



L'achat d'un lot en PPE

Lorsque l'on achète un lot en PPE (propriété par étage), principalement un appartement, il est important de pouvoir prendre connaissance de deux éléments essentiels d'ordre financier. Le premier a trait au montant des charges communes allouées au lot. L'analyse des décomptes de gestion des trois dernières années au minimum permettra de savoir si ce montant est constant ou soumis à des fluctuations. Le second élément à prendre en compte est le solde du fonds de rénovation ainsi que l'état d'entretien de l'immeuble afin de savoir quels travaux ont déjà été effectués ou lesquels sont à prévoir. La lecture des procès-verbaux des assemblées générales donne des indications utiles.

Pour ce qui est du fonds de rénovation, le montant figure sur le bilan de la PPE. Cette somme appartient à la communauté des copropriétaires et permet de rénover les parties communes telles que la toiture, la façade, le chauffage et le garage souterrain. Si, lors de la visite du bien, certains travaux apparaissent nécessaires et qu'ils n'ont pas déjà été devisés, ceux-là peuvent être évalués ainsi que leurs coûts. En effet, lorsque des travaux doivent être entrepris à court ou à moyen terme, le montant du fonds de rénovation doit permettre de les financer. Dans le cas contraire, la copropriété effectuera un appel de fonds extraordinaires pour permettre la mise en œuvre des travaux.

Ce dernier point peut avoir un impact important sur le prix d'achat d'un lot en PPE, car le nouvel acquéreur s'expose à payer ce montant en sus du prix d'achat. Cette somme, proportionnelle aux millièmes du lot, n'est pas forcément prévue dans son budget initial. Dès lors, l'achat d'un appartement comprend des facteurs financiers qui ne sont pas uniquement liés au lot mais également à l'ensemble de la PPE. C'est pourquoi l'acheteur doit pouvoir obtenir ces informations qui lui permettent de se positionner sur le prix de transaction final.

www.arcid.ch

* Chambre suisse des diplômés de l'immobilier