

LE REMPLACEMENT DE L'ADMINISTRATEUR

Isabelle Salomé Daïna, avocate, spécialiste FSA droit du bail,
associée chez B.M.G Avocats

Introduction

- Un administrateur qui devient inapte (âge ou maladie)...
- Un administrateur qui fait faillite...
- Un administrateur qui s'envole avec le fonds de rénovation...
- Un administrateur en prison...
- Un copropriétaire autoritaire, qui administre bien mais pas juste...
- Un promoteur qui se garantit un mandat d'administrateur...
- Un administrateur qui se mue en dictateur grâce aux procurations qui lui sont confiées...
- Un administrateur qui remet son mandat immédiatement lors de l'AG...

☞ UN ADMINISTRATEUR A REMPLACER?

Relation PPE - administrateur

- Élément corporatif
 - Compétence inaliénable AG
 - Majorité?
 - Offre de conclure un contrat
 - Élément contractuel
 - ↓ Travail
 - ↓ Mandat
 - ↓ Sui generis
- ← Indissociabilité →

Remplacement de l'administrateur

- Révocation
 - Par l'AG (art. 712r al. 1 CC)
 - Pour justes motifs (art. 712r al. 2 CC)
 - De l'administrateur nommé par le juge (art. 712r al. 3 CC)
- Démission
- Remplacement au sens étroit
- Autres causes de fin de mandat

Révocation par l'AG

- Nature du droit
 - Compétence inaliénable
 - Acte formateur unilatéral, irrévocable, inconditionnel
- Conditions
 - Sujet porté à l'ordre du jour
 - Majorité simple
 - Participation administrateur copropriétaire?
 - Pas de condition matérielle
- Contestation
 - Motifs formels
 - Motifs matériels
 - Administrateur?

Révocation pour justes motifs - nature

- Protection minorité
- Droit inaliénable
- Restriction au droit d'autodétermination de l'AG → justes motifs

Révocation pour justes motifs - conditions

- Refus de révoquer de l'AG
- Cas assimilables à un refus ⇔ restrictif
 - Point pas traité par l'AG
 - Refus de porter le point à l'OJ
 - Absence quorum
 - Cas des PPE à 2 parts
 - Refus de convoquer l'AG?

Révocation pour justes motifs - conditions

- Justes motifs
 - *Caractéristiques*
 - Atteinte à la relation de confiance
 - Appréciation objective, en fonction des circonstances du cas
 - Manquements lourds ou manquements légers répétés
 - Importance du nombre de copropriétaires atteints?
 - Faute?
 - Justes motifs réglementaires?

Révocation pour justes motifs - conditions

- Justes motifs
 - *Exemples*
 - Manquements financiers
 - Violation devoir fidélité
 - Actes pénalement répréhensibles
 - Conflit d'intérêts?
 - Inaction?
 - Remplacement sans autorisation
 - Divergences de vues?
 - Déficits relationnels?

Révocation pour justes motifs - procédure

- Qualité pour agir
- Qualité pour défendre
- Rôle de l'administrateur ⚠ condamnation de l'administrateur aux frais (OG ZH 2020 07 14)
- Délai
- Procédure applicable - moyens de preuve - faits postérieurs à l'AG?
- For
- Mesures provisionnelles
- Jugement formateur - effets *ex nunc*

Révocation de l'administrateur nommé par le juge - conditions

- Conditions formelles
 - Décision de l'AG - majorité simple
 - Refus de l'AG → 712r al. 2 CC
- Conditions matérielles
 - Administrateur nommé par le juge
 - Mandat pas échu
 - Maintien du mandat plus nécessaire
 - Mission accomplie
 - Plus de refus de l'AG de désigner un administrateur
 - Justes motifs pas nécessaires

Révocation de l'administrateur nommé par le juge - procédure

- Procédure sommaire
- Qualité pour agir
- *Einparteiverfahren* - juridiction gracieuse?
- Jugement formateur?
- For?

Démission

- Droit inaliénable, inconditionnel, en tout temps
- Pas de restriction pour l'administrateur nommé par le juge
- Pas de restriction résultant du contrat

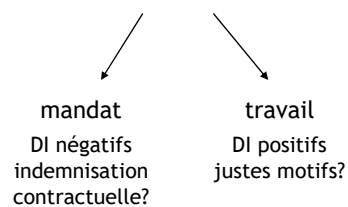
Effets de la révocation/démission

Effets corporatifs

- Fin *ex nunc*
- Sujet à réception
- Quid si contrat de travail?
- Effets externes ⚠ RF (962a ch. 5 CC)

Effets contractuels

- Révocation → fin contrat
- Devoirs de fidélité/discrétion
- Dommages-intérêts



Remplacement

- Administrateur doit accomplir personnellement ses obligations
- Administrateur personne morale
- Administrateur personne physique
- Réglementation contractuelle

Autres causes de fin du mandat

- Terme/échéance
- Décès/dissolution
- Incapacité
- Faillite
- Dissolution de la PPE

Constats et conclusions

Trois situations pathologiques sur le chemin de la révocation

- Conflits entre copropriétaires rejaillissant sur l'administrateur
→ administrateur «fusible» → risque de paralysie
- Légitimité reposant sur majorité clanique/inactive
→ administrateur «régent» → risque de gestion opaque et de passe-droits
- Cumul des rôles de l'administrateur
→ conflits d'intérêts → jurisprudence critiquable

**MERCI DE VOTRE
ATTENTION**