

Administrateur de PPE: un prix à payer pour des prestations de qualité. Par Fabrice Theytaz, président de l'USPI Valais

Pour juger de la qualité d'un administrateur de PPE, il faut savoir s'il dispose d'un bagage de connaissances propre à ce type de logement, s'il a de la personnalité dans la manière de diriger une communauté ou de mesurer les enjeux et conséquences de toutes les décisions. Explications avec le président de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier – Valais, Fabrice Theytaz.

Valais

22 mars 2022, 14:00



Fabrice Theytaz, président de la branche valaisanne de L'Union suisse des professionnels de l'immobilier.

Ldd

Le patrimoine bâti valaisan en termes de logements est réparti entre villa ou maison individuelle, logement locatif et logement en PPE. Ce dernier segment, permet à bon nombre, dans un canton à majorité propriétaire et grâce à un prix du foncier encore abordable, de devenir ainsi propriétaire ou copropriétaire de son logement en PPE.

Vous avez des droits et des obligations

Devenir copropriétaire au sein d'une PPE vous donne droit à un usage exclusif sur votre partie d'étage et partagez ce droit au prorata de votre quote-part avec les autres copropriétaires sur les parties communes de votre immeuble. En clair vous avez des droits et des obligations. Ou plus simplement, votre liberté est limitée là où commence celle des autres... Heureusement, le législateur veille et les bases légales existent pour que le système de copropriété fonctionne. De plus, l'USPI Valais et la CIV ont édicté un règlement de PPE type, permettant le bon fonctionnement de la communauté. Les règles sont posées encore faut-il que votre administrateur ait compétence pour les faire appliquer.

Alors pour juger de la qualité de votre administrateur, il est utile de préciser que ce dernier doit disposer d'un bagage de connaissances propre à la PPE. D'avoir de la personnalité dans la manière de diriger une communauté, de mesurer les enjeux et conséquences de toutes les décisions. Il est donc fondamental que le cahier des charges et les compétences attendues soient clarifiés au moment de choisir votre administrateur.

Des compétences techniques indispensables

Le cahier des charges de ce dernier justement est conséquent. Les tâches à accomplir ordinairement sont d'ordres administratives (organisation, respect du formel et tenue de l'assemblée générale, suivi des décisions, l'application stricte des règlements et gestion administrative générale, représentation de la communauté envers toutes autorités) comptables (tenue d'une comptabilité, élaboration du budget annuel, répartition et encaissement des charges, paiement des factures, gestion du fond de rénovation) et surtout techniques (suivi des travaux d'entretiens courants, planification des travaux de rénovation à moyen long-terme, gestion des sinistres). L'USPI Valais travaille actuellement sur la refonte du cahier de prestations d'un administrateur de PPE permettant ainsi à ses membres d'adapter et clarifier les prestations à accomplir.

Des compétences en technique de construction sont donc indispensables.

Votre immeuble qui les années passant va se détériorer plus ou moins vite si aucune action d'entretiens et de rénovations n'est entreprise. Des compétences en technique de construction sont donc indispensables. Isoler un bâtiment par exemple, est une solution aux dépenses énergétiques et bénéficie actuellement de subventions importantes. Encore faut-il le savoir! L'administrateur se doit d'être au fait de ces évolutions. Il devra également être de

bon conseil, ainsi que visionnaire dans la gestion du patrimoine immobilier propre à ses clients.

Vous l'aurez compris, l'activité d'administrateur est plus complexe qu'il n'y paraît. Alors au moment de faire appel à l'un de ces professionnels, prenez la peine de comparer ce qui est comparable s'agissant des prestations proposées en regard de l'offre de mandat. Pour vous aider dans le choix d'un mandataire, l'USPI Valais vous recommande de solliciter l'une des régies situées dans votre région et membre de notre association. Ces dernières peuvent se targuer d'une longue expérience et dispose pour la plupart, des formations requises pour l'exercice de leur fonction dans les règles de l'art.