

# LE PROPRIÉTAIRE D'ÉTAGE QUERELLEUR

PAR ROLAND SAVARY, ADMINISTRATEUR DE ROLAND SAVARY IMMOBILIER SA ET  
CHARGE DES COURS D'ADMINISTRATION PPE (USPI FORMATION) AU BREVET FEDERAL DE GERANT D'IMMEUBLES

## Sommaire

1. INTRODUCTION .....	2
2. OU SE TROUVE LE QUERELLEUR. ....	2
3. MANIERE DE FAIRE DU QUERELLEUR.....	3
4. POSER LE PROBLEME SUR LA TABLE DE L'ASSEMBLEE GENERALE .....	3
5. REMEDE A TROUVER .....	3
6. SOLUTION FINALE .....	4
7. CONCLUSIONS .....	4

## **1. INTRODUCTION**

Tout bon administrateur de propriétés par étages vous dira qu'il n'y a pas de problèmes, mais que des solutions.

Si seulement c'était vrai. Ce métier (oui c'est un métier) exige beaucoup de qualités.

Il faut être un expert en chauffage, en sanitaire et technique du bâtiment. Il faut disposer de suffisamment de connaissances juridiques, connaître les dispositions des articles du Code Civil sur la copropriété, la propriété par étages, l'association, les servitudes, etc. En plus, il faut être diplomate, conciliateur, psychologue et mentaliste. Sans oublier les connaissances d'expert-comptable et le calme olympien du politicien qui ne s'énerve jamais, malgré tous les écueils que l'on place sur sa route.

Qui veut encore pratiquer ce métier ? Si l'on ajoute à tout cela un copropriétaire querelleur qui pose sans arrêt des questions, pertinentes ou pas, il y a de quoi tout laisser tomber.

Que faire pour garder ce calme à l'épreuve du feu et préserver les intérêts de la communauté ? Nous allons tenter de le découvrir ci-après.

## **2. OU SE TROUVE LE QUERELLEUR.**

Dans toutes les PPE se trouve un propriétaire d'étages plus pénible que les autres. Pour autant, cela ne fait pas de lui encore un querelleur.

Des questions à répétition, des réponses insatisfaisantes à ses yeux, et bien d'autres situations mangeuses d'énergie. Ce genre de personnage est plus facile à cadrer dans une propriété par étages d'un certain nombre de lots, que dans une petite PPE.

L'administrateur a la chance d'avoir malgré tout un pouvoir limité et ainsi la possibilité de se réfugier en tout temps derrière l'assemblée générale.

Un point à l'ordre du jour, exigé par le querelleur, refusé par l'assemblée générale, pose déjà un cadre plus serein pour lui répondre.

Il faut relever que la plupart des copropriétaires querelleurs se trouvent dans des propriétés par étages dont le nombre de lots principaux est inférieur à 10 unités. Au-delà de ce seuil, son existence est beaucoup plus difficile.

D'ailleurs si nous examinons les cas de querelleurs traités par les tribunaux, nous ne sommes pas surpris de constater que la plupart d'entre eux se trouvent dans des PPE de deux, voire de trois lots.

C'est plus facile pour lui de poser ses exigences devant un faible nombre de propriétaires d'étages. Au-delà, le repérage se fait beaucoup plus vite et beaucoup plus facilement.

### **3. MANIERE DE FAIRE DU QUERELLEUR.**

Celui-ci arrive toujours à tirer sur la corde avec beaucoup d'entrain sans qu'elle se rompe néanmoins. Cela peut être dans beaucoup de cas, une personne égoïste, mal dans sa peau, et qui souffre parfois de la maladie de la persécution.

Quoi qu'il en soit, la plupart des querelleurs sont tellement sûrs de leurs bons sens et de leurs bons droits qu'ils arriveraient encore à vouloir faire croire à la terre entière, qu'en roulant à l'envers sur l'autoroute, c'est tous les autres qui sont à contre-sens.

### **4. POSER LE PROBLEME SUR LA TABLE DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Si le problème persiste, il ne faut pas hésiter à placer le sujet à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Si la situation dépasse les bornes, par exemple non-respect du règlement d'administration ou d'utilisation, l'administrateur pourrait porter à l'ordre du jour un point comme celui-ci :

*Décision de l'assemblée sur l'ouverture d'une action judiciaire contre le propriétaire du lot X pour non-respect de l'article Y du règlement d'administration et d'utilisation. Autorisation pour l'administrateur d'agir en justice. Mandat à un avocat pour la défense de la communauté des propriétaires d'étages. Acceptation d'un budget de Fr. 5'000.00 pour les premiers frais de la procédure.*

A l'extrême, l'ordre du jour pourrait proposer :

*Décision des propriétaires d'étages pour l'ouverture d'une procédure en exclusion. Etc.*

Cette manière de faire, un peu cavalière permet de montrer au querelleur que nous aussi nous trouvons que son problème est important et qu'il doit être traité par la prochaine assemblée générale.

Cela suffit quelques fois à le faire rentrer dans le rang et à éviter que la situation dégénère. Le querelleur cherche souvent noise à un individu seul, voire à l'administrateur. Plus il y a de monde autour de la table, moins il se sent à l'aise.

### **5. REMEDE A TROUVER**

Pour éviter de faciliter la tâche à un éventuel querelleur, il faut bannir au maximum les clauses qui nécessitent l'accord unanime des propriétaires d'étages. Le premier exemple qui nous vient à l'esprit pour un cas réel.

« Tous aménagements dans les jardins à usage privatif sont interdits, sauf accord écrit de tous les propriétaires d'étages. »

Dans ce genre de situation, le querelleur tient le couteau par le manche. « Je suis d'accord de signer pour autant que l'autre accepte une contrepartie. » Ce genre d'approche s'appelle du chantage et ces situations pourraient être évitées en permettant à une double majorité, par exemple, de court-circuiter le querelleur.

## **6. SOLUTION FINALE**

Si la situation perdure et que l'atmosphère devient délétère, si toutes les tentatives de conciliations et autres médiations ont été tentées, dès cet instant, il ne reste plus qu'une solution, transmettre le dossier à un homme de loi et ouvrir une action sans plus attendre.

L'administrateur pourrait également démissionner, mais là c'est une autre question et cela ferait trop plaisir au copropriétaire querelleur.

## **7. CONCLUSIONS**

Dans toutes les situations, quelles qu'elles soient, un querelleur apporte une source de stress et de mal-être très facilement perceptible. Il génère dans tous les cas des frais supplémentaires, mais cela lui importe peu quand les autres participent. Malheureusement le temps n'arrange pas les choses, car généralement le querelleur a une durée de vie supérieure à la moyenne.

Nous devons donc faire avec lui, tenter de l'amadouer, de le raisonner, de lui expliquer, et quand cela a trop duré et que le problème persiste, il faudra sans attendre prendre les mesures permettant à la justice de lui faire entendre raison. Mais ce n'est pas gagné d'avance.