

Quel quorum pour les assemblées de PPE?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch.

Laure Meyer
Avocate,
CGI Conseils



Question de Françoise B., de Genève: «Dernièrement, nous avons eu notre assemblée de PPE. Malheureusement, cela c'est mal passé et quatre personnes ont quitté la salle parce qu'elles n'étaient pas d'accord avec les comptes. Les décisions qui ont été prises lors de cette assemblée restent-elles valables?»

L'organe suprême de la propriété par étages est l'assemblée des propriétaires. Une assemblée ordinaire doit se tenir tous les

ans. A cette occasion, un certain nombre de décisions doivent être prises, qui peuvent notamment porter sur la validation de travaux à effectuer, la validation des comptes de la PPE, l'apport au fond de rénovation, de même que sur des questions administratives qui excèdent la compétence de l'administrateur.

En vue de cette assemblée, l'administrateur convoquera tous les propriétaires, et leur transmettra l'ordre du jour, soit les points sur lesquels ils seront amenés à voter lors de l'assemblée. Il ne sera pas possible de voter sur des points qui n'ont pas été mentionnés à l'ordre du jour.

Pour que cette assemblée puisse valablement siéger et prendre des décisions, il faut qu'une certaine proportion des propriétaires soit présente ou représentée. En effet, selon l'article 712p du Code civil, l'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.

Dans le cas de notre lectrice, le fait que des propriétaires soient partis au milieu de

l'assemblée n'est pas vraiment pertinent. Ce qui est important est de savoir si, même après leur départ, la condition du quorum prévu par l'article susmentionné était toujours remplie. Ainsi, si après le départ des propriétaires, la moitié des propriétaires représentant aussi au moins la moitié des parts étaient toujours présents, les décisions qui ont été prises restent valables.

Dans le cas contraire, ces décisions ne sont pas valables et il conviendra de convoquer une nouvelle assemblée. Dans un tel cas, les exigences du quorum sont un peu abaissées, de sorte que l'assemblée pourra alors valablement délibérer si le tiers de tous les copropriétaires, mais au moins deux, sont présents ou représentés. Cette seconde assemblée pourra, par ailleurs, être convoquée au plus tôt dix jours après la première.

Attention encore à vérifier ce qui est prévu dans le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, dans la mesure où il peut exiger un quorum encore plus restrictif.

www.cgiconsils.ch