



Le rôle de l'administrateur d'une PPE

L'assemblée générale des copropriétaires nomme l'administrateur par une décision prise à la majorité simple des propriétaires d'étages. Si aucune majorité ne se dessine, l'art. 712q CC donne le droit de s'adresser au juge pour qu'il procède à une nomination.

Les attributions de l'administrateur sont définies par la loi, le règlement de PPE, voire des décisions spécifiques de l'assemblée des copropriétaires. Elles entrent dans quatre catégories distinctes selon l'art. 712 s CC.

Un pouvoir d'exécution: en tant qu'organe exécutif de la PPE, l'administrateur est chargé de mettre en œuvre les décisions de l'assemblée.

Un pouvoir de police: il veille en particulier à ce que les propriétaires d'étages respectent leurs obligations légales, réglementaires, ainsi que les décisions de l'assemblée, notamment dans l'utilisation des parties communes.

Des compétences financières: en plus de la présentation des comptes et du budget annuels, l'administrateur est compétent pour répartir les frais et les charges communs entre copropriétaires, encaisser leurs contributions et gérer le patrimoine de la communauté, en particulier le fonds de rénovation.

Des compétences propres: l'administrateur prend spontanément toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage. Cette compétence prime celle accordée de façon analogue à chaque copropriétaire, celui-ci ne pouvant agir que subsidiairement.

Les rapports entre l'administrateur et la communauté sont le plus souvent régis par un contrat de mandat qui fixe, entre autres, la durée du mandat ainsi que la rémunération du mandataire.

L'administrateur peut être une personne physique ou morale et le mandat peut être exécuté solidairement par deux personnes ou plus. Il va sans dire qu'il est vivement recommandé de s'adresser à un mandataire professionnel qui dispose des compétences nécessaires.

Pour prendre connaissance des règles élémentaires en matière de PPE, vous pouvez acheter le guide édité par la CIN. Par ailleurs, le service juridique de la CIN est à disposition des membres pour toutes questions liées à la propriété foncière. Les conditions d'adhésion figurent sur le site www.cininfo.ch ou sont disponibles au secrétariat sis Fbg du Lac 2 à Neuchâtel (032 729 99 90).