

## Fiche d'information L'administrateur

La paix dans la communauté dépend en grande partie du travail de l'administrateur ou de l'administratrice. Il est en effet courant de se disputer quand les questions d'argent ou les affaires de l'immeuble ne sont pas réglées à temps ou correctement. Cela vaut donc la peine de choisir soigneusement son administrateur. La loi y consacre quatre articles (art. 712q à 712t CC).

La communauté nomme l'administrateur. Si rien n'est prévu dans le règlement, une décision à la majorité des votants présents à l'assemblée est nécessaire. Un contrat d'administration est établi entre l'administrateur et la communauté.

Les points suivants font partie du contrat:

- Un cahier des charges complet
- Un barème des honoraires en fonction des tâches inscrites dans le cahier des charges
- Montant jusqu'auquel la régie peut attribuer des commandes de sa propre initiative et sans décision de la PPE
- Exigences envers la comptabilité

Si le règlement ne prévoit pas de restrictions, alors l'administrateur dispose d'un large champ d'action. Il est important pour la communauté qu'il soit défini comment l'administrateur gère les tâches financières. Il doit:

- payer pour la communauté les factures, les impôts, les primes d'assurance, etc.;
- recouvrer pour la communauté les créances envers des tiers et les impayés de chaque propriétaire par étages défaillant;
- établir un budget annuel et le faire approuver par l'assemblée;
- tenir les comptes des recettes et des dépenses de la communauté et établir les comptes annuels;
- gérer le fonds de rénovation.

L'administrateur fait le lien entre les personnes extérieures et la communauté de copropriétaires par étages. Il représente la communauté dans toutes les tâches qui lui sont confiées: face à des particuliers, des fournisseurs, aux autorités etc. Au tribunal, l'administrateur peut représenter la communauté mais il a besoin pour certaines procédures, comme le recours contre un projet de construction, d'une procuration supplémentaire accordée par l'assemblée.

### Conseil

L'administrateur n'est pas soumis à une surveillance. C'est pourquoi il est important de vérifier ses aptitudes techniques et humaines avant de le nommer. Rassemblez plusieurs offres et comparez-les soigneusement. Tout le monde peut proposer ses services en tant qu'administrateur de propriété par étages. Renseignez-vous sur les différentes formations et l'expérience professionnelle des candidats et demandez-leur des références.

Les honoraires de l'administrateur dépendent du nombre d'unités dans la propriété par étages. «Pour une gestion sérieuse, il faut, selon l'Association suisse des copropriétaires, prévoir de payer entre 800 et 850 francs par unité et par an.» La réparation de sinistres ou la planification et la réalisation de gros assainissements ne rentrent pas dans ce barème des honoraires.

### Beobachter EDITION

Une licence de publication en ligne a été octroyée à Raiffeisen pour le contenu de ce guide. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

### Guide juridique du Beobachter

Encore des questions? Consultez le guide juridique du Beobachter. Vous trouverez ici plus de 4'000 contenus compréhensibles dédiés au conseil, tels des articles explicatifs, des aide-mémoires, des checklists et des modèles sur des thématiques liées à la vie, à l'argent et au droit.