Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5C.243/2004 /frs

Arrêt du 2 mars 2005
IIe Cour civile

Composition
Mmes et MM. les Juges Nordmann, juge présidant,
Escher, Meyer, Hohl et Marazzi.
Greffier: M. Abrecht.

Parties
X._____,
dame X._____,
demandeurs et recourants,
tous deux représentés par Me Thierry Sticher, avocat,

contre

Communauté des copropriétaires de la propriété par étages Y._____,
défenderesse et intimée.

Objet
révocation de l'administrateur d'une copropriété par étages (art. 712r al. 2 CC),

recours en réforme contre l'arrêt de la première Section de la Cour de justice du canton de Genève du 7 octobre 2004.

Faits:

A.
X._____ et dame X._____ (ci-après : les époux X._____) sont propriétaires d'une unité d'étage au sein de la propriété par étages Y._____ (ci-après : la PPE Y._____), à raison de 45,9 millièmes.

Cet immeuble est géré depuis le mois d'octobre 2001 par A._____ SA, car la précédente régie B._____ SA avait rencontré des problèmes financiers qui l'ont par la suite menée à la faillite, dans le cadre de laquelle la PPE Y._____ a produit une créance de 160'000 fr. L'ancien administrateur de B._____ SA a été inculpé le 10 septembre 2003 d'abus de confiance et de gestion déloyale pour s'être approprié sans droit un montant compris entre 74'087 fr. 40 et 119'089 fr. 05 dans le cadre de la gestion de la PPE Y._____.

B.
Le 12 décembre 2001 s'est tenue une assemblée générale extraordinaire de la PPE Y._____ ayant notamment pour objet de régler le transfert de l'administration entre les deux régies. À cette occasion, A._____ SA a expliqué que les pièces comptables lui avaient été remises en vrac et qu'elles avaient dû être répertoriées et triées. Il résultait de l'analyse effectuée que la comptabilité ne reflétait pas la réalité; il semblait toutefois établi que 42'641 fr. 20 avaient été payés aux fournisseurs, au lieu de 61'428 fr. 40, et que 39'008 fr. 30 étaient dus à la copropriété.

C.
Lors de l'assemblée générale ordinaire du 6 juin 2002, les comptes 2001 de la PPE Y._____ ont été ap-

prouvés tels que présentés, à la majorité, moyennant deux abstentions. Il ressort du procès-verbal que la somme totale des charges de la copropriété s'élevait à 117'218 fr. 05, que les encaissements versés chez A._____ SA totalisaient 53'887 fr. et que la somme globale à payer était ainsi de 63'331 fr. 05. À la majorité, moyennant l'opposition des époux X._____, l'assemblée a renoncé à prélever les liquidités nécessaires du fonds de rénovation pour solder les factures 2001, ce qui signifiait que chaque copropriétaire recevrait un bordereau de paiement supplémentaire. Il était précisé que la régie adresserait un décompte individuel de charges à chaque propriétaire d'étages tenant compte des versements respectifs de chacun, les acomptes versés à B._____ SA ne pouvant pas être déduits.
Le 4 juillet 2002, A._____ SA a adressé aux époux X._____ un décompte de charges pour l'année 2001, aux termes duquel ceux-ci restaient devoir à la copropriété la somme de 2'086 fr. 05. Les précités ne se sont pas acquittés de cette somme, estimant que celle-ci n'avait pas été correctement calculée, car le calcul n'intégrait pas le montant de 42'641 fr. 10 payé à B._____ SA et mentionné dans le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 12 décembre 2001.

Ayant été mis en demeure par A._____ SA, le 19 mai 2003, de verser le montant supplémentaire dû, les époux X._____ ont persisté à contester le décompte du 4 juillet 2002, demandant que soient pris en compte les paiements des charges effectués par B._____ SA pour l'exercice 2001, qui devaient être imputés à due concurrence. A._____ SA a répété qu'elle ne pouvait pas donner suite à la déduction demandée, car les 42'641 fr. 10 réclamés aux copropriétaires correspondaient à des factures payées par B._____ SA aux fournisseurs de services ou aux entreprises et ne pouvaient donc pas être remboursés à la copropriété.

D.
À l'assemblée générale du 27 avril 2004, la PPE Y._____ a décidé la dissolution d'une somme de 42'100 fr. 20, correspondant aux charges pour 2001 effectivement payées par B._____ SA, par remboursement aux copropriétaires qui avaient participé à la constitution de ce montant. A._____ SA a expliqué que, dans un premier temps, la totalité des factures relatives aux charges de la copropriété 2001 avait été présentée aux copropriétaires; la proposition susmentionnée résultait de l'obtention par les fournisseurs de la confirmation qu'ils avaient bien été payés par l'ancienne régie. À la majorité, les copropriétaires présents ont jugé inutile que les époux X._____ relatent, ainsi qu'ils le demandaient, l'historique du différend qui les opposaient à l'administrateur sur cette question. D'autres propriétaires d'étages ont relevé que A._____ SA avait repris une situation très difficile et accompli un énorme travail. Au cours de l'assemblée, les époux X._____ ont souligné qu'ils n'étaient pas en litige avec la copropriété, mais avec A._____ SA. Ils se sont ensuite opposés à la nomination en qualité d'administrateur pour 2004 de cette régie, qui a néanmoins été réélue.
Le 5 mai 2004, les époux X._____ se sont déclarés choqués de la tenue de l'assemblée générale du 27 avril 2004. Ils alléguaient qu'au moment de l'élection de l'administrateur, ils s'étaient levés pour demander la révocation de A._____ SA et solliciter un débat préalable sur cette question; or ils avaient été enjoints de se taire, ce qui était inacceptable. Ils demandaient, en outre, toute explication utile concernant le montant de 42'100 fr. 20 soudainement "réapparu".

E.
Le 26 mai 2004, les époux X._____ ont saisi le Tribunal de première instance du canton de Genève d'une action tendant à la révocation de l'administrateur de la PPE Y._____. Statuant le 5 juillet 2004, le Tribunal a rejeté cette requête avec suite de dépens.

Par arrêt rendu le 7 octobre 2004 sur recours des époux X._____, la première Section de la Cour de justice du canton de Genève a confirmé le jugement de première instance, avec suite de dépens. La motivation en droit de cet arrêt, fondée sur les faits exposés sous lettres A à D ci-dessus, est en substance la suivante, dans ce qu'elle a d'utile à retenir pour l'examen du recours :
E.a Selon l'art. 712r CC, 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). Les justes motifs s'apprécient selon l'art. 4 CC, en prenant en compte toutes les circonstances du cas d'espèce; ils existent lorsque le maintien de l'administrateur ne peut pas être exigé parce que les relations de confiance

sont détruites (ATF 127 III 534 consid. 3a).
E.b En l'espèce, les recourants reprochent d'abord à l'administrateur de leur avoir réclamé à tort le paiement d'un supplément de charges, en se basant sur un décompte erroné, puis d'avoir refusé de rectifier le calcul contesté, malgré leurs nombreuses interventions en ce sens.

A ce sujet, il sied de rappeler que l'ancien administrateur de B._____ SA a été inculpé pour s'être indûment approprié des fonds appartenant à l'intimée. Dès le début de son mandat, A._____ SA a relevé que les comptes qui lui avaient été transmis ne reflétaient pas la réalité. Sur la base des pièces contrôlées, il est apparu que certains fournisseurs n'avaient pas été payés. Les montants concernés ont été précisés lors de l'assemblée du 6 juin 2002; il en résultait que les provisions encaissées ne couvraient pas les dettes à honorer. A la majorité, les copropriétaires ont alors décidé de payer la différence, précisant que les acomptes versés à B._____ SA ne pourraient pas être déduits. C'est donc en parfaite application de cette décision que les recourants ont reçu le décompte de charges du 4 juillet 2002. Malgré leur insistance subséquente, l'administrateur était fondé à refuser de réduire le montant réclamé à concurrence des factures payées aux fournisseurs par B._____ SA, même s'il s'est avéré, par la suite, que les provisions versées antérieurement n'avaient pas fait l'objet de malversations et que les créances desdits fournisseurs avaient bien été honorées par B._____ SA. Une fois ce contrôle effectué, les
fonds versés à titre supplémentaire ont finalement pu être restitués aux propriétaires d'étages concernés, selon décision de l'intimée du 27 avril 2004. Au demeurant, l'administrateur a pris soin d'expliquer ce processus aux recourants dans de nombreux courriers. Il n'a donc nullement failli au mandat qui lui avait été confié.
E.c Les recourants considèrent par ailleurs que l'on serait en présence d'un juste motif de révocation parce que l'administrateur, lors de l'assemblée générale du 27 avril 2004, a refusé le débat préalable qu'ils sollicitaient en vue de leur demande de révocation.

À cet égard, il appert que les recourants n'ont pas soumis leur proposition de révoquer l'administrateur dans les cinq jours précédant la séance, conformément à l'art. 32 du règlement de la copropriété, précisément rappelé dans la convocation y relative. Ils n'ont pas davantage émis leurs desiderata à l'ouverture de l'assemblée, en vue de compléter l'ordre du jour proposé, ni même lorsqu'ils ont pris la parole pour expliquer qu'ils n'avaient aucun différend avec la copropriété, mais seulement avec l'administrateur. Force est de considérer qu'ils étaient ainsi malvenus de soulever cette question, exigeant un débat préalable, uniquement au moment de l'élection de l'administrateur. Le refus de ce dernier d'entrer en matière apparaît dès lors légitime, d'autant qu'il a été appuyé par d'autres propriétaires d'étages qui ont relevé la qualité du travail accompli et ont décidé de lui renouveler leur confiance.
E.d Il découle des considérations qui précèdent que les conditions d'application de l'art. 712r CC ne sont pas réalisées en l'espèce.

F.
Contre cet arrêt de la Cour de justice, les époux X._____ exercent un recours en réforme au Tribunal fédéral. Ils concluent principalement, avec suite de frais et dépens, à la réforme de l'arrêt attaqué en ce sens que A._____ SA est révoquée de sa qualité d'administrateur de la PPE Y._____. À titre subsidiaire, ils concluent à l'annulation de l'arrêt entrepris, la cause étant renvoyée à l'autorité cantonale. Une réponse au recours n'a pas été demandée.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

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.

2.
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.

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).
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 à 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).
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.

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.

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.

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).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.
Le recours est rejeté.

2.
Un émolument judiciaire de 3'000 fr. est mis à la charge des demandeurs, solidairement entre eux.

3.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux parties et à la première Section de la Cour de justice du canton de Genève.
Lausanne, le 2 mars 2005

Au nom de la IIe Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
La juge présidant: Le greffier: