Urteilskopf

136 III 174

26. Extrait de l'arrêt de la IIe Cour de droit civil dans la cause époux A. contre B. (recours en matière civile) 5A_729/2009 du 26 mars 2010

Regeste (de):
Art. 2, 75 und 712m Abs. 2 ZGB; Anfechtung eines Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung, welcher nach einer den formellen Anforderungen nicht genügenden Einberufung gefasst wurde; Grundsatz von Treu und Glauben.

Ein Stockwerkeigentümer kann einen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung anfechten, dem er nicht zugestimmt hat (Art. 75 ZGB i.V.m. Art. 712m Abs. 2 ZGB). Beruft er sich auf einen Verfahrensfehler, zwingt ihn jedoch Art. 2 ZGB dazu, den Mangel vor der Beschlussfassung über die betroffene Frage zu beanstanden, um dessen unmittelbare Behebung zu ermöglichen (E. 5.1).

Regeste (fr):
Art. 2, 75 et 712m al. 2 CC; contestation de la validité d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages prise suite à une convocation ne répondant pas aux critères formels; principe général de la bonne foi.

Le propriétaire d'étage peut contester une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages à laquelle il n'a pas adhéré (art. 75 CC sur renvoi de l'art. 712m al. 2 CC). Lorsqu'il invoque l'existence d'un vice de procédure, l'art. 2 CC le contraint toutefois à s'en plaindre avant la prise de décision de l'assemblée sur la question affectée, ce afin de permettre la correction immédiate du défaut invoqué (consid. 5.1).

Regesto (it):
Art. 2, 75 e 712m cpv. 2 CC; contestazione della validità di una risoluzione dell'assemblea dei comproprietari per piani presa in seguito a una convocazione che non rispetta i criteri formali; principio generale della buona fede.

Il comproprietario per piani può contestare una risoluzione dell'assemblea dei comproprietari per piani a cui non ha consentito (art. 75 CC su rinvio dell'art. 712m cpv. 2 CC). Quando invoca un vizio di procedura, l'art. 2 CC lo costringe tuttavia a lamentarsi dell'irregolarità prima che l'assemblea adotti la relativa risoluzione, per permetterne l'immediata correzione (consid. 5.1).

Sachverhalt ab Seite 174

A.

A.a Les époux A. sont copropriétaires de deux appartements dans un immeuble situé à B. A ce titre, ils font partie de la Communauté des

BGE 136 III 174 S. 175

propriétaires d'étages, résidence "B." (ci-après PPE B.) pour 68,5/1000 des parts de la copropriété. La PPE B. est gérée et administrée par la société C. SA depuis octobre 2001. La gestion de la PPE était auparavant confiée à la société D. SA, dont la faillite a été prononcée en mars 2002 et dont l'administrateur a, par la suite, été reconnu coupable de gestion déloyale envers la PPE B. Par acte du 26 mai 2004, les époux A. ont agi en révocation de l'administrateur C. SA pour justes motifs, action rejetée par le Tribunal de première instance du canton de Genève le 5 juillet 2004. Ce dernier jugement a été confirmé par la Cour de justice, et le Tribunal fédéral, statuant sur recours des demandeurs, l'a rejeté le 2 mars 2005 (arrêt 5C.243/2004).

A.b Le 26 mai 2005, C. SA a convoqué l'assemblée générale ordinaire de la PPE B. pour le 8 juin 2005. Par courrier du 31 mai 2005, les époux A. ont requis de C. SA que de nombreux points soient mis à l'ordre du jour, notamment: information sur la mauvaise gestion flagrante de la copropriété par C. SA; révocation immédiate, inconditionnelle et sans décharge de responsabilité et/ou non-renouvellement du mandat de l'administrateur ainsi que de la régie C. SA; révision complète, par une tierce partie indépendante, de l'ensemble des exercices gérés par C. SA, à savoir depuis 2001 jusqu'à ce jour. Le 3 juin 2005, C. SA a informé l'ensemble des propriétaires d'étages que les époux A. souhaitaient compléter l'ordre du jour de l'assemblée générale en revenant "entre autre sur la révocation de l'administrateur". Leur lettre du 31 mai 2005 serait par conséquent examinée lors de l'assemblée, avant l'élection de l'administrateur. Le courrier de C. SA était accompagné notamment de l'action en révocation introduite par les époux A. en 2004 et des jugements prononcés à ce sujet. Il ressort toutefois du procès-verbal de l'assemblée générale du 8 juin 2005 que la lettre du 31 mai 2005 n'y était pas annexée.
L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 8 juin 2005 s'est déroulée en présence des époux A. Après avoir assisté à la lecture de leur courrier daté du 31 mai 2005, l'assemblée a refusé à la majorité les différentes propositions formulées par les époux A.

B. Le 7 juillet 2005, les époux A. ont introduit une action en contestation de la décision de l'assemblée générale du 8 juin 2005 devant le

BGE 136 III 174 S. 176

Tribunal de première instance du canton de Genève. Par cette action, dirigée contre la PPE B., les époux A. concluaient, entre autres, à l'annulation de ladite décision, par laquelle la PPE B. refusait de procéder à la révision des comptes 2001 à 2004, et à ce qu'il lui soit ordonné de procéder à l'audit des comptes 2001 à 2004, un réviseur qualifié et indépendant devant être nommé à cette fin. Par jugement du 15 janvier 2009, le Tribunal de première instance a rejeté ces conclusions. Statuant sur appel des époux A., la Cour de justice a confirmé le jugement de première instance par arrêt du 18 septembre 2009.

C. Par acte du 26 octobre 2009, les époux A. (ci-après: les recourants) déposent un recours en matière civile ainsi qu'un recours constitutionnel subsidiaire devant le Tribunal fédéral. L'intimée conclut à la confirmation de l'arrêt cantonal, tandis que la Cour de justice se réfère aux considérants de celui-ci. Par arrêt du 26 mars 2010, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours constitutionnel subsidiaire et rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, le recours en matière civile. (résumé)

Erwägungen

Extrait des considérants:

5. (...)

5.1

5.1.1 Selon les recourants, la décision devrait avant tout être annulée du fait que l'administrateur aurait omis, en violation de ses devoirs, de porter à l'ordre du jour les propositions qu'ils avaient formulées dans leur courrier du 31 mai 2005. La convocation à l'assemblée générale des copropriétaires se limitait en effet à indiquer qu'elle devrait examiner ledit courrier, sans pourtant l'annexer, et à joindre les actes de la procédure en révocation de l'administrateur, ces informations étant insuffisantes à déterminer précisément les points de l'ordre du jour. Ce faisant, l'administration aurait violé l'art. 712n CC ainsi que l'art. 33 al. 5 du règlement d'administration et d'utilisation, lequel prévoyait qu'aucune décision ne pouvait être prise sur des objets qui n'avaient pas été portés à l'ordre du jour. L'intimée renvoie sur ce point particulier à ses écritures cantonales, procédé inadmissible au regard des exigences posées par l'art. 42 LTF (consid. 2.2 non publié), précisant simplement que les débats ont permis à chaque copropriétaire présent, et notamment aux recourants, de s'exprimer et de développer leur point de vue.

5.1.2 La cour cantonale ne s'est pas prononcée sur ce grief, que les recourants avaient pourtant formulé devant elle. En tant que le Tribunal de céans dispose d'un libre pouvoir de cognition et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable, il peut réparer cette violation du droit d'être entendu (ATF 126 I 68 consid. 2; ATF 125 I 209 consid. 9). La convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet présente un défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la décision(AMADEO WERMELINGER, La propriété par étages, 2e éd. 2008, nos 66 et 68 ad art. 712n CC; cf. MEIER-HAYOZ/REY, Berner Kommentar, 3e éd. 1988, n°24 ad art. 712n CC). Chaque propriétaire d'étage peut contester la validité des décisions prises suite à une convocation qui ne répond pas aux critères formels et matériels, la qualité pour agir n'appartenant toutefois pas au propriétaire d'étages qui a adhéré à la décision (WERMELINGER, op. cit., n°223 ad art. 712m CC; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n°136 ad art. 712m CC). Toutefois, lorsque la contestation est fondée sur un vice de procédure, l'art. 2 CC contraint également le demandeur à s'en plaindre avant la prise de décision de l'assemblée sur la question affectée, ce afin de permettre la correction immédiate du défaut invoqué (cf. HANS MICHAEL RIEMER, Berner Kommentar, 3e éd. 1990, n°59 ad art. 75 CC). Le caractère complet ou non de l'ordre du jour n'a pas à être tranché ici au vu des faits suivants, ressortant du dossier cantonal (art. 105 al. 2 LTF). Lors de l'assemblée générale du 8 juin 2005, les recourants ne se sont pas plaints du fait que leur courrier du 31 mai 2005 n'avait pas été joint à l'ordre du jour envoyé aux propriétaires d'étages. Par l'intermédiaire de leur conseiller juridique et financier, 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 ledit courrier. L'ordre du jour a ainsi été complété par chacun de ces différents points, le procès-verbal précisant que l'assemblée générale avait approuvé cette modification à l'unanimité, sans opposition ni abstention. Le courrier du 31 mai 2005 a ensuite fait l'objet d'une lecture complète à voix haute, avant qu'après discussion, il ne soit procédé au vote sur chaque point de l'ordre du jour. Les recourants ne sauraient donc aujourd'hui, de bonne foi, prétendre à l'annulation de la décision de l'assemblée générale litigieuse 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 du 8 juin 2005, qu'ils ont obtenu de compléter cet

ordre du jour en début d'assemblée, approuvé en connaissance de cause cette modification en votant en sa faveur et pu enfin assister à la lecture du courrier du 31 mai 2005 avant qu'il ne soit procédé aux votes sur les questions qui les intéressaient. Leur grief doit par conséquent être rejeté.