

BGE 127 III 534

Bundesgericht (BGE), 2001-01-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_127_III_534

FR: ATF 127 III 534

IT: DTF 127 III 534

Regeste

Regeste Wichtige Gründe zur Abberufung der Verwaltung einer Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712r Abs. 2 ZGB). Wichtige Gründe, um die Verwaltung im Sinne von Art. 712r ZGB abzuberufen, sind gegeben, wenn diese ihre Treuepflicht in schwerwiegender Weise verletzt. Die abstrakte Gefahr einer möglichen Verletzung dieser Pflicht stellt für sich allein keinen wichtigen Abberufungsgrund dar (E. 3).

Regeste Justes motifs de révoquer l'administrateur de la propriété par étages (art. 712r al. 2 CC). Il y a justes motifs de révoquer l'administrateur, au sens de l'art. 712r CC, lorsque celui-ci viole gravement son devoir de fidélité. Le risque abstrait d'une éventuelle violation de ce devoir ne constitue toutefois pas, à lui seul, un juste motif de révocation (consid. 3).

Regesto Grave motivo per revocare l'amministratore di una proprietà per piani (art. 712r cpv. 2 CC). Sussiste un grave motivo per revocare l'amministratore ai sensi dell'art. 712r CC, se questi viola gravemente il suo dovere di fedeltà. Il rischio astratto di un'eventuale lesione di tale obbligo non costituisce tuttavia, da solo, un grave motivo di revoca (consid. 3).

Erwägungen

E. 3

a) L' art. 712r CC prévoit que l'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, sous réserve de dommages-intérêts éventuels (al. 1); si au mépris de justes motifs, l'assemblée refuse de révoquer l'administrateur, tout copropriétaire peut, dans le mois, demander au juge de prononcer la révocation (al. 2). La notion de justes motifs au sens de l' art. 712r al. 2 CC s'interprète selon l' art. 4 CC . Cela signifie que le juge doit prendre en compte toutes les circonstances du cas d'espèce. Il y a justes motifs lorsque le maintien de l'administrateur ne peut pas être exigé parce que les relations de confiance sont détruites (ATF 126 III 177 consid. 2a), ainsi lorsque l'administrateur viole gravement son devoir de fidélité (MEIER-HAYOZ/REY, Commentaire bernois, n. 18 s. ad art. 712r CC). Un juste motif de révocation existe, plus précisément, lorsque l'administrateur ne remplit pas ses tâches, gère de manière négligente les fonds qui lui sont confiés, passe outre aux décisions de l'assemblée des copropriétaires, chicane ou invective ces derniers, délègue ses tâches indûment à des tiers ou se comporte de manière contraire à l'honneur (MEIER-HAYOZ/REY, loc. cit., n. 19 ad art. 712r CC). Il ne peut s'agir que de motifs qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent plus d'exiger d'un ou de tous les copropriétaires de faire administrer la copropriété par l'administrateur contesté. En revanche, de légères violations des devoirs de l'administrateur ne sauraient constituer des justes motifs de révocation (BÖSCH, Commentaire bâlois, n. 5 ad art. 712r CC). b) Le

Code civil ne contient pas de règles d'incompatibilité concernant l'administrateur de la PPE. Par ailleurs, il ne ressort pas de l'arrêt attaqué que le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE "X." ou le contrat d'administration la concernant prévoient de telles règles. De ce point de vue, B. SA était et reste donc éligible comme administratrice de la PPE en cause. La situation présente est d'ailleurs comparable à celle, courante, où le promoteur ou le constructeur se fait désigner aussi comme administrateur, solution qui n'implique pas que des risques, mais également des avantages certains. c) Lorsque, comme dans la présente affaire, l'unique administratrice et le directeur de la société administratrice de la PPE poursuivent au sein d'autres sociétés des intérêts opposés à ceux de la communauté des co-propriétaires, il y a sans doute un risque accru BGE 127 III 534 S. 537 que la société administratrice n'observe pas scrupuleusement son devoir de fidélité envers la PPE. Toutefois, ce risque abstrait d'une éventuelle violation du devoir de fidélité ne constitue pas, à lui seul, un juste motif de révoquer l'administrateur. C'est pourtant ce seul risque virtuel qu'a retenu en définitive la cour cantonale, après avoir clairement écarté deux des trois motifs concrets de révocation invoqués par les demandeurs. Quant au troisième (changement d'affectation des studios), elle a jugé simplement inopportun le comportement de l'administratrice. Cette dernière a certes failli à ses devoirs en s'abstenant d'intervenir. Il s'agit là toutefois d'un manquement mineur, qui n'a d'ailleurs suscité à l'époque aucune réaction des copropriétaires. Cette légère défaillance ne saurait être considérée, même dans la situation de conflit d'intérêts potentiel évoquée plus haut, comme un juste motif de révocation. La cour cantonale a donc conclu à tort à l'existence, en l'espèce, de justes motifs au sens de l' art. 712r al. 2 CC ; partant, elle a violé le droit fédéral en révoquant l'administratrice.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.