

## **immopropriété** La PPE fête ses 50 ans. L'occasion de revenir sur l'histoire de ce mode d'accès à la propriété, typiquement suisse, avec Serge Fama, responsable du Service Gérance PPE, à la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE (SPG).

Il y a tout juste 50 ans, la Propriété par étages (PPE) entrait dans le droit civil suisse en tant que « copropriété à titre principal, conférant au sein de celle-ci des droits individuels aux copropriétaires » ( Flattet 1967). En cette période post Seconde Guerre mondiale, il était important de favoriser l'accès à la propriété des classes moyennes, et de trouver une parade à l'augmentation du coût du sol comme à celle de la population.

### **immorama – Avant la PPE, comment se faisaient les acquisitions?**

**Serge Fama** – Auparavant, c'est le régime de la propriété par actions qui était pratiqué. Le propriétaire se retrouvait alors possesseur d'un portefeuille d'actions et non d'un bien propre. La PPE a changé la donne en apportant plus de concret à l'investissement. Dans la copropriété, chacun est bénéficiaire de son appartement et en plus, l'ensemble des copropriétaires détient l'entière responsabilité du bâtiment et du terrain. Cela implique quelques obligations comme de partager et d'entretenir avec les autres copropriétaires un certain nombre de services communs allant de la chaufferie à la buanderie, en passant par les halls et les espaces verts. En revanche, en ce qui concerne son « chez-soi » chacun est libre de faire comme il l'entend. C'est donc une formule qui concilie l'individuel et le collectif!

### **– Au niveau de la gestion de PPE, comment a évolué la profession?**

– Voilà dix-sept ans que je m'occupe, avec une poignée de collaborateurs, de la gestion de près de 160 PPE pour le compte de la SPG. Notre rôle est un peu comme celui d'un maire qui joue ses élections, car chaque année notre mandat doit être renouvelé. L'échéance est donc vite arrivée, mais c'est assez stimulant! Il s'agit avant tout de tisser du lien avec les copropriétaires. Ceux-ci doivent avoir confiance en nous et pour cela nous devons toujours être à leur écoute. S'ils se retrouvent face à un problème, nous mettons tout en œuvre pour le résoudre ensemble. C'est à cela que se mesure notre professionnalisme: l'échange, la réactivité, la crédibilité... sont primordiaux. Dès que je n'entends plus parler d'une des PPE dont j'ai la charge, je n'hésite pas à appeler le comité pour que l'on se voie. Je n'aime pas le silence. Il faut encore se montrer juste et ne pas hésiter à beaucoup communiquer sur ce que l'on fait. A ce titre, nous éditons un bulletin d'information qui rappelle tout ce qui a été décidé en assemblée générale puis mis en place sur le courant de l'année. C'est un petit rappel de la situation actuelle auquel nous joignons des informations complémentaires sur le programme Eco21 ou la législation en cours; cela permet de garder le contact jusqu'à la prochaine assemblée.

Au fil des ans, le métier n'a pas tant évolué que cela même si nous occupons de plus en plus un rôle de médiateur. Je constate que, plus c'est difficile sur le plan économique et plus il faut être aux côtés des copropriétaires. Nous les épaulons, mais au final ce sont eux qui sont souverains.

### **– Aujourd'hui, la PPE est-elle toujours un bon placement?**

– Bien sûr! Qui n'a pas aujourd'hui envie de devenir propriétaire? Ne vaut-il pas mieux investir que de payer un loyer à fonds perdus? D'autant que les loyers restent élevés à Genève. L'investissement dans une PPE reste bien plus abordable, car c'est l'ensemble des copropriétaires qui participe à l'achat du terrain. Pour une famille, c'est une forme de placement intéressant que l'on peut comparer dans une certaine mesure à un 3<sup>e</sup> pilier. Ce patrimoine peut être récupéré à tout moment, par exemple pour payer une maison de retraite comme l'ont fait d'anciens copropriétaires. Et puis, cet investissement dans la pierre a encore l'avantage d'être très concret, en tout cas davantage qu'un ensemble d'actions.

### **– Le parc immobilier genevois étant un peu vieillissant n'est-il pas inopportun d'investir en ce moment, avec le risque de se retrouver face à de nombreux frais de ravalement et autres rajeunissements?**

– J'essaie toujours de demander à nos copropriétaires de constituer un fonds de réserve que l'on appelle aussi à juste titre fond de rénovation. Il va servir à changer une toiture ou un ascenseur, refaire la façade ou toutes sortes de travaux dans les communs.

## **PPE, la cinquantaine fringante!**

par Nathalie Pasquier



**Propriétés par étages.** En Suisse, la PPE fête ses 50 ans. Elle n'a jamais été aussi prisée qu'aujourd'hui.

## **immopropriété**

**« Dès que je n'entends plus parler d'une des PPE dont j'ai la charge, je n'hésite pas à appeler le comité pour que l'on se voie. Je n'aime pas le silence. »**

Pour en savoir plus

**SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE**  
Propriété par étages (PPE)  
Route de Chêne 36 - 1208 Genève  
T +41 (0)58 810 31 80  
ppe@spg.ch

Alors quand on souhaite se porter acquéreur dans un PPE, il faut tout d'abord se procurer les procès verbaux du bâtiment afin de bien connaître son histoire, mais aussi de vérifier les travaux qui ont été effectués depuis sa construction. Si l'immeuble a 40 ans, il peut être intéressant de savoir si la toiture est toujours en bon état, si la façade a été rafraîchie afin de ne pas se voir répercuter ses coûts lors de son arrivée dans les lieux. Deux cas de figure se posent alors : soit l'immeuble est entretenu et dans ce cas, on va pouvoir justifier de tout ce qui a déjà été fait et l'acquisition du bien va pouvoir se faire en toute quiétude. Soit rien n'a été fait, mais il existe un fond de rénovation conséquent, donc là encore pas de frein à l'acquisition. En revanche si rien n'a été fait et qu'il n'y a pas de fond, là il y a un vrai problème. C'est au futur acquéreur d'être attentif. Tout en sachant que dans une PPE bien gérée, ce cas de figure n'existe pas.

**- Et demain, la PPE a-t-elle un avenir?**

- Oui, bien sûr. Pour Genève, on fait le constat qu'il n'y a plus de terrain à acquérir, ni assez de villas pour l'ensemble de la population. On en arrive donc à un point où il faudrait envisager de construire en hauteur. Donc, ceux qui souhaitent devenir propriétaires n'ont plus guère d'autre choix que d'acheter dans un immeuble. La PPE reste donc un modèle qui de l'avenir. En tout cas, moi j'y crois! ■

Publicité

