



Quel est le rôle de l'administrateur d'une PPE?

Je viens d'acquérir un appartement dans une PPE et nous souhaitons prochainement nommer un administrateur. Comment devons-nous procéder? Quelle sera son rôle? (Anthony E., Carouge).

L'administrateur d'une copropriété organisée sous la forme d'une propriété par étages (PPE) peut être une personne physique ou une personne morale. Il peut être un des propriétaires d'étages ou un tiers.

Il est nommé par l'assemblée des propriétaires d'étages. Une telle nomination n'est pas rendue obligatoire par la loi, mais elle est fortement recommandée. De plus, chaque copropriétaire peut exiger qu'un administrateur soit nommé. En effet, chaque copropriétaire peut s'adresser au juge pour qu'il en nomme un, notamment si la gestion de la PPE est mise en péril par l'absence d'administrateur. Sous réserve d'une disposition réglementaire contraire, la nomination de l'administrateur par l'assemblée des propriétaires d'étages se fait par une décision prise à la majorité des propriétaires d'étages. Le règlement d'administration et d'utilisation - élaboré par le Groupement des propriétaires



► **L'administrateur d'une copropriété est nommé par les copropriétaires lors de l'assemblée générale.**

d'appartement (GPA) de la Chambre genevoise immobilière (CGI) et l'USPI Genève - prévoit qu'une telle décision doit être prise par plus de la moitié des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés, chacun disposant d'autant de voix qu'il possède de millièmes. Il est donc important de prendre connaissance du règlement de votre PPE pour définir le mode d'élection de l'administrateur.

Sa mission

L'administrateur aura pour mission la gestion interne de l'immeuble et la représentation de la communauté à l'égard des tiers. Il exécutera notamment tous les actes d'administration commune (exécution des travaux adoptés par l'assemblée des copropriétaires), il répartira les charges et frais communs et aura également la mission de contrôler la bonne exécution des décisions prises par la copropriété et le respect des éventuels règlements régis-

sant la PPE. Il devra également prendre les mesures urgentes pour empêcher ou réparer un dommage et réceptionner les notifications adressées à la communauté des propriétaires d'étages. Il décidera également de l'opportunité et du moment de la tenue d'une assemblée des propriétaires d'étages, la loi prévoyant toutefois qu'une telle assemblée devra se tenir au minimum une fois par année (assemblée ordinaire).

La mission et la liberté d'action de l'administrateur sont définies par le contrat qu'il aura passé, par écrit ou oralement, avec la copropriété mais également par le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages. Dans le cas de la décision d'organiser une assemblée des copropriétaires, ledit règlement peut, par exemple, prévoir les circonstances concrètes qui exigent ou permettent d'exiger la tenue d'une assemblée, limitant ainsi la marge décisionnelle de l'administrateur.

Les actes de l'administrateur peuvent, bien entendu, engager sa responsabilité. Il ne s'agit donc pas d'une mission anodine! Elle devra être prise au sérieux et confiée à une personne aussi qualifiée que possible.

L'assemblée des copropriétaires pourra bien entendu également révoquer l'administrateur, ou encore résilier le contrat liant la communauté des propriétaires à ce dernier. Il faudra veiller à procéder à ces démarches de manière conforme à la loi. ■

Brèves

Conseils juridiques

Anne Hiltbold, Laure Meyer et Florence Olivier, titulaires du brevet d'avocat, spécialisées en droit de la construction, en droit du bail, droit foncier et droit de la PPE, vous reçoivent sur rendez-vous pour des conseils personnalisés dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction) et en matière de baux et loyers.

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 - 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22
info@cgiconsults.ch
Pour tout complément d'information,
CGI Conseils est à votre disposition,
le matin de 8h30 à 11h30,
au tél. 022 715 02 10
ou sur rendez-vous.
Pour devenir membre:
www.cgionline.ch