC-SARRASIN & CIE S.A.
A LOUER A MARTIGNY,
Idéalement situé face à l'hôtel de ville, proche de toutes les commodités,
Grande surface de bureaux
quatre pièces, un local de rangement, un sanitaire
Fr. 1'800.00 charges comprises
Libre de suite
FIDUCIAIRE AGENCE IMMOBILIÈRE
MARTIGNY - 027 722 63 21
www.ducsarrasin.ch

A louer Grand Panorama, Route de Corin 12, Sierre
bel appartement 4 1/2 pièces
au rez, lumineux et spacieux avec terrasse.
Cuisine ouverte sur séjour, 3 chambres, 2 salles d'eau, colonne de lavage dans l'app.
Fr. 1650.- + Fr. 200.- d'acompte de charges, libre de suite.
COMPTOIR IMMOBILIER
REGIE ANTILLE FIDUSIERRE SA
Infos et visites
Régie Antille 027 452 23 23

À LOUER
Sion | Rte de Chandoline
Bureaux
86-100 et 200m²
www.galantica-immo.ch
079 599 09 09

SION - CENTRE VILLE
2 1/2 pièces de 73 m²
A louer, magnifique appartement neuf dans un quartier résidentiel cuisine équipée sur le séjour, une chambre, salle de bain/WC, hall d'entrée et loggia
Disponibilité de suite
Loyer: Fr. 1800.-, à discuter
garage compris
Tél. 022 723 29 22

Künzle SA
Fiduciaire Gérance
Membre de l'U.S.F.
Membre de l'U.S.P.I.
Gérance
Tél. 024 473 73 00
Fax 024 473 73 11
Avenue de la Gare 24
CH-1870 Monthey 1
Location www.kunzle.ch
Monthey
Avenue de la Gare 24
Bureaux équipés de 153 m²
· Une réception
· Trois pièces individuelles
· Proche de toutes commodités
· Place de parc à disposition
» **Loyer CHF 2425.- + charges**
Disponible dès le 1^{er} février 2014 Réf. 028

DUC-SARRASIN & CIE S.A.
A LOUER - A FULLY,
Proche de toutes les commodités,
Magnifique appartement 4 pièces 1/2
Cuisine parfaitement agencée
Grand séjour et terrasse avec jardin
Fr. 1'950.00
charges comprises
Libre de suite
FIDUCIAIRE AGENCE IMMOBILIÈRE
MARTIGNY - 027 722 63 21
www.ducsarrasin.ch

Cherchez, trouvez, insérez...
www.nfimm.ch
Le site de l'immobilier en Valais

MARTIGNY
A louer quartiers tranquilles studios, 2 1/2, 3 1/2, 4 1/2, 5 1/2 pièces
locaux-dépôts accessibles de 57 m² et 160 m²
places de parc dans parkings souterrains
Léonard Gianadda, ing.
Avenue de la Gare 40
1920 Martigny
Tél. 027 722 31 13
Fax 027 722 31 63
www.gerance-gianadda.ch

Vente

SIERRE, à vendre
2 promotions MINERGIE
Centre-ville
Les Platanes
Appart. 2 1/2, 3 1/2, 4 1/2, 5 1/2, Attique
www.residence-les-platanes.ch
Dès Fr. 305 000.-
Disponible dès janvier 2015
Duplex et Attiques
8 Duplex 5 1/2 - 173 m²
4 Attiques 4 1/2 - 163 m²
www.la-corniche.ch
Dès Fr. 763 000.-
Disponible dès l'été 2015
www.et-torsa.ch - 027 456 20 52
TORSA

Pour nos clients, cherchons à acheter appartements, maisons
dans le Chablais valaisan et vaudois.
Tél. 078 695 66 48.

Régie immobilière Sàrl VOGEL
votre villa clés en main
A vendre à **Granges**
dans petit immeuble de 5 app.
Niv.1: 4 1/2, 135 m² Fr. 526'500.-
Niv.2: 4 1/2, 132 m² Fr. 518'800.-
y.c. place de parc et cave.
Finitions au gré des acheteurs.
Garage dès Fr. 33'000.-
Prise de possession : Mars 2015
www.regievogel.ch
027 458 21 10
079 436 81 15