

BGE 136 III 174

Bundesgericht (BGE), 2010-03-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_136_III_174

FR: ATF 136 III 174

IT: DTF 136 III 174

Regeste

Regeste 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 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 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).

Erwägungen

E. 5

(...)

E. 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. BGE 136 III 174 S. 177

E. 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*, 2 e éd. 2008, nos 66 et 68 ad art. 712n CC ; cf. MEIER-HAYOZ/REY, *Berner Kommentar*, 3 e 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*, 3 e 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 BGE 136 III 174 S. 178 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.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.