

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

FH Zentralschweiz

En collaboration avec le

CREDIT SUISSE



OUTIL N° 5

CAHIER DES CHARGES ANNOTÉ POUR LES ADMINISTRATEURS DE PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE

PROJET CTI

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies
à long terme dans la propriété par étage

Centre de compétences Typologie et planification en architecture (CCTP)
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)

Cette brochure éditée dans le cadre du projet de recherche «stratégies à long terme dans la propriété par étage (PPE)» s'adresse aux communautés de copropriétaires et aux investisseurs qui souhaitent rédiger ou concrétiser un mandat d'administration en vue d'une planification optimisée de l'entretien, de la rénovation et du financement.

Elle montre ce qui doit être pris en considération dans le choix d'un administrateur. Il arrive souvent que les prestations dans le domaine de la gestion technique soient négligées ou réglées de manière floue, ce qui peut donner lieu à des conflits concernant l'entretien ou la rénovation.¹ Dans ce contexte, nous expliquons comment décrire les prestations dans ce domaine et quels instruments doivent être mis à la disposition d'un administrateur. De façon générale, la brochure complète la check-list «Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum» (appel d'offres pour mandats d'administrateur dans une propriété par étage),² disponible en allemand uniquement, de l'Association suisse des propriétaires fonciers, qui peut servir de modèle pour le lancement d'un l'appel d'offres pour un mandat d'administrateur.

- Le rapport thématique concernant cette brochure donne des informations complémentaires à ce sujet. Nous allons également aborder ici le rôle qu'un administrateur peut jouer dans le domaine de la communication et de la gestion des conflits. Des précisions sur la manière dont un administrateur peut procéder pour préparer un plan d'entretien, de rénovation et de financement à long terme se trouvent dans les brochures «Outil n° 2: Processus de conservation optimisé d'une PPE» et «Outil n° 3: Instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE», ainsi que dans les rapports thématiques correspondants.

¹ Outre la gestion administrative et la comptabilité, le mandat de prestations comprend la gestion technique

² HEV Suisse: Check-list: Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum (uniquement en allemand). – Zurich: Association suisse des propriétaires fonciers; avril 2009





1. CHOIX DE L'ADMINISTRATEUR

Puisque l'administrateur joue un rôle essentiel dans la planification de l'entretien, de la rénovation et du financement, il est important d'attribuer le mandat à un professionnel.

C'est généralement soit un administrateur interne (copropriétaire de la PPE expert ou comité technique de la communauté de copropriétaires) soit un administrateur externe qui entre en ligne de compte. Les missions et les connaissances nécessaires étant variées, il est conseillé de procéder à une sélection extrêmement rigoureuse. Le montant des honoraires ne doit pas être le seul critère de décision. Voici d'autres critères à prendre en compte:

- Formation et perfectionnement en administration et gestion technique
- Expérience (professionnelle) de la gestion d'une PPE
- Références
- Proximité géographique
- Compétence sociale³
- Structure d'entreprise (suppléance garantie en cas d'absence pour congé ou maladie)

En vue de l'entretien et de la rénovation d'une PPE, il est également important que l'administrateur ait de l'expérience dans le domaine de la gestion technique d'une PPE.⁴ Quant à la communauté des copropriétaires, elle doit confier à un administrateur la planification par tranches de cinq ans afin d'assurer la continuité nécessaire.

³ Cf. à ce sujet le rapport thématique concernant l'«Outil n° 6: Communication et gestion des conflits dans la PPE» (www.hslu.ch/cctp-stwe).

⁴ Surtout si le choix se porte sur la solution du comité interne, il convient de s'assurer que celui-ci dispose du savoir-faire en matière de gestion technique.

2. PRESTATIONS DANS LE DOMAINE DE LA GESTION TECHNIQUE

L'association suisse des propriétaires fonciers (HEV) propose dans sa check-list «Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum»⁵ (appel d'offres pour mandats d'administrateur dans une propriété par étage) – disponible en allemand uniquement – d'inclure dans le cahier des charges les prestations suivantes du domaine de la gestion technique:

CONCIERGERIE

Comprise dans les honoraires forfaitaires

- Établissement et suivi du règlement intérieur, du règlement de la buanderie et du planning de nettoyage
- Engagement du concierge et initiation de celui-ci aux tâches qui lui incombent à l'aide du cahier des charges, et surveillance régulière des travaux de conciergerie
- Conclusion, renouvellement et résiliation des contrats de conciergerie

GESTION DES INSTALLATIONS

D'EXPLOITATION

Comprise dans les honoraires forfaitaires

- Contrôle de l'état des installations, équipements et éléments de construction communs (comme l'ascenseur, le chauffage, la ventilation, les machines à laver, les équipements des aires de jeux, la maçonnerie, les installations de sécurité, les portes de garage, etc.) ainsi que des abords (chemins d'accès, état des arbres etc.)
- Établissement de rapports d'état et de listes des défauts relevés à l'attention de la communauté
- Approvisionnement en énergie de chauffage

TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

Compris dans les honoraires forfaitaires

- Visites de contrôle régulières de l'immeuble et de ses abords pour en examiner l'état général
- Enregistrement des vices de construction et des défauts couverts par la garantie dans les parties communes, et information des copropriétaires
- Traitement des ordres de travaux urgents pour prévenir un dommage immédiat ou imminent
- Passation de commandes dans le cadre de la propre compétence financière et des budgets approuvés pour les réparations et la remise en état
- Enregistrement et règlement des sinistres et des cas d'assurance

AUTRES PRESTATIONS

Rémunération séparée

- Préparation et accompagnement des gros travaux d'entretien et de rénovation à partir de CHF.....⁶
- Enregistrement des défauts couverts par la garantie dans les parties communes
- Mise en œuvre et surveillance des travaux de garantie
- Travaux supplémentaires qui ne sont pas expressément convenus dans le contrat d'administration

⁵ HEV Suisse: Check-list «Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum» (appel d'offres pour mandats d'administrateur dans une propriété par étage)- disponible en allemand uniquement. Zurich: Association suisse des propriétaires fonciers; avril 2009

⁶ Le montant des sommes budgétisées doit être défini par le mandant dans l'appel d'offres du mandat d'administrateur

PROPOSITIONS DE PRESTATIONS

COMPLÉMENTAIRES

Rémunération séparée

En l'absence d'instruments

- indiquant l'horizon temporel et le besoin financier à long terme pour la rénovation des éléments de construction communs,
- donnant un aperçu concret de tous les travaux de construction prévus à court et moyen termes,
- comportant les objectifs communs d'un plan de conservation à long terme,

les prestations suivantes doivent être ajoutées dans la description de la gestion technique à des fins de planification optimisée de l'entretien, de la rénovation et du financement à long terme:

- Désignation de professionnels de la construction pour effectuer une analyse de l'état de l'ouvrage afin de déterminer les besoins de rénovation nécessaires (dans la première année suivant la mise en service, ensuite tous les 10 à 15 ans)
- Élaboration de l'«instrument A: calendrier de rénovation» et d'un plan de financement approprié avec l'«instrument B: prévision de FR»⁷ (une seule fois)
- Élaboration de l'«instrument C: liste de travaux»⁸ (une seule fois)
- Élaboration des «objectifs» du plan de conservation à long terme⁹ avec la communauté de copropriétaires et intégration dans le règlement¹⁰ (une seule fois)
- Mise à jour/actualisation des instruments A, B et C susmentionnés (annuellement)
- Actualisation/adaptation des «objectifs» (tous les 10 ans)
- Actualisation/adaptation du règlement (tous les 10 ans)

⁷ Basé sur l'«Outil n° 3: Instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE»

⁸ Basé sur l'«Outil n° 3: Instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE»

⁹ À savoir l'«objectif A: stratégie de conservation», l'«objectif B: objectif de conservation» et l'«objectif C: plan de financement».

¹⁰ Basé sur l'«Outil n° 4: Modèle de règlement et objectifs d'une PPE»

La formulation suivante montre comment les objectifs peuvent être intégrés dans le contrat d'administration:

«Le mandataire (administrateur) assure¹¹ la planification de l'entretien et de la rénovation des parties communes, qu'il prendra en charge dès le début du contrat. Une analyse complète de l'état de l'ouvrage, l'élaboration des «objectifs» d'un plan de conservation à long terme¹² ainsi que l'élaboration d'un «calendrier de rénovation» à long terme contenant un aperçu du besoin de financement fournissent une base à cet effet.¹³ La planification de la rénovation est fondée sur une stratégie de rénovation globale élaborée par des professionnels de la construction. Les (lots de) travaux de construction (y compris les informations relatives aux coûts) sont présentés par le mandataire dans une «liste des travaux».¹⁴ Les instruments élaborés sont actualisés chaque année par le mandataire. Dans le cadre de l'assemblée des copropriétaires, le mandataire présente chaque année l'état actuel du plan d'entretien, de rénovation et de financement à l'aide des instruments. Ce plan doit être discuté et approuvé graduellement par la communauté des copropriétaires. La préparation, l'accompagnement et le suivi du plan de rénovation ne sont pas compris dans les honoraires d'administration annuels et doivent faire l'objet d'honoraires supplémentaires en fonction du temps qui y a été consacré.»

Si les instruments cités précédemment à la page 7 (2^e colonne) ou si des instruments équivalents existent déjà, il est recommandé d'intégrer dans le contrat les «prestations complémentaires» mentionnées à la page 6.

Il pourrait alors être précisé que la préparation, l'accompagnement et le suivi de l'ensemble des travaux de construction (gros travaux d'entretien et de rénovation) comprennent les prestations suivantes:

- Information des copropriétaires en temps opportun sur les travaux d'entretien et de rénovation nécessaires au maintien de la valeur et à l'usage des parties communes.
- Soumission de propositions à l'assemblée des copropriétaires (fondées sur des études de variantes, un projet préliminaire et une stratégie de rénovation¹⁵)
- Réalisation des travaux dans les parties communes conformément aux décisions de l'assemblée des copropriétaires
- Surveillance de la bonne exécution de l'ensemble des travaux dans les parties communes, en particulier des travaux d'entretien et de rénovation de l'immeuble et de ses abords, par des professionnels de la construction

11 En collaboration avec les délégués d'un éventuel comité

12 Basé sur l'«Outil n° 4: Modèle de règlement et objectifs d'une PPE»

13 Basé sur l'«Outil n° 3: Instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE»

14 Basé sur l'«Outil n° 3: Instruments pour la planification de la rénovation d'une PPE»

15 Cf. «Outil n° 2: Processus de conservation optimisé d'une PPE»



3. HONORAIRES

Le montant des honoraires forfaitaires des administrateurs (tâches administratives, gestion technique et comptabilité) se compose généralement d'honoraires de base d'environ 2000 à 2500 CHF par immeuble par an et d'une contribution d'environ 350 à 500 CHF par appartement par an, auxquels il faut ajouter environ 30 à 50 CHF par garage par an.

Les prestations décrites concernant la planification de l'entretien et de la rénovation doivent être rémunérées séparément (env. 100 à 150 CHF de l'heure).

Les règlements de la SIA concernant les honoraires peuvent servir de base pour l'ensemble des travaux de rénovation

4. OUTILS

Dans le cadre du projet de recherche, les outils suivants ont été élaborés. Associés, ils servent à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation d'une PPE.

OUTIL N° 1

Informations sur la propriété par étage

→ Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 2

Processus de conservation optimisé d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 3

Instruments pour la planification de la rénovation d'une propriété par étage → Brochure, trois instruments et rapport thématique

OUTIL N° 4

Modèle de règlement et objectifs d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique avec propositions de trois objectifs

OUTIL N° 5

Cahier des charges annoté pour les administrateurs de propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 6

Communication et gestion des conflits dans la propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 7

Mesures incitatives à la rénovation d'une propriété par étage → Brochure et rapport thématique

OUTIL N° 8

Recommandations concernant la planification d'une propriété par étage → Brochure

Tous les rapports thématiques et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante:
www.hslu.ch/cctp-stwe.



5. SOURCES/LITTÉRATURE

Birrer, Mathias: Stockwerkeigentum – Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft – Ein Ratgeber aus der Beobachter-Praxis, 5^e édition révisée. – Zurich: éditions du Beobachter; 2011

HEV Suisse: Check-list: Ausschreibung von Verwaltungsmandaten für Stockwerkeigentum (appel d'offres pour mandats d'administrateur dans une propriété par étage) – disponible en allemand uniquement. – Zurich: Association suisse des propriétaires fonciers; avril 2009

Sommer, Monika: Stockwerkeigentum. – Zurich: Association suisse des propriétaires fonciers; 1^{re} édition en 2002, texte en 6^e édition inchangée; 2012

PARTENAIRES DU PROJET



Heimberg
Immobilien

CREDIT SUISSE

RAIFFEISEN

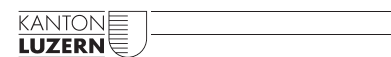


BIRRRER
IMMOBILIEN TREUHAND AG

BEM-ARCHITEKTEN AG
URS BLUNSI HANSJÜRG ETTER MARCEL VILLIGER



HEV Schweiz



Umwelt und Energie (uwe)

brenet

Building and Renewable Energies Network of Technology
Nationales Kompetenznetzwerk Gebäudetechnik und Erneuerbare Energien

IMPRESSUM

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage en vue d'éviter les retards dans la rénovation;

Projet CTI n° 12912.1 PFES-ES

ISBN 978-3-7281-3739-5

(Boîte à outils de Lucerne: 8 brochures dans un coffret)

© 2016, vdf édition universitaire de l'EPF Zurich, www.vdf.ethz.ch

Information bibliographique de la Deutsche Nationalbibliothek. La Deutsche Nationalbibliothek a répertorié cette publication dans la Deutsche Nationalbibliografie; les données bibliographiques détaillées peuvent être consultées sur Internet à l'adresse <http://dnb.d-nb.de>.

Cet ouvrage ainsi que toutes ses parties sont protégés par la loi sur les droits d'auteur. Toute utilisation hors des limites étroites de la loi sur les droits d'auteur sans autorisation de l'éditeur est interdite et répréhensible. Cela vaut en particulier pour les reproductions, les traductions, les copies sur microfilms ainsi que l'enregistrement et l'exploitation dans des systèmes électroniques.

ÉDITEUR

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)

AUTEURS DES BROCHURES

Amelie-Theres Mayer (CCTP), Stefan Haase (CCTP)

RELECTURE ET CORRECTION

Sarah Nigg, Verena Steiner, Angelika Rodlauer

CONCEPTION

Fabienne Koller, Elke Schultz

PARTENAIRES DU PROJET

– Commission pour la technologie et l'innovation CTI
– Gebr. Brun AG, Emmenbrücke; Reto Brun
– Heimberg Immobilien; Daniel Heimberg
– Credit Suisse AG Economic Research; Fredy Hasenmaile
– Raiffeisenbank Zürich; Dominique Läderach
– Office fédéral du logement OFL; Verena Steiner
– Birrer Immobilien Treuhand AG; Adrian Brun
– BEM-Architekten AG; Hansjürg Etter
– Association suisse des propriétaires par étage; Dominik Romang
– Association suisse des propriétaires fonciers; Monika Sommer
– Service de l'environnement et de l'énergie du canton de Lucerne
– Fondation 3F Organisation
– Réseau national de compétences «Technologie du bâtiment et énergies renouvelables» (brenet)

ÉQUIPE DE PROJET

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Ingénierie et Architecture
Centre de compétences Typologie et Planification en architecture (CCTP)
Amelie-Theres Mayer (direction du projet), Stefan Haase (codirection du projet), Doris Ehrbar, Peter Schwehr

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Gestion
Institut d'économie régionale et d'entreprise (IBR)
Stefan Bruni, Reto Fanger, Christoph Hanisch, Markus Hess, Pierre-Yves Kocher, Melanie Lienhard

Haute Ecole Spécialisée de Lucerne – Travail social
Institut pour le développement socio-culturel (ISE)
Simon Brombacher, Franco Bezzola

CONTACT

Amelie-Theres Mayer, cctp.technik-architektur@hslu.ch

«Boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage

L'objectif du projet de recherche consistait à développer une boîte à outils pour les propriétaires par étage, les investisseurs et les administrateurs, qui contienne des instruments permettant d'optimiser les processus et le transfert des connaissances. Ces instruments servent collectivement à mettre en œuvre des stratégies à long terme dans les domaines de l'entretien et de la rénovation. Outre des informations destinées aux acquéreurs de PPE, un processus de rénovation optimisé et un calendrier de rénovation comportant des estimations de coût, ces brochures apportent notamment des conseils pour établir le règlement et gérer les tâches administratives ainsi que les outils de communication et de gestion des conflits que nous avons élaborés.

Les rapports thématiques complémentaires et les instruments de la «Boîte à outils de Lucerne» sont disponibles à l'adresse suivante: www.hslu.ch/cctp-stwe