



Tenue des AG de PPE et Covid-19

Je suis administrateur d'une PPE et je dois prochainement convoquer son assemblée générale annuelle. Compte tenu de la situation actuelle, cette assemblée générale peut-elle se tenir ou suis-je tenu de la repousser? (François H, Genève)

L'administrateur d'une PPE a essentiellement une fonction exécutive au sein de la communauté des propriétaires d'étages. Il doit par exemple exécuter tous les actes d'administration commune, gérer et utiliser les fonds qu'il détient et représenter la communauté à l'égard de tiers. Cependant, certaines autres compétences lui sont également attribuées de par la loi, comme par exemple, la convocation et la présidence de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712n CC). En principe et sous réserve d'un abus de droit, l'administrateur décide librement du moment de la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages. Il découle de la loi et notamment de l'obligation d'approuver chaque année le devis des frais annuels et les comptes que l'assemblée ordinaire d'une PPE doit avoir lieu une fois par année. Certains réglementations de PPE peuvent pré-

voir que l'assemblée ordinaire doit avoir lieu dans un certain délai, par exemple avant le 30 juin de chaque année civile. Il s'agit d'un délai d'ordre et le non-respect de ce délai, compte tenu des circonstances actuelles et des restrictions dans l'organisation de manifestations, n'emporte pas de conséquences immédiates.

Si une disposition de droit public empêche la tenue d'une assemblée, comme c'est le cas aujourd'hui, l'administrateur peut décider de ne pas la convoquer, de l'annuler ou de la reporter. En agissant ainsi, il respecte le cadre de ses compétences.

En effet, l'art. 6 al. 1 de l'Ordonnance 2 sur les mesures destinées à lutter contre le coronavirus (Covid-19) (ci-après Ordonnance 2 Covid-19) prévoit que «toutes les manifestations publiques ou privées, y compris les manifestations sportives et les activités

associatives, sont interdites». L'administrateur d'une assemblée de société peut, quel que soit le nombre de participants prévu et sans respecter le délai de convocation, imposer aux participants d'exercer leurs droits exclusivement par écrit, sous forme électronique ou par l'intermédiaire d'un repr santant indépendant désigné par l'organisateur. L'organisateur peut prendre cette décision jusqu'au 19 avril 2020 et doit la notifier par écrit ou sous forme électronique aux participants, au plus tard quatre jours avant l'assemblée (art. 6a et 12 al. 6 de l'ordonnance 2 Covid-19).

Les PPE ne sont pas des sociétés, mais nous sommes d'avis que cette norme s'applique également par analogie aux assemblées de communautés de propriétaires d'étages, le but de cette ordonnance étant d'éviter les rassemblements de personnes

N. BRIGHENTI S.A.
votre spécialiste en matière de vidange

- Vidange hydraulique
- Nettoyage haute-pression
- Canalisation - collecteurs
- Colonnes de chute
- Pompage de fosses
- Caméra vidéo
- Maçonnerie
- Stations de pompage

 **N. BRIGHENTI S.A.**
assainissement
  votre service depuis 1861

Route de l'Etraz 172 - 1290 Versoix - Tél. 022/779 02 02 - Fax 022/779 14 66 - www.brighenti.ch

Make-A-Wish
SWITZERLAND

Nous réalisons les rêves d'enfants gravement malades en Suisse

Faire un don: IBAN CH26 0027 9279 2794 5940Y makeawish.ch

WWW.TOUTIMMO.CH



L'administrateur peut décider de ne pas convoquer une assemblée générale, de l'annuler ou de la reporter.

Ainsi, même si le règlement de la PPE impose la tenue d'une assemblée annuelle physique, l'administrateur de PPE pourrait imposer, en cas de décisions urgentes, aux copropriétaires d'exercer leurs droits selon l'art. 6a de l'ordonnance 2 Covid-19, soit sous forme écrite ou électronique. Cependant, pour qu'une décision soit prise valablement, il faut qu'elle ait été approuvée par écrit et à l'unanimité de tous les proprié-

taires d'étages. S'il n'y a pas d'urgence, un report peut être envisagé.

Selon nous et compte tenu du fait qu'il n'y a pas de délai pour valider les comptes d'une PPE, le délai au 19 avril 2020 ne s'applique pas.

Dans les cas de PPE de petite taille, l'administrateur pourrait encore envisager la tenue de l'assemblée par téléphone ou visioconférence. Compte tenu de ce qui précède, nous

sommes d'avis que la tenue d'assemblée de communautés de propriétaires d'étages est interdite en vertu de l'Ordonnance fédérale précitée et que l'administrateur devra reporter ladite assemblée à une date ultérieure. En cas d'urgence, il conviendra de prendre toute décision par écrit, à l'unanimité des propriétaires d'étages. ■

BRÈVES

Conseils juridiques en droit immobilier

Anne Hiltbold, Laure Meyer et Géraldine Schmidt sont toutes trois titulaires du brevet d'avocat et spécialisées en droit immobilier (droit du bail, de la construction, droit foncier et droit de la PPE). Elles vous reçoivent sur rendez-vous, pour des conseils personnalisés, dans les bureaux de CGI Conseils. Elles sont en mesure de vous conseiller, de vous assister et de vous représenter devant les juridictions en matière administrative (construction) et en matière de baux et loyers.

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
4, rue de la Rôtisserie
Case postale 3344 – 1211 Genève 3
T 022 715 02 10 – F 022 715 02 22
info@cgcconseils.ch
Pour tout complément d'information,
CGI Conseils est à votre disposition,
le matin de 8h30 à 11h30,
au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.
Pour devenir membre: www.cgionline.ch

Alain Godard

Courses rapides

076 369 00 86

alaingodard56@gmail.com