

PPE 2025

6^e séminaire sur la PPE

Vendredi 26 septembre 2025

1

PPE 2025

Vendredi 26 septembre 2025

Financement des travaux par des tiers : crédits bancaires pour la communauté?

Prof. Amédéo Wermelinger, avocat

2

Agenda

- Introduction
- Nature juridique de la communauté
- Capacité financière et patrimoine de la communauté
- Capacité de prendre un crédit
- Solvabilité de la communauté
- Prise de décision au sein de l'assemblée
- Dispositions contractuelles
- Conclusions

Citation no 1

Le droit est la plus puissante des écoles de l'imagination. Jamais poète n'a interprété la nature aussi librement qu'un juriste la réalité.

Jean Giraudoux

Introduction

- Les bâtiments en PPE vieillissent... Assainissement de la construction!
- Les propriétaires d'étages aussi... Assainissement de la situation financière?
Attention: Capacité de prendre des crédits mise en cause à la retraite
- Eviter des décisions de rejet de travaux pour manque de capacité contributive
- Alternatives? P.ex. vente de l'appartement à l'investisseur et conservation d'un usufruit sur l'appartement

5

Nature juridique de la PPE

- Pas de personnalité juridique
- Mais des capacités civiles restreintes (Art. 712I):
 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.*
- Seulement dans le cadre de la gestion commune de la PPE

6

Gestion commune de la PPE

Notion au sens large

- **Organisation de la communauté (réglementation, comptabilité, etc.)**
- **Utilisation des parties communes**
- **Gestion financière (répartition des frais et charges, leur paiement, l'encaissement, etc.)**
- **Surveillance de l'état du bâtiment**
- **Prise de décision et mise en oeuvre de travaux de construction (réparation, assainissement, entretien, nouvelles constructions, etc.)**

7

Citation no 2

Un droit n'est jamais que l'autre aspect d'un devoir.

Jean-Paul Sartre

8

Capacité financière

- La communauté gère son propre patrimoine, avec lequel elle répond de ses dettes (pas de solidarité avec les propriétaires d'étages individuels)
- Elle est donc débitrice (p.ex. en cas d'acquisition d'énergie) ou créancière (contributions des propriétaires d'étages)
- Patrimoine composé de: créances (contributions), outils (tondeuse à gazon), fonds de rénovation, etc.
- Mais non: immeuble de base, lots, terrain, etc.

Conclusion intermédiaire

- Les travaux de construction font partie de la gestion commune de la PPE
- Le financement de ces travaux entre aussi dans les tâches de la communauté
- Traditionnellement, la communauté organise son financement soit en puisant dans le fonds de rénovation soit en demandant une contribution extraordinaire à l'avance aux propriétaires d'étages
- La deuxième solution peut poser problèmes en fonction de la structure des propriétaires d'étages

Citation no 3

La nature a engendré le droit de communauté ; l'abus a fait le droit de propriété.

Saint Ambroise De Milan

11

Capacité de prendre un crédit

- **Financement par des tiers comme acte de gestion commun de la PPE?**
Oui!
- **La dette contractée par la communauté envers un entrepreneur est remplacée par la dette contractée par la communauté envers un institut bancaire**
- **Contrairement à ce qui se dit facilement en pratique, il n'y a donc aucun motif objectif permettant d'affirmer que la communauté ne serait pas apte à prendre un crédit**

12

Solvabilité de la communauté

- Il ne suffit pas de savoir que la communauté peut prendre un crédit, encore faut-il qu'elle soit à même de l'assumer. C'est donc une question de solvabilité...
- Il y a donc une nécessité d'avoir des garanties. Sous quelle forme?
 - hypothèque légale de la communauté (art. 712i CC)
 - droit de rétention (art. 712k CC)
 - cession des créances de contribution aux frais et charges communs?

13

Citation no 4

Pour le papillon, la propriété, c'est le vol.

Albert Willemetz

14

Prise de décision au sein de l'assemblée

- Normes réglementaires quasiment inexistantes
- Le financement à décider en même temps que les travaux en question
- Le financement par un tiers engage souvent la communauté durant une période importante
- Au même titre que la conclusion d'un bail sur une partie commune, il s'agit d'un acte d'administration important (art. 647b CC)
- Double majorité par têtes et par quotes-parts

15

Dispositions contractuelles, en général

- Pour convaincre les instituts bancaires, il faut des conditions acceptables pour elles
- Il existe des instituts bancaires qui ont déjà envisagé le financement de PPE, notamment dans le domaine de travaux visant la durabilité (BCVS)
- Pour voir des propositions de formulation concrètes, voir la contribution écrite

16

Dispositions contractuelles, thèmes

- Réserve de gestion professionnelle de la PPE, par une administration affiliée à une fédération (USPI, SVIT ou autre)
- Droit de résiliation unilatérale en faveur du créancier en cas d'irrespect des conditions contractuelles liées au crédit
- Obligation d'informer (avancement des travaux, etc.) à charge de la communauté
- Cession des créances de la communauté envers les propriétaires d'étages (contribution aux frais et charges communs)

17

Citation no 5

Les cambrioleurs respectent la propriété. Ils veulent juste que la propriété, en devenant la leur, soit plus parfaitement respectée.

G.K. Chesterton

18

Conclusions

- Souvent on entend les praticiens affirmer que la communauté ne peut pas prendre un crédit, car il lui manquerait la personnalité juridique
- Rien n'est plus faux, au regard de l'art. 712I CC
- Mais la capacité ne suffit pas, il faut encore la confiance en la communauté
- La confiance dépend de la solvabilité
- Celle-ci existe et peut être augmentée en rédigeant des contrats de crédit dans le sens des instituts de crédit...

19

Citation no 6

La vie est un mystère qu'il faut vivre, et non un problème à résoudre.

Gandhi

20



Merci de votre attention!
A dispo pour des questions...