

# Chronique

Par Thierry Morel,  
membre de l'ARCID\*



## Majorités et quorum d'une AG de PPE

L'administrateur d'une PPE doit valider les décisions selon une règle bien définie qui comprend différents types de majorités. En voici les grandes lignes.

La majorité simple: c'est la majorité usuelle. Une décision est adoptée dès qu'elle est acceptée par plus de la moitié des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages. Les propriétaires absents ou non représentés n'entrent pas en ligne de compte pour le calcul. Les abstentions et les voix nulles sont prises en compte. Chaque membre de l'assemblée ne dispose que d'une seule voix, peu importe qu'il soit pro-

priétaire d'un seul ou de plusieurs lots de la PPE. La majorité simple est notamment requise pour les travaux de construction nécessaires.

La double majorité: elle nécessite la majorité des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, majorité qui doit représenter en outre plus de la moitié de la valeur totale des quotes-parts. On tient donc compte d'un deuxième élément. La double majorité est nécessaire notamment pour les actes d'administration plus importants.

La majorité absolue: elle implique la majorité de tous les propriétaires d'étages y compris les absents.

L'unanimité: elle est nécessaire

pour des actes importants. Il faut donc le consentement de tous les propriétaires d'étages. Cela concerne les travaux somptuaires, comme la construction d'une piscine.

De plus, pour qu'une assemblée de copropriété puisse valablement délibérer et prendre des décisions, le quorum doit impérativement être atteint, c'est-à-dire que la moitié des propriétaires d'étages, mais au moins deux, soient présents ou représentés. Il faut aussi que ces derniers représentent au moins la moitié de la valeur des parts. Si ces exigences ne sont pas remplies, une seconde assemblée est convoquée, qui pourra se tenir au

plus tôt dix jours après la première. La seconde assemblée ne pourra se tenir que si le tiers de tous les copropriétaires d'étages, mais au moins deux sont présents ou représentés.

Afin de s'assurer que les décisions soient prises selon les bonnes majorités, il est recommandé de s'adresser à un professionnel de l'administration de PPE au bénéfice d'une formation reconnue qui pourra répondre en toute confiance aux attentes des copropriétaires.

---

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

\* Chambre suisse des diplômés de l'immobilier.