

BGer 5C.243/2004 vom 2. März 2005

Bundesgericht, 2005-03-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5C.243_2004

FR: TF 5C.243/2004 du 2 mars 2005

IT: TF 5C.243/2004 del 2 marzo 2005

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle le juge statue sur une demande de révocation de l'administrateur d'une propriété par étages, au sens de l' art. 712r al. 2 CC , tranche une contestation civile portant sur des droits de nature pécuniaire, au sens de l' art. 46 OJ (ATF 127 III 534 , consid. 1 non publié; 126 III 177 , consid. 1a non publié; cf. ATF 108 II 77 consid. 1b). Selon la jurisprudence, la valeur litigieuse se détermine en fonction de la rémunération annuelle totale versée à l'administrateur, capitalisée conformément à l' art. 36 al. 5 OJ (ATF 126 III 177 , consid. 1b non publié). En l'espèce, la valeur litigieuse ainsi calculée dépasse manifestement le minimum de 8'000 fr. exigé par l' art. 46 OJ , ainsi que les demandeurs le mentionnent dans leur recours conformément à l' art. 55 al. 1 let. a OJ . Il s'ensuit que le recours, interjeté en temps utile (cf. art. 54 al. 1 OJ) contre une décision finale prise par le tribunal suprême du canton de Genève et qui ne peut pas être l'objet d'un recours ordinaire de droit cantonal (cf. art. 48 al. 1 OJ), est recevable.

E. 2.1

Les demandeurs reprochent d'abord à la cour cantonale d'avoir violé l' art. 712m al. 1 ch. 2 CC , qui attribue à l'assemblée des copropriétaires la compétence de nommer l'administrateur, ainsi que l' art. 712r al. 1 CC , qui prévoit que l'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, en refusant d'entrer en matière s'agissant de l'existence de justes motifs liés au déroulement de l'assemblée générale du 27 avril 2004 (cf. lettre E.c supra). Nonobstant l'art. 32 du règlement de la copropriété, qui dispose que les propositions individuelles doivent être parvenues à l'administrateur au moins cinq jours avant l'assemblée, les demandeurs contestent avoir eu une quelconque obligation de faire savoir à l'avance qu'ils entendaient obtenir la révocation de l'administrateur, puisque la question était d'ores et déjà prévue à l'ordre du jour sous la rubrique "élection de l'administrateur". Selon eux, l'autorité cantonale aurait dû entrer en matière et retenir que le fait qu'au moment de l'élection de l'administrateur, A. _____ SA ait refusé toute discussion préalable au vote constituait à lui seul un juste motif de révocation, conformément à la jurisprudence (cf. ATF 126 III 177 consid. 2a/bb).

Les demandeurs voient également de justes motifs de révocation dans le refus persistant, et selon eux injustifié, de l'administrateur de prendre en compte dans sa comptabilité le fait que l'ancienne régie avait versé un montant total de plus de 42'000 fr. aux fournisseurs pour l'exercice 2001 (cf. lettre E.b supra). Or pour les demandeurs, il était pourtant évident, depuis le début du mandat de A. _____ SA, que seules les factures non payées aux fournisseurs par l'ancien administrateur devaient être réclamées une deuxième fois aux copropriétaires. Cette erreur conceptuelle - d'ailleurs confirmée par le fait que l'administrateur a finalement accepté, après plusieurs années, de restituer une somme de 42'100 fr. 20 aux copropriétaires - démontrerait à tout le moins que A. _____ SA était

incapable de comprendre la situation dans laquelle se trouvait la copropriété, voire qu'elle était irrespectueuse des copropriétaires en ce sens qu'elle s'est toujours refusée à prendre en compte les critiques fondées de ces derniers. Ces éléments auraient dû, selon les demandeurs, conduire la cour cantonale à retenir l'existence de justes motifs.

E. 2.2

Lorsqu'il est saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral ne peut pas aller au-delà des conclusions des parties, mais il n'est pas lié par les motifs qu'elles invoquent (art. 63 al. 1 OJ), ni par l'argumentation juridique retenue par la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ). Il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, de même qu'il peut rejeter le recours en adoptant une autre argumentation juridique que celle retenue par la cour cantonale (ATF 127 III 248 consid. 2c et les références citées; 130 III 136 consid. 1.4).

E. 2.3.1

Selon l' art. 712r al. 1 CC , l'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, sous réserve de dommages-intérêts éventuels. La révocation par l'assemblée des copropriétaires présuppose que la proposition de révocation ait été inscrite à l'ordre du jour en bonne et due forme et qu'elle ait fait l'objet d'une décision de l'assemblée, prise à la majorité simple des copropriétaires présents (Bösch, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 2e éd. 2003, n. 3 ad art. 712r CC ; Meier-Hayoz, Berner Kommentar, vol. IV/1/5, 1988, n. 8 ad art. 712r CC ; cf. Steinauer, Les droits réels, t. I, 3e éd. 1997, n. 1331; Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des art. 712a à 712t CC, 2002, n. 26 ad art. 712r CC).

E. 2.3.2

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 (art. 712r al. 2 CC). La révocation judiciaire présuppose - sauf dans des cas très particuliers sur lesquels il n'y a pas lieu de s'étendre ici (cf. ZBGR 66/1985 p. 269 ss et la doctrine citée ci-après) - que la communauté des copropriétaires d'étages ait préalablement pris une décision rejetant une proposition tendant à la révocation de l'administrateur (Bösch, op. cit., n. 4 ad art. 712r CC ; Meier-Hayoz, op. cit., n. 16 ad art. 712r CC ; Wermelinger, op. cit., n. 51 ad art. 712r CC ; Simonius/Sutter, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, vol. I, 1995, n. 76 p. 547). Il est ainsi exclu qu'un copropriétaire s'adresse directement au juge, pour demander la révocation de l'administrateur selon l' art. 712r al. 2 CC , sans que l'assemblée des copropriétaires ait préalablement été saisie en bonne et due forme d'une proposition tendant à la révocation de l'administrateur selon l' art. 712r al. 1 CC (Meier-Hayoz, op. cit., n. 17 ad art. 712r CC).

E. 2.3.3

Il découle de ce qui précède que le copropriétaire qui demande la révocation judiciaire de l'administrateur doit avoir préalablement sollicité, en bonne et due forme, la révocation de l'administrateur par l'assemblée des copropriétaires, laquelle doit l'avoir refusée au mépris de justes motifs (cf. Meier-Hayoz, op. cit., n. 17 ad art. 712r CC , qui souligne en outre que la révocation judiciaire représente une restriction du droit à l'autodétermination de l'assemblée bien plus importante que la nomination judiciaire d'un administrateur selon l' art. 712q CC). Cette dernière condition n'est pas réalisée si l'assemblée a statué non sur une demande de révocation, mais sur la réélection de l'administrateur: en effet, comme

l'assemblée n'a alors pas été appelée à se prononcer sur l'existence de motifs de révocation, il n'est pas possible de soutenir devant le juge qu'elle aurait refusé de révoquer l'administrateur au mépris de justes motifs. Pour cette raison, un copropriétaire qui s'est opposé en vain à la nomination ou à la réélection d'une personne en tant qu'administrateur ne saurait s'adresser directement au juge: il doit solliciter de l'assemblée des copropriétaires la révocation de l'administrateur, avant d'attaquer le cas échéant par la voie judiciaire la décision de l'assemblée refusant la révocation au mépris de justes motifs (cf. Wermelinger, op. cit., n. 43 et 44 ad art. 712q CC).

E. 2.3.4

En l'espèce, il est constant que les demandeurs n'ont pas présenté de proposition tendant à la révocation de l'administrateur, ce qu'ils auraient dû faire dans les cinq jours précédant la séance conformément à l'art. 32 du règlement de la copropriété, mais se sont opposés, lors de l'assemblée générale du 27 avril 2004, à la réélection pour 2004 de l'administrateur, lequel a néanmoins été réélu.

Il appert ainsi que l'assemblée des copropriétaires n'a jamais pris de décision rejetant une proposition tendant à la révocation de l'administrateur; elle n'aurait d'ailleurs pas pu valablement le faire dès lors qu'elle n'a jamais été saisie en bonne et due forme d'une telle proposition. L'argument des demandeurs, selon lequel ils n'avaient pas à proposer dans les formes requises la révocation de l'administrateur puisque la question de l'élection de ce dernier était déjà inscrite à l'ordre du jour, tombe à faux puisque, comme on vient de le voir, la décision relative à la réélection d'un administrateur ne peut être attaquée en justice par la voie prévue par l' art. 712r al. 2 CC .

Comme une proposition tendant à la révocation de l'administrateur n'a pas été soumise en bonne et due forme à l'assemblée des copropriétaires, qui n'a ainsi pris aucune décision à ce sujet, la requête de révocation judiciaire de l'administrateur adressée directement au juge par les demandeurs doit être écartée d'emblée pour cette raison, sans qu'il y ait lieu de se pencher sur l'existence éventuelle de justes motifs au sens de l' art. 712r al. 2 CC .

E. 2.4

L'arrêt attaqué se révélant ainsi conforme au droit fédéral dans son résultat - étant précisé que le Tribunal fédéral, vu les conclusions prises devant lui (cf. art. 63 al. 1 OJ), n'a pas à examiner ici si la requête aurait dû être rejetée ou déclarée irrecevable -, le recours en réforme des demandeurs doit être rejeté.

E. 3

En définitive, le recours, mal fondé, doit être rejeté. Les demandeurs, qui succombent, supporteront les frais judiciaires, solidairement entre eux (art. 156 al. 1 et 7 OJ). Il n'y a en revanche pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que la défenderesse n'a pas été invitée à procéder et qu'elle n'a en conséquence pas assumé de frais en relation avec la procédure devant le Tribunal fédéral (art. 159 al. 1 et 2 OJ ; Poudret/Sandoz-Monod, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. V, Berne 1992, n. 2 ad art. 159 OJ).

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