

## Immobilier

# La copropriété en toute sérénité

Pages 32 et 33



# Le rôle de l'administrateur de PPE



«Pour gérer une PPE, il faut avoir une main de fer dans un gant de velours, mais c'est un métier passionnant», relève Steve Clerc, St-Clerc Immobilier, Pully. DR

**PROPRIÉTÉ**  
**Vivre dans une copropriété et gérer entre voisins des questions aussi complexes que la création d'un fonds de rénovation ou la répartition des coûts de chauffage peuvent vite s'avérer source de conflit. Pour vivre en paix et assurer la pérennité de son bien, le recours à un administrateur professionnel est vivement recommandé.**

Magaly Mavilia

Jacques Henry (nom d'emprunt), à Prilly, a acquis un appartement dans une PPE de trois logements gérés à l'époque par Amin PPE, à Prilly. «Pour des questions d'économie, un des copropriétaires a décidé de prendre en charge l'administration et a choisi de confier la compétence à une amie. La première année s'est bien passée puis les relations ont commencé à prendre une mauvaise tournure. Nous n'avions pas de réponses à nos questions, les décomptes

de chauffage étaient imprécis et cela a commencé à créer des tensions. L'année suivante, nous n'avons plus de comptabilité. Avec mon voisin, nous avons décidé de réduire le mandat de l'administrateur qui a saisi un avocat. La confiance n'était plus là. Finalement, nous avons annulé en assemblée générale à la majorité (deux contre un), le mandat de l'administrateur et nous avons fait appel aux services d'Admin PPE, à Prilly. Depuis deux ans maintenant, nous avons des comptes exploitables et nous avons constitué un fonds de rénovation. L'avantage de recourir à un administrateur professionnel est la garantie de la neutralité dans la gestion d'un immeuble et la sécurité financière des comptes de la PPE», explique le propriétaire aujourd'hui rassuré.

**Un bon administrateur doit avoir des compétences en droit, en comptabilité et en technique du bâtiment.**

**Un conseil avant d'acheter**

Pour connaître l'état financier et l'ambiance qui règne dans une PPE, il est recommandé de demander au courtier le procès-verbal de deux dernières assemblées générales avant d'acheter un bien. «Il faut savoir si la

PPE possède un fonds de rénovation, si les autres copropriétaires sont favorables ou non aux énergies renouvelables, s'il y a des travaux de rénovation à prévoir et s'il y a des dysfonctionnements», souligne Claude Chessex, directeur général de la région Braum, Lausanne et membre du comité de l'USPI-Vaud.

**Comment ça se passe ?**

Gérer techniquement et administrativement un immeuble devient de plus en plus complexe et se rend vite compte que les compétences d'un professionnel sont nécessaires. Toute PPE comprend un règlement, établi par un notaire. En tenant compte de ce

règlement, l'assemblée générale, formée par tous les propriétaires, se réunit une fois par année pour prendre les décisions à la majorité. C'est elle qui va élire l'administrateur de l'immeuble. A partir de quatre ou cinq lots, une commission de gestion peut être formée pour des actions qui demandent des prises de décision rapide. Cette commission est élue en assemblée et

personnes pour pacifier l'ensemble, mais cela demande beaucoup de doigté et d'objectivité. Parfois, une assemblée générale commence très mal et il sera question de parvenir à un consensus afin que tout le monde parte avec le sourire. C'est chaque fois un petit état à lui tout seul, avec ses lois, ses habitants et l'administrateur comme dans le pouvoir politique, est élu chaque année. Nous sommes l'écriteur des propriétaires, mais il y a des «patrons» qu'ils ne peuvent pas faire comme ils veulent.

**Avoir l'esprit tranquille**

L'une des grandes plus-values de l'administrateur est qu'il permet aux copropriétaires de ne pas avoir à gérer des questions complexes, comme la répartition des charges de chauffage, le bon fonctionnement des appareils et l'état de l'immeuble, la recherche d'entreprises fiables pour les travaux de rénovation, la comptabilité et les travaux d'extérieurs.

**La répartition des charges, un vrai casse-tête**

La répartition des charges doit être faite au plus juste et ce n'est pas simple, souligne Maurizio Mattia, gérant de la société Admin PPE, à Prilly. Pour les parties communes, les charges comme celles de l'électricité de la cage d'escalier sont généralement divisées selon les millimètres (c'est-à-dire en résumé selon la taille de chaque appartement). Mais pour le chauffage, c'est souvent plus compliqué, surtout si les appartements sont dotés de compteurs individuels. Pour ces cas, l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) a édité un modèle relativement complexe et il vaut mieux faire recours à une entreprise spécialisée. Par exemple, si vous consommez la même énergie dans des appartements identiques, vous n'allez pas payer la même chose selon la position plus ou moins favorable de l'appartement. On estime qu'un appartement situé sous le toit a plus de pertes de chaleur ou qu'un autre situé plein sud bénéficiera plus de l'ensoleillement. De ce fait, il y a un indice de pondération qui doit être calculé et cela est très difficile à faire entre propriétaires. Celui qui est au sud aura été tout l'hiver à 19° et celui qui est au nord aura consommé la même chose mais pour vivre à 18°. Le propriétaire va alors se demander pourquoi il paie plus cher pour vivre moins confortablement, et cela est souvent une source de conflit. Selon l'OFEN, il ne doit donc pas être pénalisé et ces charges doivent être compensées entre tous les copropriétaires.

**Le rôle de l'administrateur**

L'administrateur est celui qui gère l'immeuble, la comptabilité et les travaux d'extérieurs. Il est élu par les copropriétaires et il a le pouvoir de prendre des décisions en leur nom. Il est responsable de la gestion de l'immeuble, de la recherche d'entreprises fiables pour les travaux de rénovation, la comptabilité et les travaux d'extérieurs.

PUB

**NORWOOD**  
DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

Innovation dans la conception.  
Rigueur dans la réalisation.

«Un terrain à vendre ? Un projet de construction à réaliser, avec si nécessaire un apport financier ? Contactez-nous !

Norwood est le partenaire de confiance qui réunit toutes les compétences et l'expertise nécessaires au développement de vos projets immobiliers.

Entreprise familiale fondée en 1967, notre société, active en tant que promoteur ou entreprise générale, assure la construction et la livraison d'immeubles associant esthétique, qualité et fonctionnalité. »

Frédéric Mydske, Directeur  
f.mydske@norwood.ch, +41 21 634 85 65  
Route de Prilly 23, 1023 Crissier

www.norwood.ch

