

# **BGer 5A 558/2007 vom 2. November 2007**

Bundesgericht, 2007-11-02, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_558\\_2007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_558_2007)

FR: TF 5A 558/2007 du 2 novembre 2007

IT: TF 5A 558/2007 del 2 novembre 2007

## **Regeste**

administration de copropriété | Droits réels

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le litige portant sur la désignation par le juge d'un administrateur de la copropriété est de nature civile au sens de l' art. 72 al. 1 LTF . A l'instar de l'action tendant à la nomination d'un administrateur de la propriété par étages ( art. 712q al. 1 CC ; cf. arrêt 5C.27/2003 du 22 mai 2003, consid. 1, in: RNR 85/2004 p. 431), l'affaire est pécuniaire, en sorte qu'elle n'est susceptible d'un recours en matière civile que si la valeur litigieuse atteint 30'000 fr. ( art. 74 al. 1 let. b LTF ). Ni l'arrêt entrepris ( art. 112 al. 1 let. d LTF), ni l'acte de recours ne fournissent d'indication à cet égard. Ce point peut cependant demeurer indécis, car le recours doit de toute manière être déclaré irrecevable.

### **E. 2**

Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ); il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 105 al. 2 LTF ). Le recourant qui entend soutenir que les faits ont été établis d'une manière manifestement inexacte ( art. 97 al. 1 LTF ), à savoir que les constatations de fait sont arbitraires (FF 2001 p. 4135 in fine; ATF 133 II 249 consid. 1.2.2 p. 252 et 384 consid. 4.2.2 p. 391), doit démontrer par une argumentation précise en quoi consiste la violation (art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF), les exigences de motivation correspondant à celles de l'art. 90 al. 1 let. b aOJ ( ATF 133 II 249 consid. 1.4.2 p. 254). Aucun fait nouveau ni preuve nouvelle ne peut être présenté à moins de résulter de la décision de l'autorité précédente ( art. 99 al. 1 LTF ; ATF 133 III 393 consid. 3 p. 395).

### **E. 3.1**

L'arrêt attaqué retient que, en l'absence de règlement d'utilisation et d'administration, chaque copropriétaire peut solliciter l'intervention du juge pour qu'il ordonne les mesures nécessaires. En l'espèce, faute d'un pareil règlement, les demandeurs ont usé des possibilités offertes par les art. 647a et 647b CC . Le défendeur étant intervenu personnellement auprès des locataires et n'ayant pas l'intention de respecter les mesures prises conformément à ces dispositions légales, la gestion de l'immeuble est compromise. Les parties semblent, par ailleurs, irréconciliables, une procédure de partage ( art. 650 CC ) étant parallèlement pendante. Les demandeurs pouvaient donc s'adresser au juge afin de régler l'administration de l'immeuble; la seule voie envisageable pour assurer la gestion régulière de l'immeuble était de confier la gestion à la gérance Y.\_\_\_\_\_ et d'interdire au défendeur de s'y ingérer.

### **E. 3.2**

Le recourant fait tout d'abord valoir qu'il n'a pas été associé aux négociations du contrat passé avec Y. \_\_\_\_\_, qu'il a donc refusé de signer cette convention et que celle-ci autorise la gérance à ne pas respecter l' art. 254 CO - ainsi qu'en atteste un article publié dans le journal de l'ASLOCA -, à abuser et discriminer les locataires. Ensuite, il soutient que les copropriétaires se sont engagés par lettre du 18 mai 2003 à ne pas augmenter les loyers pour une durée indéterminée, promesse qui ne figure pas dans le contrat avec Y. \_\_\_\_\_; il allègue que celle-ci persiste «à ennuyer et à stresser» les locataires, dont il fait partie, en leur envoyant des menaces de procédure d'encaissement et de résiliation de bail, alors que les loyers sont correctement payés.

### **E. 3.3**

Par ces griefs, le recourant ne s'en prend ni à la compétence du juge de nommer une gérance pour administrer la copropriété, ni à la nécessité d'une telle mesure en raison du conflit opposant les copropriétaires (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, n. 33 ad art. 647 CC ), vu en particulier le procès en partage de la copropriété pendant entre les parties. Il se borne à exprimer sa méfiance à l'égard de la personne du gérant, sur le vu notamment d'un article de presse, et à faire état de la promesse que les copropriétaires auraient faite en 2003 de ne pas augmenter les loyers. Or, d'une part, ces faits ne résultent pas de la décision attaquée, et le recourant ne démontre pas qu'il les aurait allégués et prouvés en instance cantonale, de sorte que la question de la personne de l'administrateur n'a pas à être examinée; d'autre part, on ne voit pas en quoi la prétendue promesse de ne pas augmenter les loyers aurait une incidence sur la désignation de l'administrateur de la copropriété.

### **E. 4**

Vu ce qui précède, le recours doit être déclaré irrecevable, aux frais de son auteur ( art. 66 al. 1 LTF ). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés, qui n'ont pas été invités à répondre.

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