

immocopropriété *Christian Mullegg, directeur du Département Gérance de RYTZ & Cie S.A. à Nyon et à Lausanne, où il est notamment chargé de développer le secteur copropriété de la régie immobilière, s'exprime sur les caractéristiques propres à la copropriété et sur son métier d'administrateur de PPE. Interview.*

immorama – **Qu'est-ce qui différencie la propriété par étage, dite aussi PPE, des autres types de propriété ?**

Christian Mullegg – La propriété par étage suppose la jouissance exclusive d'une partie d'un immeuble et le partage des zones communes (couloirs, ascenseur, escaliers, locaux utilitaires tels que local à vélos et chambre à lessive). Tout comme un immeuble locatif, les habitants sont soumis à un règlement qui est la base des rapports entre copropriétaires. Ce règlement dit « d'administration et d'utilisation », basé sur l'article 712 du Code civil, définit les droits et devoirs des uns et des autres. Il incombe à l'administrateur, que nous sommes, de gérer les parties communes étant précisé que les parties privatives sont entretenues par leur propriétaire, et que nous pouvons apporter notre conseil en cas de besoin. Nous utilisons volontiers le terme de communauté de propriétaires qui est représentatif.

– L'activité d'administrateur de PPE est-elle importante pour la gérance RYTZ ?

– Ces dernières années, la gestion d'immeubles en PPE a pris de plus en plus d'importance, aussi bien sur la Côte vaudoise qu'à Lausanne. La progression des mandats sous gestion a été très sensible.

– En quoi consistent vos tâches en tant qu'administrateur ?

– Elles sont multiples. En priorité, l'administrateur exécute les décisions de l'assemblée générale qui se tient une fois par année. Ensuite, il doit faire preuve d'anticipation et prévoir les travaux à venir et en tenir compte dans la planification financière. Et bien sûr, il doit être disponible en cas d'imprévus tels que dégâts d'eau et autres sinistres qui peuvent survenir.

– Est-ce aussi lui qui règle les éventuels litiges ?

– Tout copropriétaire doit prendre conscience qu'il vit en communauté et, pour éviter tout conflit, il doit avoir certaines considérations à l'égard de ses voisins. Les litiges ou querelles naissent bien souvent d'une intolérance puis d'un manque de dialogue entre voisins. L'administrateur manque souvent de moyens objectifs pour juger d'une situation. Son rôle consiste essentiellement à apaiser les choses et éviter qu'elles prennent une dimension démesurée. C'est certainement là que l'administrateur doit agir tant avec fermeté que diplomatie. Son discours doit être crédible pour être compris.

– Quel type de problème peut survenir ?

– Le bruit, les odeurs, les immixtions, le sentiment d'inégalité de traitement peuvent être la source de querelles entre habitants. Il s'agit souvent d'un travail d'explications, d'information de la part de l'administrateur pour que l'harmonie dans l'immeuble et les rapports entre voisins soient les meilleurs possibles.

– La communication joue-t-elle un rôle important ?

– Les outils modernes à disposition facilitent cette tâche tout en renforçant l'exigence du temps de réponse qui parfois est difficile à tenir. Pour des informations importantes, nous privilégions encore le courrier traditionnel pour des questions de formalisme. Nous disposons également d'un Intranet, RYTZ online. Sur cette plateforme numérique, les copropriétaires peuvent récupérer en tout temps les procès-verbaux des assemblées, consulter leurs comptes et états locatifs.

– Qui sont les clients de PPE ?

– Nous avons beaucoup de familles et de jeunes couples. Sans oublier les investisseurs privés qui diversifient leurs placements en faisant l'acquisition des appartements destinés à la location.

– Comment se porte le marché des PPE ?

– Le marché reste très actif, notamment sur la Côte vaudoise, qui voit encore de nombreux bâtiments se construire et dont les appartements sont à vendre. Les conditions d'acquisition sont devenues un peu plus contraignantes, mais il n'en demeure pas moins que la pierre reste un placement sécurisant à moyen terme. ■

Administer une PPE exige fermeté et diplomatie

Par Fabienne Bogádi



Christian Mullegg. Directeur du Département Gérance de RYTZ & Cie S.A.

immocopropriété

« Les litiges ou querelles naissent bien souvent d'une intolérance puis d'un manque de dialogue entre voisins. »

Pour en savoir plus

RYTZ & CIE S.A.

- Av. Alfred-Cortot 7, CH-1260 Nyon
Tél. +41 (0)58 810 36 00

- Pl. de la Navigation 14
CH-1006 Lausanne
Tél. +41 (0)58 810 35 00

info@rytz.com
www.rytz.com

RYTZ online, la plateforme sécurisée dédiée aux propriétaires
<https://online.rytz.ch/>



RYTZ & CIE S.A.
www.rytz.com