

L'assemblée de la PPE rejette ma candidature

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



Laure Meyer
Avocate,
CGI Conseils

Question d'Alexandre O, de Genève: «Je suis copropriétaire dans un grand chalet de montagne (50 propriétaires). L'administrateur a constitué un comité de surveillance avec des amis à lui (copropriétaires). Celui-ci se transforme en apéro géant où les travaux et autres dépenses extraordinaires sont validées (300 000 francs de charges). Voyant ceci, je souhaite rejoindre le comité pour pouvoir y donner mon avis. Malheureusement, un certain

nombre de propriétaires sont à l'étranger et donnent tout pouvoir à l'administrateur, donc à chaque fois que je propose ma candidature celle-ci est acceptée par tous dans la salle, mais rejetée au décompte des procurations. Que puis-je faire?»

Il convient au préalable de rappeler l'organisation d'une propriété par étages (PPE). La PPE est chapeauté par l'assemblée des propriétaires, qui est son organe suprême, et qui a la charge de prendre la très grande partie des décisions. L'organe exécutif de la PPE est l'administrateur, qui sera chargé de faire exécuter les décisions prises et d'assurer la gestion courante de la PPE. Enfin, la copropriété peut aussi décider de nommer un comité (ce qui n'est pas obligatoire), lequel aura pour rôle d'assister l'administrateur dans certaines de ses démarches, ou de contrôler son activité, par exemple. Toutefois, ce dernier organe qu'est le comité n'a, en règle générale, pas de prérogative décisionnelle.

En effet, seule l'assemblée des propriétaires sera habilitée à prendre des décisions d'importance. L'administrateur pourra prendre toutes les décisions qui ressortent

de l'administration courante de la PPE, c'est-à-dire en règle générale des décisions très mineures ou urgentes, tandis que le comité n'a, de par la loi, aucune compétence décisionnelle. Dès lors, et à moins que le règlement de la PPE ne prévoie que des compétences de l'assemblée aient été transmises au comité, il n'appartient pas à ce dernier organe de prendre des décisions, que ce soit sur des travaux (particulièrement pour des montants tels que décrits par notre lecteur), ou sur quoi que ce soit d'autre.

Toutefois, et si les choses ont été faites dans les règles par une délégation de compétences valable en faveur du comité, notre lecteur peut effectivement demander à ce qu'il soit porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée sa nomination au sein du comité. Afin d'éviter que les propriétaires à l'étranger soient d'office comptabilisés comme refusant son entrée au comité, il conviendrait de faire en sorte que les procurations contiennent des instructions de vote précises afin que l'on comprenne dans quel sens les représentants doivent voter.