

# Chronique

Par Thierry Morel, gérant d'immeubles breveté, responsable métier PPE, membre de l'ARCID\*



## La complexité du rôle de l'administrateur de PPE

L'administrateur de PPE n'est pas celui qui prend les principales décisions. Ce rôle est attribué à l'assemblée des copropriétaires qui valide la plupart des décisions, comme les comptes, les travaux et l'élection de l'administrateur. Ce dernier a pour mission la gestion interne de l'immeuble et la représentation des copropriétaires. L'administrateur doit également appliquer les décisions de l'assemblée sur la base de règles bien définies qui comprennent différents types de majorité.

La majorité simple permet de valider les comptes, le budget ou les travaux nécessaires. Par travaux néces-

saires, il faut comprendre les travaux d'entretien, de réparation pour autant qu'ils soient indispensables pour le maintien de la valeur de la copropriété. La double majorité consiste à prendre en compte la majorité des copropriétaires présents ou représentés qui doivent réunir, en outre, plus de la moitié des millièmes. La double

---

«L'administrateur doit faire preuve de tact et de diplomatie»

---

majorité est notamment utilisée pour des travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de l'immeuble. Quant à l'unanimité, celle-ci est utilisée pour les actes importants entrant dans la catégorie des travaux somptuaires qui sont exclusivement destinés à embellir la copropriété, tel que la construction d'une piscine.

L'administrateur de PPE a donc un rôle très important lorsqu'il s'agit de réaliser les travaux votés lors d'une assemblée ou des travaux urgents, l'établissement du budget, la gestion des flux financiers de la PPE, la répar-

tion des charges, le contrôle du respect de l'utilisation des parties et installations communes. Son rôle lui demande de veiller à la bonne entente entre les copropriétaires, sans toutefois être juge. En plus de ses connaissances en droit, l'administrateur doit faire preuve de tact et de diplomatie. Il est un professionnel généraliste et avec une formation reconnue, il pourra répondre en toute confiance aux attentes des copropriétaires.

---

[www.arcid.ch](http://www.arcid.ch)

\*Chambre suisse des diplômés de l'immobilier