



Luc Prokesch et Valérie Philippe.

Exigence et responsabilité

Administrer une PPE, un métier à part

L'administration de PPE est une discipline exigeante qui demande des compétences très polyvalentes. Quelles sont les qualités d'un bon administrateur et les attentes les plus fréquentes? Quels aspects font vraiment la différence? Spécialiste en la matière, l'agence genevoise Prokesch Immobilier nous livre son point de vue sur ce métier.

Souvent confondue avec la gérance immobilière, l'administration de copropriété répond à des missions très différentes. L'agence Prokesch Immobilier SA connaît bien les enjeux de ce métier. Cela fait plus de 20 ans qu'elle administre des copropriétés, dont certaines dans des immeubles qu'elle a elle-même promus et construits. Au fil du temps, elle a bâti une petite équipe très spécialisée autour de Jean-Marc Braghi, responsable PPE, et de Valérie Philippe, qui l'assiste au quotidien.

La tête pensante de la PPE

Qu'est-ce donc qu'un administrateur de copropriété? Comme le souligne Luc Prokesch, fondateur et administrateur délégué chez Prokesch Immobilier, «l'administrateur est l'organe exécutif et la tête pensante de la PPE: élu par l'Assemblée des propriétaires d'étages, il a pour mission d'exécuter les décisions prises par cette dernière, mais aussi de prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger la PPE et maintenir la valeur du bien immobilier».



© FABIAN ECHEVERRIA DESIGN & COMMUNICATION



© DIDIER JORDAN & JACQUES BUGNA SA



© CERUTTI ARCHITECTES SA



© GIGON/GUYER ARCHITECTEN

Quatre exemples de copropriétés gérées par Prokesch Immobilier: Les Oréades à Chambésy, Henri-Frédéric-Amiel et Côté Parc Malagnou en ville de Genève, Les Résidences du Parc de Grange-Canal à Chêne-Bougeries/GE.

Sa tâche première est donc de faire en sorte que le règlement de la PPE et les choix de l'assemblée générale soient respectés. C'est à lui également qu'est confiée la gestion comptable et financière. Il s'assure notamment que la copropriété dispose toujours de liquidités et sécurise ses fonds, en ouvrant par exemple un compte bancaire qui lui est propre.

Mais le rôle de l'administrateur implique bien d'autres responsabilités. Unique représentant de la copropriété vis-à-vis des tiers extérieurs publics et privés, c'est à lui qu'il incombe de régler d'éventuels conflits avec les banques, les fournisseurs ou les autorités. C'est à lui également d'agir pour protéger la PPE en cas de situation urgente – incendie, danger naturel et plus encore.

Des compétences très variées

On le voit, les missions de l'administrateur sont complexes et variées. «Elles nécessitent une formation et des con-

naissances tous azimuts, poursuit Luc Prokesch. C'est pour cette raison qu'au lieu d'élire une seule personne pour les assumer, les PPE font souvent appel à une agence comme la nôtre, à même de réunir toutes les compétences requises». Quel que soit le cas de figure, l'administrateur agit rarement seul. Il peut compter sur l'aide précieuse du Conseil de copropriété pour l'assister. Enfin et surtout, il peut nommer un gérant – souvent au sein de la même structure – pour l'épauler dans les tâches récurrentes de gestion administrative, comptable et technique.

Une approche personnalisée de la copropriété

Bien qu'elle ne représente qu'une facette de l'administration de PPE, la gestion quotidienne demande beaucoup de finesse et de tact. Qu'il s'agisse de réparations après un dégât naturel, de problèmes d'entretien ou de questions au sujet d'une facture ou d'un rappel,

rien n'agace plus les copropriétaires que de devoir attendre une réponse pendant plusieurs jours, voire plusieurs semaines.

Comme l'explique Valérie Philippe, «les copropriétaires souffrent souvent d'un manque d'information. Encore plus que d'un professionnel, ils ont besoin d'un visage à qui parler». D'où l'importance, pour l'administrateur, de s'épauler d'un gérant qui, au-delà de ses compétences techniques, allie un sens de l'écoute développé à une grande réactivité.

«L'avantage d'une structure à taille humaine comme Prokesch, conclut Valérie Philippe, c'est qu'elle peut nouer une relation de proximité avec les copropriétaires. Ici, ils connaissent leurs interlocuteurs et se sentent compris. Il n'y a pas de secret: dans notre métier, la réussite se mesure à la confiance qu'on nous accorde. Et seule une approche personnalisée permet de la gagner». ■

ALEXIS MALALAN