

Urteilkopf

131 III 297

39. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile dans la cause époux X. contre Communauté des copropriétaires de la propriété par étages Y. (recours en réforme)
5C.243/2004 du 2 mars 2005

Regeste (de):

Art. 712r Abs. 2 ZGB; gerichtliche Abberufung des Verwalters im Stockwerkeigentum. Ein Stockwerkeigentümer kann die gerichtliche Abberufung des Verwalters (Art. 712r Abs. 2 ZGB) erst verlangen, nachdem er der Versammlung der Stockwerkeigentümer ordnungsgemäss Antrag auf Abberufung des Verwalters gestellt hat und die Versammlung die Abberufung unter Missachtung wichtiger Gründe abgelehnt hat. Letztere Voraussetzung ist nicht erfüllt, wenn die Versammlung nicht mit der Abberufung, sondern mit der Wiederwahl des Verwalters befasst war (E. 2.3).

Regeste (fr):

Art. 712r al. 2 CC; révocation judiciaire de l'administrateur d'une propriété par étages. Le copropriétaire qui demande la révocation judiciaire de l'administrateur (art. 712r al. 2 CC) 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. 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 (consid. 2.3).

Regesto (it):

Art. 712r cpv. 2 CC; revoca giudiziaria dell'amministratore di una proprietà per piani. Il comproprietario che domanda la revoca giudiziaria dell'amministratore (art. 712r cpv. 2 CC) deve aver preliminarmente sollecitato nella buona e dovuta forma la revoca dell'amministratore all'assemblea dei comproprietari, la quale deve averla rifiutata misconoscendo un grave motivo. Quest'ultima condizione non è realizzata se l'assemblea ha statuito non su una domanda di revoca, ma sulla rielezione dell'amministratore (consid. 2.3).

Erwägungen ab Seite 298

BGE 131 III 297 S. 298

Extrait des considérants:

2.

2.3

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-712t CC, 2002, n. 26 ad art. 712r CC).

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).

BGE 131 III 297 S. 299

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).

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.

BGE 131 III 297 S. 300

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.