

PPE: les assemblées générales

» Le conseil des spécialistes

RENÉ LAGGER
DIRECTEUR
PUBLIAZ
GÉRANCE & COURTAGE



CHRISTOPHE LAGGER
DIRECTEUR
PUBLIAZ
GÉRANCE & COURTAGE



VOS QUESTIONS

«Je viens d'acquérir un appartement en propriété par étages (PPE) et je vais prochainement participer à ma première assemblée des copropriétaires. Comment se déroulera cette réunion?»

Permettez-nous, premièrement, de vous féliciter pour votre acquisition et vous souhaitons plein de satisfaction dans votre nouveau statut de copropriétaire. Vous soulevez la question du déroulement de l'assemblée des copropriétaires, qui est en fait le pouvoir législatif de la communauté.

Ses attributions sont notamment de prendre toutes décisions au niveau des règles régissant la PPE et des affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, surveiller l'activité de ce dernier, désigner éventuellement un comité ou une délégation de copropriétaires permettant d'assurer l'interface entre l'administrateur et les copropriétaires, contrôler puis approuver la répartition des frais et les comptes, y compris l'attribution au fonds de rénovation.

■ **ASSEMBLÉE ANNUELLE** Une assemblée doit être organisée chaque année et convoquée, en règle générale, dans les six mois après la fin de l'exercice comptable. La convocation est du ressort de l'administrateur qui

doit également mettre sur pied une assemblée extraordinaire à la demande d'un cinquième de copropriétaires. L'ordre du jour figurant sur la convocation doit mentionner les décisions importantes qui ne peuvent être prises sans cela, à moins que tous les copropriétaires soient présents.

■ **QUORUM** Pour pouvoir valablement délibérer et prendre des décisions, le quorum doit impérativement être atteint, c'est-à-dire que la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, soient présents ou représentés et qu'ils représentent au moins la moitié de la valeur des parts. Si cette exigence n'est pas remplie, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première et qui peut se dérouler seulement si le tiers de tous les copropriétaires, mais au moins deux sont présents ou représentés. On parle de copropriétaire représenté quand, en raison de son absence, il a établi une procuration en faveur de l'administrateur, d'un autre copropriétaire ou d'un tiers.

■ **PRÉSIDENTE** L'assemblée est la plupart du temps présidée par l'administrateur si elle n'en a pas décidé autrement. Pendant l'année, l'administrateur, en tant qu'organe exécutif, effectue les actes d'administration commune conformément aux dispositions légales et réglementaires, ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale. Il prend les mesures urgentes vi-



ANNUELLE Une assemblée doit être organisée chaque année et convoquée, en règle générale, dans les six mois après la fin de l'exercice comptable. ARCHIVES

sant à empêcher ou réparer un dommage et se charge de la comptabilité de la PPE en établissant le tableau de répartition des charges, le compte d'exploitation, le bilan et le budget du prochain exercice.

■ **DROIT DE VOTE** Au niveau du droit de vote, la règle est le principe du vote par tête. Un copropriétaire aura une seule voix même s'il possède plu-

sieurs lots. Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun, par exemple un couple, elles n'ont également qu'une voix.

■ **MAJORITÉS POSSIBLES** Qu'en est-il des différentes majorités possibles? En général, les décisions se prennent à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés; il s'agit de la majorité simple. Le règle-

ment d'administration et la loi peuvent prévoir d'autres majorités en fonction des décisions à prendre. La majorité absolue implique celle de tous les copropriétaires, y compris les absents. La majorité qualifiée – ou double majorité – nécessite la majorité des copropriétaires présents ou représentés totalisant en outre plus de la moitié de la valeur des parts. Enfin,

pour des actes importants qui ne peuvent pas être imposés à un copropriétaire sans porter atteinte à son droit de propriété, l'unanimité doit être obtenue, soit le consentement de tous les copropriétaires.

■ **PROCÈS-VERBAL** Les débats feront l'objet d'un procès-verbal qui sera établi par l'administrateur et remis à l'ensemble des copropriétaires. Compte tenu des tâches et des responsabilités de l'administrateur, il est conseillé de faire appel à un professionnel qui pourra faire profiter les copropriétaires de ses compétences, évitant dans de nombreux cas des conflits et une détérioration des rapports de bon voisinage. ■

Prochaine parution:
mercredi 9 janvier 2008

Avec la collaboration
de Publiaz
Gérance & Courtage
à Renens et Montreux
Tél. 021 633 51 33
www.publiaz.com

» Ecrivez-nous

- Vous êtes propriétaire, copropriétaire, locataire d'un bien immobilier?
- Vous recherchez à louer, à acheter ou à vendre un objet qu'il soit résidentiel, commercial ou à titre d'investissement?
- Vous avez une question d'intérêt général?
- Cette rubrique est à votre disposition.
- Nous attendons vos questions à l'adresse suivante:
24 heures, «Vos questions» 24 Immobilier, avenue de la Gare 33, 1001 Lausanne.
- Nous ne répondrons qu'aux sujets qui auront été choisis pour être publiés dans 24 Immobilier.