

C'est votre droit

On peut parfois révoquer un administrateur de copropriété

Vous êtes locataire ou propriétaire? Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch. Des avocats spécialisés y répondent chaque mardi.

ment cela se passe-t-il et quels motifs puis-je invoquer pour ce faire?

Selim A., de Thônex

Lorsque les propriétaires par étages sont mécontents du travail de leur administrateur, ils ont la possibilité, à certaines conditions, de le révoquer de ses fonctions.

Pour révoquer un administrateur, il convient, dans un premier temps, de convoquer une assemblée générale de la copropriété ou d'ajouter un point portant sur la révocation à l'ordre du jour d'une assemblée et de faire voter les propriétaires à ce sujet. En principe, la majorité simple des copropriétaires suffit pour prendre la décision de révocation. Cette décision doit ensuite être communiquée à l'administrateur s'il n'était pas présent lors de l'assemblée, qui n'aura, dès réception de la communication,

plus le pouvoir d'agir au nom de la copropriété.

Si la majorité des copropriétaires refuse de révoquer l'administrateur, un copropriétaire peut agir en justice pour demander ladite révocation. Le copropriétaire devra alors initier une action en justice dans les 30 jours qui suivent la tenue de l'assemblée générale lors de laquelle la révocation de l'administrateur a été refusée. Cette action doit être dirigée à l'encontre de la communauté des propriétaires d'étages (et non pas à l'encontre de l'administrateur, ce dernier n'étant pas partie à la procédure), dans la mesure où elle s'oppose à la décision de refus de révocation. Le copropriétaire doit alors invoquer de justes motifs permettant de justifier de la nécessité de révoquer l'administrateur.

Selon la jurisprudence du Tribu-

nal fédéral, un juste motif est un événement affectant la relation de confiance entre les parties au point de rendre intolérable la poursuite des relations contractuelles. Il faudra donc que le motif soit suffisant, une légère violation de ses devoirs par l'administrateur ne pourra être considérée comme assez grave pour constituer un juste motif. La jurisprudence a notamment retenu comme justes motifs permettant la révocation une accumulation de divers manquements, l'existence d'un grave conflit d'intérêts entre l'administration de l'immeuble et les intérêts privés de l'administrateur (cas qui intervient principalement lorsque l'administrateur est lui-même membre de la propriété par étages) ou encore un refus permanent d'exécuter des obligations contractuelles.

Laure Meyer
Chambre genevoise
immobilière (CGI)



Suite à quelques problèmes intervenus dans le cadre de ma propriété par étages, je souhaiterais que nous changions d'administrateur. Com-