

Qui peut faire partie du comité d'une PPE?

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

Laure Meyer
Avocate,
CGI Conseils



Question de Daniel M., d'Aïre: «Je suis propriétaire d'un appartement en PPE. La PPE a un administrateur et un comité, lequel est composé de 4 personnes, dont un président qui n'est pas propriétaire dans l'immeuble. Cette personne peut-elle valablement représenter la PPE?»

Une PPE dispose de différents organes pour fonctionner. Les plus importants sont l'assemblée des propriétaires, qui doit prendre toutes les décisions impor-

tantes, et l'administrateur, qui est le plus souvent une régie, qui a pour mandat de gérer la PPE au jour le jour, notamment s'agissant des comptes, de l'encaissement des charges, de l'exécution des travaux, etc. L'administrateur a aussi le pouvoir de représenter la PPE auprès des tiers.

La PPE peut aussi avoir en son sein un comité (ce n'est toutefois pas obligatoire), qui sera chargé en règle générale d'assister, de conseiller l'administrateur, de contrôler sa gestion, etc. La loi ne prévoit rien quant à la composition du comité. Cela peut être précisé dans le règlement de la PPE. Hormis quelques exemples, la loi ne dit pas grand-chose non plus quant aux attributions du comité, qu'il convient de déterminer clairement dans le règlement de la PPE. Il est ainsi parfaitement possible que l'assemblée des propriétaires délègue certaines compétences décisionnelles au comité, notamment sur des questions financières, sur le règlement de maison, sur des points à mettre à l'ordre du jour d'une assemblée, etc. En principe, il n'appartient pas au comité de représenter la PPE vis-à-vis des tiers. Mais une telle compétence

pourrait aussi lui être donnée par une décision de la Communauté des propriétaires.

Dès lors, pour répondre à la question de notre lecteur, il n'est effectivement pas courant que le comité soit composé de personnes qui ne sont pas propriétaires dans l'immeuble. Aucune interdiction à cet égard ne figure dans la loi. Toutefois, cette situation pourrait poser quelques problèmes dès lors que le mandat du comité comporte des compétences décisionnelles. En effet, il ne semble pas adéquat qu'une personne extérieure à l'immeuble puisse participer à la prise de décisions le concernant.

S'agissant de la question de la représentation, l'administrateur a, en général, le pouvoir de représenter la PPE vis-à-vis des tiers, de sorte que ce rôle n'appartient pas au comité et, qu'à cet égard, le fait qu'il y ait un «non-propriétaire» dans le comité ne semble pas poser problème. Il faudrait toutefois en savoir plus sur les prérogatives du comité afin de répondre plus précisément.