

Puis-je contester une décision prise en assemblée de PPE?

Vous êtes locataire ou propriétaire? Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch. Des avocats spécialisés y répondent chaque mardi.

Laure Meyer
Juriste,
CGI Conseils



Question de Judith K., de Chêne-Bourg:
«Une décision portant sur des travaux conséquents a été considérée comme acceptée lors de la dernière assemblée

de notre PPE, lors de laquelle je n'étais pas présente ni représentée. Or, je pense que cette décision a été prise en violation du règlement d'utilisation et d'administration de la PPE (RAU). Que puis-je faire pour que le procès-verbal, qu'on vient de me communiquer, soit modifié dans ce sens?»

Lorsqu'un procès-verbal d'une assemblée de PPE est imprécis, incomplet ou incorrect, il suffit d'exiger sa modification auprès de l'administrateur. Le procès-verbal vaudra alors dans sa forme corrigée.

Il est très important de faire corriger le procès-verbal dans la mesure où il a un effet constitutif et que, s'il n'est pas contesté, il sera considéré comme accepté tel quel.

En principe, les propriétaires par étages disposent d'un délai d'un an pour demander la modification du pro-

cess-verbal, soit jusqu'à l'assemblée suivante. Toutefois, certains RAU prévoient des délais précis pour ce faire.

En cas de refus de l'administrateur de modifier le procès-verbal, il peut être utile de l'imposer par la voie judiciaire.

Par ailleurs, lorsque c'est une décision qui est contestée, cela doit être fait en justice. Les motifs invocables dans ce cas sont que la décision a été adoptée en violation des prescriptions légales ou réglementaires (RAU de la PPE, ou encore du règlement de la maison). Une telle contestation ne peut pas être faite pour des motifs de simple opportunité. Si ces motifs existent, il est nécessaire d'agir en justice, à l'encontre de la communauté des propriétaires d'étage dans un délai d'un mois depuis le moment où le propriétaire par étages a eu connaissance de la décision qu'il

conteste. Si aucune action n'est intentée dans le délai prévu, la décision sera considérée comme valable et elle produira ses effets juridiques. Ce n'est que dans quelques cas, très rares, qu'elle pourra être considérée comme nulle.

Dans le cas que notre lectrice évoque, il s'agit d'une décision qui a été considérée comme adoptée, alors que selon elle, en application du RAU, cela n'aurait pas dû être le cas. Puisqu'elle n'était pas présente ni représentée lors de l'assemblée, le moment où elle aura pris connaissance de la décision sera celui de la réception du procès-verbal de ladite assemblée. Dès lors, elle dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception dudit procès-verbal pour contester la décision en justice, devant le Tribunal de première instance à Genève.