

Paudex, le 20 octobre 2010

USPI INFO n° 22/2010

Jurisprudence: contestation de la décision d'une assemblée générale de PPE

Un propriétaire d'étage peut contester une décision de l'assemblée à laquelle il n'a pas adhéré. Lorsqu'il invoque l'existence d'un vice de procédure, il doit toutefois s'en plaindre *avant* la prise de décision de l'assemblée sur la question affectée, afin de permettre la correction immédiate du défaut invoqué.

Un couple de propriétaires d'étage genevois demandait l'annulation d'une décision de l'assemblée, car l'administrateur avait omis, selon eux, de porter à l'ordre du jour des propositions qu'ils avaient formulées par courrier. La convocation à l'assemblée se limitait à indiquer qu'elle devrait examiner ledit courrier, sans pourtant l'annexer, et à joindre les actes d'une procédure en révocation de l'administrateur.

Pour le TF, la convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet présente un défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la décision. Chaque propriétaire d'étage peut contester la validité des décisions prises suite à une convocation qui ne répond pas aux critères, la qualité pour agir n'appartenant toutefois pas au propriétaire qui a adhéré à la décision. Toutefois, lorsque la contestation est fondée sur un vice de procédure, les règles de la bonne foi contraignent le demandeur à s'en plaindre *avant* la prise de décision de l'assemblée sur la question affectée, afin de permettre la correction immédiate du défaut invoqué.

Lors de l'assemblée générale litigieuse, les recourants ne se sont pas plaints du fait que leur courrier n'avait pas été joint à l'ordre du jour. Ils ont simplement demandé que l'ordre du jour comporte un point séparé, traitant notamment de la révocation de l'administrateur et des autres questions soulevées dans leur courrier. L'ordre du jour a ainsi été complété, le procès-verbal précisant que l'assemblée avait approuvé cette modification à l'unanimité, sans opposition ni abstention. Le courrier a ensuite fait l'objet d'une lecture complète à voix haute, puis d'une discussion et d'un vote sur chaque point de l'ordre du jour. Les recourants ne peuvent donc pas prétendre à l'annulation de la décision de l'assemblée en invoquant le caractère prétendument incomplet de son ordre du jour, dans la mesure où ils ne s'en sont pas plaints lors de l'assemblée, qu'ils ont obtenu de compléter cet ordre du jour, approuvé en connaissance de cause cette modification et pu assister à la lecture du courrier avant qu'il ne soit procédé aux votes sur les questions qui les intéressaient.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

Références de l'arrêt: 5A_729/2009 = ATF 136 III 174