

CERTAINS ADMINISTRATEURS PPE FONT DU DUMPING SUR LEURS HONORAIRES. FAUT-IL CÉDER À LA TENTATION DES OFFRES LES MOINS CHÈRES?



Martine Durand

# Les administrateurs PPE en guerre sur les prix

SÉBASTIEN SAUTEBIN

« Vos charges de PPE sont trop élevées? Je m'engage à les revoir à la baisse. » Avec ses affiches placardées récemment, Steve Clerc, directeur de St. Clerc Immobilier à Pully (VD), semble bien décidé à engranger de nouveaux mandats d'administration: « Je ne fais la guerre à personne, tempère l'intéressé, mais je pense qu'il est possible de réaliser des économies, par exemple en renégociant un contrat d'entretien d'ascenseurs ou lorsqu'un même risque est assuré deux fois. Certains copropriétaires s'aperçoivent aussi que, d'assemblée en assemblée, rien n'évolue... »

Si Steve Clerc joue l'apaisement, d'autres dénoncent une guérilla des honoraires menée par quelques francs-tireurs. « L'administration PPE est devenue un marché très concurrentiel. Certaines sociétés font du dumping sur les prix et démarchent agressivement, notamment par le biais d'offres spontanées », déclare ainsi Claude Chessex, directeur général de la Régie Braun SA, à Lausanne. Ce dernier ne goûte guère les publicités « qui sous-entendent que l'administrateur en place ne fait pas bien son travail ». Une attitude qui va à l'encontre des bonnes coutumes de la branche, le démarchage agressif étant proscrit par les codes d'éthique de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), dont Claude Chessex est membre du comité vaudois.

## DES OFFRES À MOITIÉ PRIX

Dans les faits, les offres bradées iraient jusqu'à la moitié des prix habituels. Ce n'est toutefois pas le cas de Steve Clerc, qui avance une fourchette d'honoraires annuels de 800 fr. à 900 fr. par lot de PPE, contre 700 fr. à 850 fr. chez Braun

ou 700 fr. à 1200 fr. chez Roland Savary Immobilier SA à Oron-la-Ville (VD), par exemple. Des fourchettes à considérer largement: le prix diffère pour chaque cas, même s'il se base largement sur la valeur incendie du bâtiment et le nombre d'appartements.

Bien évidemment, la question est de savoir ce que valent vraiment les belles promesses ou les propositions alléchantes. La sagesse conseille, ici, de comparer les offres avec soin et d'en demander au moins trois. « Cela permet de voir si l'une d'elles se démarque exagérément, signe qu'il y a quand même un problème. Il faut être conscient que la qualité, ça se paie, et que, actuellement, il y a de tout et du n'importe quoi », estime Roland Savary. Un avis partagé par Claude Chessex: « Aucune société ne veut travailler à perte. Il peut exister des différences de l'ordre de 10%, mais, lorsqu'un montant est vraiment plus bas que les autres, soit le cahier des charges proposé est réduit, soit l'administrateur est moins compétent. »

## POUR BIEN CHOISIR

Bien sûr, on pourrait reprocher à ces deux pros de prêcher pour leur paroisse. Au-delà des discours, quelques éléments permettent aux copropriétaires de choisir au mieux.

On peut, évidemment, prêter une oreille attentive aux bonnes et aux mauvaises expériences vécues dans d'autres PPE. « Si quelqu'un travaille bien, ou mal, cela se sait vite », note Roland Savary. Avant même d'établir une offre, un bon administrateur se distinguera souvent en rencontrant une délégation de copropriétaires et en visitant les lieux. Il est préférable aussi qu'il soit qualifié et expérimenté.

S'il n'existe pas de formation spécifique d'administrateur PPE, il y a, en revanche, une for-

mation de gérant d'immeuble allant jusqu'au brevet fédéral. L'expérience joue aussi un rôle essentiel dans la gestion administrative, tout comme dans la prévention et le traitement des conflits entre colocataires.

On peut encore questionner l'entreprise sur la stabilité de son personnel. « Lorsque nous reprenons des PPE de propriétaires insatisfaits, leurs griefs ont principalement trait à la rotation des administrateurs ainsi qu'à un manque évident de qualification », confie Claude Chessex.

Finalement, les professionnels ne le concèdent qu'à demi-mot, mais il est parfois possible de négocier leur offre, surtout pour une grande PPE. Qui ne risque rien n'a rien...

## Révocation de l'administrateur

Le mandat d'un administrateur PPE peut être révoqué en tout temps par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires (art. 712r alinéa 1 CC). La décision se prend à la majorité simple, pour autant que le quorum soit atteint, c'est-à-dire que la moitié des propriétaires, mais au moins deux, soient présents ou représentés, et qu'ils totalisent au moins la moitié de la valeur des parts. Un couple ou un propriétaire de plusieurs lots n'ont qu'une seule voix. Si l'assemblée refuse la révocation, mais que de justes motifs sont apparus aux yeux de certains copropriétaires, ces derniers peuvent porter le cas devant un juge dans un délai d'un mois.

Pour en savoir plus, consulter notre dossier « Le guide de la PPE et du voisinage » (commande en page 26).