Urteilskopf

127 III 534

90. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour civile du 20 juillet 2001 dans la cause Communauté des copropriétaires en PPE de l'immeuble X. contre P. et C.A. (recours en réforme)
Regeste (de):
Wichtige Gründe zur Abberufung der Verwaltung einer Stockwerkeigentümergemeinschaft (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 (fr):
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 (it):
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).

Sachverhalt ab Seite 534

BGE 127 III 534 S. 534

La société en nom collectif S. (ci-après: SNC S.) a pour activité, depuis 1983, la promotion, la construction et l'exploitation d'un complexe de bains. Elle compte au nombre de ses associés dame T. En décembre 1987, la SNC S. a érigé en propriété par étages l'immeuble X. L'administrateur de cette PPE a été désigné en la personne du directeur de l'agence immobilière B. SA, dont l'administratrice unique est dame T. En réalité, la fonction d'administrateur de la PPE a été assumée par B. SA. A fin décembre 1987, les époux P. et C.A. ont acquis, en copropriété par moitié chacun, un appartement dans le bâtiment X. En juillet 1993, la SNC S. a fait construire

BGE 127 III 534 S. 535

un immeuble sur une parcelle voisine. Cette construction, qui n'a pas suscité d'opposition lors de sa mise à

l'enquête publique, masque la vue depuis l'appartement des époux A. Dès 1993 ou 1994, la SNC S. a utilisé comme local commercial deux studios dont elle était propriétaire au rez-de-chaussée de l'immeuble X. Cette modification de destination, contrairement à ce que prévoyait le règlement d'administration et d'utilisation dudit immeuble, n'a pas été soumise à l'assemblée des copropriétaires. En été 1995, une procédure communale d'appel à contribution de plus-values pour la réfection de chemins dans un périmètre englobant les propriétés par étages du complexe des bains a été engagée. A l'assemblée des copropriétaires du 9 mars 1996, les époux A. ont proposé la révocation de l'administratrice de la PPE. Ils invoquaient le double mandat de B. SA qui représentait à la fois la PPE et la SNC S., lesquelles avaient des intérêts divergents. Leur proposition ayant été rejetée, ils ont ouvert l'action en révocation prévue par l'art. 712r al. 2 CC. Cette action a été admise en instance cantonale. Aux trois griefs de violation de son devoir de fidélité par l'administratrice invoqués par les demandeurs, le tribunal cantonal a répondu en substance de la façon suivante:
- à défaut de procuration spéciale, l'administratrice n'avait pas compétence pour s'opposer au projet de construction sur la parcelle voisine, ni pour représenter la communauté, ces mesures ne relevant pas de la gestion interne; - il n'incombait pas davantage à l'administratrice d'intervenir dans la procédure d'appel en plus-value au nom des copropriétaires, dont chacun avait été avisé personnellement par la commune; - quant au changement d'affectation des deux studios, il constituait une violation formelle des dispositions réglementaires internes, dont cependant aucun copropriétaire ne s'était ému à l'époque; venant de l'administratrice de la PPE, une telle initiative était toutefois inopportune. Le tribunal cantonal a jugé en revanche plus sérieux le conflit d'intérêts résultant de la position multiple de B. SA et de ses organes. Cette situation n'offrait aux copropriétaires aucune garantie que leurs intérêts seraient pris en compte avant toute chose par l'administratrice de la PPE. Un tel conflit d'intérêts constituait donc, pour les juges cantonaux, un juste motif de révocation au sens de l'art. 712r CC. Saisi d'un recours en réforme de la communauté des copropriétaires en PPE, le Tribunal fédéral a rejeté l'action des demandeurs.

BGE 127 III 534 S. 536

Erwägungen

Extrait des considérants:

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

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.