

Recherches juridiques lausannoises

Faculté de droit, des sciences criminelles et
d'administration publique de l'Université de Lausanne

Editées par Hansjörg Peter, professeur à la Faculté de droit

Sophie Martin

L'assemblée générale de la
communauté des proprié-
taires d'étages: organisation,
prise de décisions et contes-
tations judiciaires

Schulthess § 2019
ÉDITIONS ROMANDES

Table des matières

Table des abréviations	XXVII
Bibliographie	XXXIII
Travaux préparatoires	LVIII
Introduction	1
I. L'objet et les intérêts de l'étude.....	1
II. Les délimitations de l'étude.....	2
III. La structure générale de l'étude.....	2
Première partie : La communauté des propriétaires d'étages : fondements et organisation juridiques	5
Introduction à la première partie.....	7
Chapitre 1 : La propriété collective	9
I. La notion.....	9
II. L'aperçu historique de la copropriété et de la propriété commune.....	9
III. La copropriété et la propriété commune.....	10
A. Les similitudes.....	10
B. Les distinctions.....	11
C. La copropriété.....	13
1. La copropriété ordinaire.....	13
2. La propriété par étages.....	15
a. L'origine.....	15
b. L'aperçu historique en Suisse.....	15
c. Depuis le 1 ^{er} janvier 1965.....	17
D. La propriété commune.....	20
IV. L'examen des différentes théories sur la titularité des propriétés collectives.....	22
A. La pluralité de sujets.....	22
1. La théorie du droit unique d'un sujet collectif.....	22
a. En résumé.....	22
b. Notre appréciation.....	24
2. La théorie de la pluralité de titulaires d'un droit unique.....	24
a. En résumé.....	24
b. Notre appréciation.....	25
B. La pluralité d'objets.....	25
1. La théorie de la division intellectuelle de la chose (« <i>Sachteilungstheorie</i> »).....	25
a. En résumé.....	25

b.	Notre appréciation.....	25
2.	La théorie des droits partiels (« <i>geteilte Mitberechtigung</i> »)	26
a.	En résumé.....	26
b.	Notre appréciation.....	26
3.	La théorie du <i>condominium plurium in solidum</i> (ou des propriétés concurrentes)	27
a.	En résumé.....	27
b.	Notre appréciation.....	28
C.	La synthèse intermédiaire	29
Chapitre 2 : Les communautés juridiques		31
I.	Les notions.....	31
II.	La communauté juridique au sens large	32
A.	La définition.....	32
B.	La nature juridique.....	33
III.	La communauté juridique des propriétaires d'étages ou dite au sens étroit.....	34
A.	La définition.....	34
B.	La nature juridique.....	34
1.	La position du Tribunal fédéral.....	34
a.	En résumé.....	34
b.	Notre appréciation.....	35
2.	La position de LIVER et de MEIER-HAYOZ	35
a.	En résumé.....	35
b.	Notre appréciation.....	37
3.	La position de CH. MÜLLER	38
a.	En résumé.....	38
b.	Notre appréciation.....	39
4.	La position de P. PIOTET	40
a.	En résumé.....	40
b.	Notre appréciation.....	40
C.	Les membres de la communauté des propriétaires d'étages	42
1.	En général.....	43
2.	En particulier	44
a.	Les propriétaires d'étages	44
b.	Les titulaires d'un droit d'usufruit	44
c.	Les titulaires d'un droit d'habitation.....	45
d.	Les titulaires d'un contrat de bail annoté au registre foncier.....	46
D.	Synthèse intermédiaire.....	47
IV.	La délimitation : la communauté des copropriétaires ordinaires.....	47

Chapitre 3 : L'organisation juridique de la communauté des propriétaires d'étages	51
I. Le statut et la structure juridiques de la communauté des propriétaires d'étages.....	51
A. Entre communauté de droit et corporation.....	51
B. La communauté unipersonnelle (« <i>Ei</i> npersonengemeinschaft »).....	52
II. La naissance et la fin de la communauté des propriétaires d'étages.....	53
III. L'exercice des droits civils, les buts et la composition de la communauté des propriétaires d'étages.....	54
A. L'exercice des droits civils.....	54
B. Les buts et les fonctions communautaires.....	57
C. La composition.....	59
1. L'assemblée générale (cf. § 151).....	59
2. L'administrateur.....	60
3. Les autres organes.....	63
Conclusion de la première partie.....	64
Deuxième partie : L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages	65
Introduction à la deuxième partie.....	67
Chapitre 4 : Les notions fondamentales relatives à l'assemblée générale	69
I. La définition.....	69
A. La réunion (physique).....	69
1. Le régime légal.....	69
2. Les dispositions réglementaires.....	70
B. Les personnes visées.....	71
C. La fréquence (cf. § 524 ss).....	71
D. La synthèse intermédiaire.....	72
II. La terminologie.....	72
III. La nature, le but et le caractère nécessaire et irremplaçable de l'assemblée générale... 73	73
A. L'assemblée de la communauté des propriétaires d'étages comme « organe »..... 73	73
1. La notion d'organe.....	73
2. L'organe formel (« <i>formelles Organ</i> »).....	74
a. En général.....	74
b. En particulier à la propriété par étages.....	75
3. L'organe de fait ou matériel (« <i>faktisches Organ</i> »).....	76
a. En général.....	76
b. En particulier à la propriété par étages.....	77
4. L'organe apparent (« <i>Anscheinsorgan</i> »).....	77
B. Le but.....	78
C. Le caractère nécessaire et irremplaçable de l'assemblée de la communauté des propriétaires d'étages.....	78

Chapitre 5 : L'organisation de l'assemblée générale : entre liberté et restrictions	81
I. Les normes dispositives et impératives du droit de la propriété par étages	82
A. Les normes dispositives et les types de décisions.....	83
1. Les actes d'administration courante (art. 647a CC).....	83
2. Les actes d'administration plus importants (art. 647b CC).....	85
a. En général	85
b. Le changement d'utilisation d'une part d'étages	87
3. Les travaux de construction (art. 647c et 647d CC).....	88
a. Les travaux de construction nécessaires (art. 647c CC).....	89
(i) En général	89
(ii) La délimitation : les mesures de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC	89
b. Les travaux de construction utiles (art. 647d CC)	92
4. Les actes de disposition et actes analogues (art. 648 al. 2 CC).....	94
5. Le règlement d'administration et d'utilisation (art. 712g al. 3 et 4 CC).....	95
a. L'alinéa 3	95
b. L'alinéa 4	97
6. L'art. 712m al. 2 cum art. 67 al. 2 CC (cf. § 356 ss)	99
7. Les attributions des compétences à l'assemblée de la communauté des propriétaires d'étages	99
a. Les compétences de l'assemblée de la communauté des propriétaires d'étages (art. 712m al. 1 CC) (cf. § 290 ss)	99
b. L'art. 712m al. 2 cum art. 65 al. 1 et 2 CC.....	100
(i) En général	100
(ii) En particulier à la propriété par étages.....	101
8. La convocation, la présidence et l'administration.....	102
a. La convocation et la présidence (art. 712n al. 1 cum art. 64 al. 3 CC)..	102
b. Le <i>quorum</i> (art. 712p al. 1 et 3 CC, cf. § 340 ss).....	103
c. La nomination de l'administrateur (art. 712q al. 1 CC).....	104
d. L'attribution des compétences à l'administrateur (art. 712s CC).....	104
e. La désignation d'un comité ou d'un délégué (art. 712m al. 2 CC).....	105
9. Les autres normes dispositives	105
a. L'aménagement des parties exclusives (art. 712a al. 1 et 2 CC).....	105
(i) Les restrictions légales	106
(ii) Les restrictions conventionnelles	106
(iii) Les décisions ad hoc de l'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages	107
b. La répartition des frais et charges (art. 712h al. 1 CC).....	108
B. Les normes impératives	109
1. Les majorités	109

a.	Le règlement d'utilisation et d'administration (art. 647 al. 2 CC).....	109
b.	Les travaux de construction utiles (art. 647d al. 2 et 3 CC).....	110
c.	Les travaux somptuaires (art. 647e CC).....	111
d.	L'adoption unanime ultérieure (art. 712g al. 2 CC).....	111
2.	Le délai de convocation pour la deuxième assemblée (art. 712p al. 2 CC, cf. § 526 ss).....	112
3.	Le droit de l'association.....	112
a.	Les attributions et la convocation (art. 712m al. 2 cum 64 al. 1 et 3 CC)	112
b.	Les compétences (art. 712m al. 2 cum art. 65 al. 3 CC).....	113
c.	La privation du droit de vote (art. 712m al. 2 cum art. 68 CC).....	114
d.	La protection des droits des sociétaires (art. 712m al. 2 cum art. 75 CC).....	114
C.	Les décisions ne faisant pas partie du statut communautaire de la propriété par étages.....	115
1.	Les actes de disposition (art. 712c al. 2 CC)	115
2.	L'hypothèque légale (art. 712i al. 2 CC)	117
3.	L'exclusion d'un membre de la communauté (art. 649b al. 2 CC)	118
II.	Les conditions pour déroger à une norme dispositive	120
A.	La condition formelle.....	121
B.	Les conditions matérielles	122
III.	Le régime des sanctions en cas de violation des règles de majorité impératives et dispositives.....	122
IV.	Les compétences générales et subsidiaires de l'assemblée générale.....	123
A.	Les fonctions administratives et de contrôle	124
1.	Les fonctions administratives	124
a.	La compétence ordinaire (art. 712m al. 1 ch. 1 CC)	124
b.	La gestion financière de la communauté des propriétaires d'étages (art. 712m al. 1 ch. 4 CC).....	125
c.	La création d'un fonds de rénovation (art. 712m al. 1 ch. 5 CC).....	126
d.	La conclusion de contrats d'assurance (art. 712m al. 1 ch. 6 CC).....	127
2.	Les fonctions de contrôle.....	127
a.	La nomination de l'administrateur, la surveillance de son activité et sa révocation (art. 712m al. 1 ch. 2 CC).....	128
b.	La désignation d'un comité ou d'un délégué et sa révocation (art. 712m al. 1 ch. 3 CC).....	128
c.	L'exclusion des membres de la communauté des propriétaires d'étages (art. 649b CC)	129
B.	Les fonctions quasi-législatives.....	130
1.	L'adoption du règlement d'administration et d'utilisation et la sanction.....	130

a.	L'adoption du règlement d'administration et d'utilisation	130
b.	La sanction en cas d'irrespect du règlement d'administration et d'utilisation	131
2.	L'adoption du règlement de maison et la sanction	132
a.	L'adoption du règlement de maison	132
b.	La sanction en cas d'irrespect du règlement de maison.....	133
C.	Les fonctions impératives	133
1.	De l'assemblée de la communauté des propriétaires d'étages	133
2.	Des propriétaires d'étages	134
Chapitre 6 : La prise de décisions de l'assemblée générale		135
I.	La notion de décision sociale (« <i>Beschluss</i> »).....	136
A.	La définition et la nature juridique.....	136
1.	En général.....	136
2.	En particulier à la propriété par étages	136
B.	L'efficacité.....	137
1.	En général.....	137
2.	En particulier à la propriété par étages	137
II.	La procédure de prise de décisions.....	138
A.	Les cinq formes de prise de décisions.....	138
1.	La prise de décisions en assemblée générale.....	139
2.	La prise de décisions par écrit	140
3.	La prise de décisions par correspondance (« <i>Urabstimmung</i> »).....	142
4.	La prise de « décisions » par convention (« <i>Vereinbarung</i> »).....	143
5.	La prise de décisions à l'occasion d'une assemblée générale multisites.....	144
B.	La capacité décisionnelle ou le <i>quorum</i> de présence	144
1.	De la première assemblée.....	144
a.	La définition et la nature de l'art. 712p al. 1 CC	144
b.	La nature personnelle du <i>quorum</i>	146
c.	La nature économique du <i>quorum</i>	146
d.	Le contrôle du <i>quorum</i>	147
2.	De la seconde assemblée (art. 712p al. 2 et 3 CC).....	147
3.	La violation du <i>quorum</i> de présence	149
III.	Le principe majoritaire	150
A.	La terminologie.....	150
B.	Les types de majorité	151
1.	La majorité simple (ou relative).....	151
2.	La majorité qualifiée (ou double majorité).....	152
3.	L'unanimité	153

C.	Le calcul des majorités	154
1.	La majorité de tous les membres de la propriété par étages ou majorité des membres présents ?.....	155
a.	Le droit de l'association	155
b.	Le droit de la copropriété ordinaire.....	155
c.	Notre appréciation	156
2.	La majorité des membres présents ou représentés ou majorité des votants ?	158
A.	La position de CH. MÜLLER	158
B.	La position de K. MÜLLER	158
c.	La position du Tribunal fédéral et de la doctrine majoritaire.....	159
d.	Notre appréciation en guise de synthèse intermédiaire	160
Chapitre 7 : Le droit de vote à l'assemblée générale		163
I.	La nature juridique du droit de vote.....	163
II.	Les titulaires du droit de vote.....	163
A.	La communauté des propriétaires d'étages	163
1.	La détention collective.....	164
2.	La personne morale.....	164
3.	La part d'étages saisie.....	164
B.	L'administrateur	165
C.	Les tiers	165
III.	Le début et la fin du droit de vote.....	165
IV.	L'attribution des voix.....	167
A.	Le principe.....	167
B.	Les limites	169
V.	Les modalités de l'exercice du droit de vote sur une part d'étages	170
A.	L'exercice et la répartition du droit de vote en cas de propriété collective sur une part d'étages.....	170
1.	Le principe	170
2.	Quelques cas particuliers	173
a.	Le propriétaire d'une part d'étages et le propriétaire collectif d'une autre part d'étages	173
b.	La division d'une part d'étages ou la réunion de parts d'étages	173
(i)	La division d'une part d'étages	173
(ii)	La réunion de parts d'étages.....	174
B.	L'exercice et la répartition du droit de vote en cas de droit réel restreint de jouissance ou de contrat de bail annoté au registre foncier.....	175
1.	Les délimitations.....	175
2.	L'exercice et la répartition du droit de vote de l'usufruitier.....	176

a.	La position du nu-proprétaire d'étages	178
b.	La position de l'usufruitier de la part d'étages	179
(i)	Le principe	179
(ii)	Les exceptions.....	180
c.	Quelques cas particuliers	182
(i)	L'usufruitier d'une part d'étages et plein propriétaire d'une autre part d'étages.....	182
(ii)	Le nu-proprétaire d'une part d'étages et plein propriétaire d'une autre part d'étages	183
3.	L'exercice et la répartition du droit de vote du titulaire d'un droit d'habitation.....	183
4.	L'exercice et la répartition du droit de vote du titulaire d'un contrat de bail annoté au registre foncier	184
C.	Le cumul entre l'art. 712o al. 1 et al. 2 CC.....	185
1.	La part d'étages détenue en propriété collective et grevée d'un droit réel restreint de jouissance ou d'un contrat de bail annoté au registre foncier.....	185
2.	L'exercice du droit d'usufruit sur une partie de la part d'étages.....	186
D.	Les restrictions à l'exercice du droit de vote	186
1.	La décision d'exclusion de la communauté des propriétaires d'étages.....	187
2.	L'existence d'un conflit d'intérêts	187
a.	La condition personnelle ou subjective.....	188
b.	La condition matérielle ou objective.....	189
c.	La sanction en cas de violation de l'art. 68 CC	190
3.	Le comportement inopportun d'un membre.....	190
VI.	La capacité de voter.....	191
A.	Les personnes physiques.....	191
1.	La capacité de discernement.....	191
2.	L'incapacité de discernement.....	192
B.	Les personnes morales	192
C.	Les conséquences d'une incapacité de voter sur la décision	192
VII.	La représentation des membres	193
A.	En général	193
B.	En particulier à la propriété par étages	194
1.	La représentation volontaire.....	195
a.	Les principes	195
(i)	L'octroi des pouvoirs de représentation.....	195
(ii)	L'étendue des pouvoirs de représentation.....	196
b.	Les limites.....	197
2.	La représentation légale.....	198

a.	Les personnes incapables de discernement	199
b.	Les personnes mineures	199
(i)	Les personnes mineures incapables de discernement.....	199
(ii)	Les personnes mineures capables de discernement.....	200
c.	Les personnes majeures capables de discernement mais privées de l'exercice des droits civils	200
d.	Les personnes sous curatelle	201
(i)	La curatelle d'accompagnement (art. 393 CC)	201
(ii)	La curatelle de représentation pour la gestion du patrimoine (art. 394 s. CC)	201
(iii)	La curatelle de coopération (art. 396 CC)	202
(iv)	La curatelle de portée générale (art. 398 CC).....	203
e.	L'exclusion du pouvoir de représentation	203
f.	Les personnes morales	203
C.	La sanction en cas de violation des règles relatives à la représentation.....	204
VIII.	L'assistance d'un membre	204
	Chapitre 8 : Le droit de participer à l'assemblée générale	207
I.	Nature juridique	207
II.	L'étendue	208
III.	Les titulaires du droit	209
A.	La communauté des propriétaires d'étages	209
1.	La détention collective d'une part d'étages	209
2.	La personne morale.....	210
3.	La part d'étages saisie.....	210
B.	L'administrateur	210
C.	Les tiers	211
IV.	Les restrictions aux droits et la conséquence d'une violation.....	211
	Chapitre 9 : La fréquence et la convocation de l'assemblée générale	213
I.	La fréquence de l'assemblée.....	213
A.	L'assemblée légale annuelle.....	213
B.	Le droit réglementaire	214
II.	La convocation de l'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages	214
A.	La légitimation à convoquer l'assemblée de la communauté des propriétaires d'étages.....	216
1.	Par l'administrateur.....	216
a.	La négligence de l'administrateur	217
(i)	En général.....	217
(ii)	En particulier : la procédure judiciaire	219

b.	L'application de l'art. 69c CC ?.....	220
2.	Par un propriétaire d'étages.....	221
a.	En général	221
b.	En particulier : le droit individuel du propriétaire d'étages.....	222
3.	Par un titulaire de droit réel restreint, d'un droit de jouissance sur une part d'étages.....	223
a.	Le titulaire d'un droit d'usufruit, d'habitation et d'un contrat de bail annoté au registre foncier.....	223
b.	Les autres titulaires	224
4.	Par une minorité de membres de la communauté.....	224
5.	Le droit réglementaire	226
a.	L'avis de la doctrine.....	226
b.	Notre appréciation.....	226
B.	Les destinataires de la convocation.....	227
1.	Le propriétaire d'étages.....	228
a.	Le propriétaire d'étages individuel d'une part d'étages	228
b.	La propriété collective sur une part d'étages	229
c.	Le propriétaire d'étages saisi de sa part d'étages.....	230
2.	Le titulaire d'un droit d'usufruit, d'habitation ou d'un contrat de bail annoté au registre foncier sur une part d'étages	230
a.	Le titulaire d'un droit d'usufruit	230
b.	Le titulaire d'un droit d'habitation sur une part d'étages	231
c.	Le titulaire d'un contrat de bail annoté au registre foncier sur une part d'étages.....	232
3.	L'administrateur	232
4.	Les autres intervenants	233
C.	Les aspects formels de la convocation.....	233
1.	La forme de la convocation	233
a.	Les exigences réglementaires	234
b.	La sanction en cas de violation formelle de la convocation	234
2.	La notification de la convocation	235
D.	Le contenu de la convocation	235
1.	Les exigences légales et jurisprudentielles.....	235
2.	Les exigences réglementaires.....	238
E.	Le délai de convocation	239
1.	L'assemblée générale ordinaire.....	239
2.	La seconde assemblée	240
3.	L'assemblée extraordinaire	241
4.	L'assemblée tenue sans convocation.....	241

Chapitre 10 : Le lieu, la tenue et le procès-verbal de l'assemblée générale	243
I. Le lieu de l'assemblée générale	243
II. La tenue de l'assemblée générale et sa présidence	244
A. Le cadre légal	244
B. Les tâches du président.....	245
III. Le procès-verbal.....	246
A. L'opposabilité.....	247
B. La forme	248
C. La conservation	250
D. L'effet constitutif ou déclaratoire du procès-verbal ?	250
1. La position du Tribunal fédéral	250
2. La position de la doctrine.....	251
3. Notre appréciation.....	252
a. Une « <i>Beweisform</i> » ou une « <i>Gültigkeitsform</i> » ?.....	252
b. Le délai de rédaction	254
E. Le recours contre un procès-verbal litigieux.....	254
1. Les mesures à disposition des membres de la communauté des propriétaires d'étages	254
2. L'approbation du procès-verbal.....	255
3. La contestation du procès-verbal	256
4. La synthèse intermédiaire	258
Excursus : La modernisation de l'assemblée générale	259
I. Les généralités	259
II. La préparation de l'assemblée générale.....	261
III. La tenue de l'assemblée générale : l'utilisation de moyens électroniques	261
A. L'exercice électronique des droits des actionnaires lors de l'assemblée générale avec un lieu de réunion	262
B. L'assemblée générale virtuelle.....	262
C. Les conditions pour le recours aux médias électroniques	263
D. La procédure en cas de problèmes techniques	265
IV. La contestation des décisions.....	266
V. Notre appréciation.....	266
Conclusion de la deuxième partie.....	268
Troisième partie : La contestation des décisions de l'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages	269
Introduction à la troisième partie.....	271
Chapitre 11 : Les conséquences de l'irrégularité des décisions de l'organe délibérant	273
I. Le contexte historique.....	273

A.	L'évolution législative	273
1.	Le Code civil	273
2.	Le Code des obligations	274
B.	La jurisprudence.....	274
C.	Notre appréciation.....	278
II.	La corporation de droit privé en tant que personne morale.....	279
A.	La définition.....	279
B.	La communauté des propriétaires d'étages.....	279
III.	Les délimitations	280
A.	La communauté au sens large	280
B.	La copropriété ordinaire.....	280
IV.	L'annulabilité et la nullité	282
A.	Le fondement	282
B.	Le principe	283
C.	La subsidiarité de l'action en annulation ou de l'action en constatation de la nullité de la décision ?.....	284
V.	L'identité de l'action en annulation des décisions corporatives.....	285
A.	Le principe	285
B.	L'exception	286
	Chapitre 12 : L'action en annulation des décisions de l'assemblée générale (art. 712m al. 2 cum art. 75 CC)	287
I.	La lettre des art. 712m al. 2 et 75 CC	287
II.	L'annulation des décisions viciées comme droit fondamental.....	287
III.	Les conditions de l'action en annulation.....	288
A.	L'objet de l'action en annulation	289
1.	Les décisions de l'organe délibérant	289
a.	Le principe	289
b.	Les délimitations : les décisions d'autres organes de la communauté des propriétaires d'étages.....	290
(i)	Le comité, le délégué ou la sous-communauté	292
(ii)	L'administrateur.....	292
2.	Les décisions non sujettes à contestation judiciaire	296
B.	La condition matérielle	297
1.	Les violations formelles ou matérielles.....	297
a.	Les vices formels	298
(i)	Le formalisme excessif : la violation du droit n'a pas d'influence sur le résultat du vote.....	298
(ii)	L'invocabilité du vice de procédure.....	301
b.	Les vices matériels.....	302

2.	Les violations de la loi, des statuts ou de principes généraux non écrits.....	303
a.	Les violations de la loi	303
(i)	En général.....	303
(ii)	En particulier dans le droit de la propriété par étages	305
b.	Les violations du droit interne de la corporation.....	306
(i)	En général.....	306
(ii)	En particulier dans le droit de la propriété par étages	306
c.	La violation de principes généraux non écrits, particulièrement l'art. 2 CC	307
(i)	L'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit par la communauté des propriétaires d'étages	308
(ii)	Le détournement de la finalité de l'institution de la propriété par étages	309
(iii)	Le principe de proportionnalité, plus particulièrement l'exercice d'un droit avec ménagement par la communauté des propriétaires d'étages	311
(iv)	Le principe de l'égalité de traitement des membres de la communauté des propriétaires d'étages	312
d.	La synthèse intermédiaire.....	313
C.	La condition formelle	313
1.	La compétence à raison du lieu : le for.....	313
2.	La compétence à raison de la matière	314
D.	La condition temporelle : le délai.....	316
1.	La nature juridique du délai	316
2.	En général	317
a.	Le droit des sociétés	317
b.	Le droit de l'association	317
3.	En particulier dans l'action en annulation des décisions (art. 712 <i>m</i> al. 2 <i>cum</i> art. 75 CC).....	318
IV.	Les effets de l'action en annulation	319
A.	Les effets matériels.....	319
B.	Les effets personnels	320
V.	La qualité pour agir ou pour défendre et la légitimation active ou passive	321
A.	La qualité pour agir ou pour défendre	321
B.	La légitimation active.....	322
1.	En général	322
a.	La qualité de membre.....	323
b.	L'absence d'adhésion.....	325
c.	L'intérêt à agir.....	326

2.	En particulier dans l'action en annulation des décisions (art. 712m al. 2 <i>cum art. 75 CC)</i>	327
a.	Le membre de la communauté des propriétaires d'étages	327
(i)	Le propriétaire d'étages	327
(ii)	Le droit d'usufruit sur une part d'étages	328
(iii)	Le droit d'habitation sur une part d'étages	330
(iv)	Le contrat de bail annoté au registre foncier sur une part d'étages	330
(v)	La détention collective d'une part d'étages	331
(vi)	L'administrateur	332
(vii)	Le comité, le délégué et les sous-communautés	333
(viii)	Les tiers	333
b.	L'absence d'adhésion à la décision sociale	334
c.	L'intérêt à l'annulation de la décision sociale	335
3.	La synthèse intermédiaire	335
C.	La légitimation passive	336
1.	En général	336
2.	En particulier dans l'action en annulation des décisions (art. 712m al. 2 <i>cum art. 75 CC)</i>	337
VI.	Les éléments de procédure	338
A.	Les maximes de procédure	338
1.	La maxime des débats	338
a.	En général	338
b.	En particulier dans l'action en annulation des décisions (art. 712m al. 2 <i>cum art. 75 CC)</i>	339
2.	La maxime de disposition	339
a.	En général	339
b.	En particulier dans l'action en annulation des décisions (art. 712m al. 2 <i>cum art. 75 CC)</i>	340
B.	La consorité	340
1.	En général	340
2.	En particulier dans l'action en annulation des décisions (art. 712m al. 2 <i>cum art. 75 CC)</i>	343
C.	L'intervention accessoire	344
1.	En général	344
a.	L'intervention accessoire dépendante	345
b.	L'intervention accessoire indépendante	346
(i)	Devant les instances cantonales	346
(ii)	Devant le Tribunal fédéral	348

D.	Le cumul objectif d'actions	349
1.	En général	349
2.	En particulier dans l'action en annulation des décisions (art. 712m al. 2 <i>cum art. 75 CC</i>).....	350
E.	La jonction de causes	350
1.	En général	350
2.	En particulier dans l'action en annulation des décisions (art. 712m al. 2 <i>cum art. 75 CC</i>).....	350
F.	Mesures provisionnelles.....	351
1.	En général	351
2.	En particulier dans l'action en annulation des décisions (art. 712m al. 2 <i>cum art. 75 CC</i>).....	352
VII.	La nature juridique de l'action en annulation des décisions et du jugement	353
A.	La nature juridique de l'action	353
B.	La nature juridique du jugement	354
1.	Le principe	354
2.	Les exceptions.....	355
VIII.	La nature patrimoniale et la valeur litigieuse de l'action en annulation des décisions	355
A.	La nature patrimoniale.....	355
B.	La valeur litigieuse	357
1.	En général	357
2.	En particulier dans l'action en annulation des décisions (art. 712m al. 2 <i>cum art. 75 CC</i>).....	358
3.	La procédure applicable.....	358
a.	Devant les instances cantonales	358
b.	Devant le Tribunal fédéral.....	359
IX.	La conciliation	359
A.	En général.....	359
1.	L'aboutissement de la conciliation	360
2.	L'échec de la tentative de conciliation	361
3.	L'ATF 80 I 385: arrêt Moroge et consorts	361
a.	Les faits	361
b.	Notre appréciation.....	362
B.	En particulier à la propriété par étages.....	362
X.	L'annulation partielle (cf. § 1169 ss).....	365
	Chapitre 13 : L'action en constatation de la nullité des décisions de l'assemblée générale de la société anonyme et de l'association	367
I.	Les buts	368
II.	La distinction entre décision nulle et décision dite « apparente »	369

III.	Les critères tendant à constater la nullité de la décision au sein de la société anonyme	370
A.	La systématique de l'art. 706b CO	370
1.	L'appréciation de la doctrine.....	370
2.	Notre appréciation	372
B.	Les vices formels : les « non-décisions » ou les décisions dites « apparentes »...373	
1.	L'absence de corporation juridique.....	373
2.	L'absence de capacité décisionnelle.....	373
3.	L'absence de majorité	374
4.	La non-convocation de personnes ayant le droit de vote	374
a.	La non-convocation volontaire	375
b.	La non-convocation involontaire	376
5.	L'incompétence	376
6.	L'absence d'assemblée générale	378
a.	<i>De lege lata</i>	378
b.	<i>De lege ferenda</i>	380
7.	L'inobservation d'une forme prescrite par la loi.....	381
a.	<i>De lege lata</i>	381
b.	<i>De lege ferenda</i>	382
8.	Double organe	382
C.	Les vices matériels : les décisions nulles.....	383
1.	Les vices matériels visés par l'art. 706b CO	383
a.	La violation qualifiée d'un/des droit(s) indispensable(s) de l'actionnaire	383
b.	La violation de la structure de base de la société anonyme ou des dispositions en lien avec la protection du capital.....	385
2.	Les vices matériels mis en évidence par la jurisprudence du Tribunal fédéral	387
a.	La violation de normes générales de l'ordre juridique suisse et du droit coutumier.....	387
b.	La violation grave de règles impératives du droit de la société anonyme visant à protéger l'intérêt public et les tiers	388
c.	La violation – respectivement privation – de droits caractéristiques de l'actionnaire.....	389
IV.	Les critères tendant à constater la nullité de la décision de l'assemblée générale de l'association.....	389
A.	Les vices formels : les « non-décisions » ou les décisions dites « apparentes »...389	
1.	L'absence de corporation juridique.....	389
2.	L'absence de capacité décisionnelle.....	390
3.	L'absence de majorité	390

4.	La non-admission de personnes ayant le droit de vote	391
a.	La non-convocation volontaire.....	391
b.	La non-convocation involontaire	393
5.	L'incompétence	393
6.	L'absence d'assemblée générale.....	395
a.	L'absence d'adhésion.....	395
b.	L'incompétence.....	396
c.	Les réunions informelles	396
d.	L'assemblée universelle	396
e.	L'absence de convocation fautive.....	397
f.	La convocation affectée de vices graves	397
B.	Les vices matériels : les décisions nulles	398
1.	Les décisions sociales ayant un contenu général et abstrait	399
a.	Le droit écrit.....	399
b.	Le droit non écrit.....	401
2.	Les décisions sociales individuelles et concrètes	402
3.	La/les violation(s) qualifiée(s) d'un/des droit(s) indispensable(s) du sociétaire	402
Chapitre 14 : Les critères de nullité des décisions de l'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages		405
I.	Les formulations jurisprudentielles et doctrinales	405
II.	Notre appréciation.....	406
A.	Les vices formels : les « non-décisions » ou les décisions dites « apparentes » ..	407
1.	L'absence de communauté de propriétaires d'étages, comme <i>quasi-</i> corporation juridique.....	407
2.	L'absence de capacité décisionnelle	407
3.	L'absence de majorité.....	410
a.	La position du Tribunal fédéral	410
b.	La position de la doctrine	411
c.	Notre appréciation	412
4.	L'absence de décision protocolée	413
5.	La participation aux délibérations de tiers non autorisés ne disposant pas du droit de vote	414
6.	La non-convocation de personnes ayant le droit de vote.....	415
a.	La non-convocation volontaire.....	416
b.	La non-convocation involontaire	417
7.	L'incompétence	417
a.	Le volet matériel.....	418
b.	Le volet formel	419

8.	L'absence d'assemblée générale	419
a.	Les tiers.....	420
b.	L'incompétence.....	420
c.	Les réunions informelles.....	421
d.	La convocation affectée de vices graves.....	421
	(i) La position du Tribunal fédéral et de la doctrine.....	421
	(ii) Notre position.....	421
9.	Les modes de prise de décisions.....	423
a.	L'assemblée universelle.....	423
b.	La prise de décisions par écrit.....	424
c.	La prise de décisions par correspondance.....	425
d.	La prise de décisions à l'occasion d'une assemblée générale multisites.....	425
10.	L'inobservation d'une forme prescrite	426
B.	Les vices matériels : les décisions nulles.....	428
1.	La structure fondamentale de la propriété par étages.....	429
a.	La définition et la notion.....	429
b.	Le volet matériel	430
c.	Le volet organisationnel.....	431
2.	Les règles destinées à protéger les tiers, l'intérêt public ou l'ordre public ...	432
a.	Le but de la sanction	432
b.	Les exemples.....	432
	(i) Le double organe (exécutif).....	432
	(ii) Les intérêts des tiers.....	433
c.	<i>Excursus</i> : les décisions qui sortent de la sphère communautaire	433
3.	Les droits de la personnalité et sa protection	434
a.	La protection contre les engagements excessifs	434
b.	Les biens de la personnalité protégés.....	438
c.	L'absence de motifs justificatifs	439
4.	Les droits auxquels les membres de la communauté des propriétaires d'étages ne peuvent pas renoncer.....	440
5.	Le droit et les principes impératifs	442
III.	Les effets de la nullité.....	443
A.	Le fondement légal et les principes	443
B.	Les réserves.....	444
1.	L'interdiction de l'abus de droit.....	445
2.	Les principes de la sécurité du droit et de la bonne foi	447
C.	L'application analogue de l'art. 20 al. 2 CO.....	448
IV.	La qualité pour agir et pour défendre	449

A.	La qualité et l'intérêt pour agir.....	449
1.	La qualité pour agir.....	449
2.	L'intérêt pour agir.....	450
B.	La qualité pour défendre.....	451
V.	La nature juridique de l'action, du jugement et ses effets	451
1.	La nature juridique de l'action en constatation.....	451
a.	En général.....	451
b.	En particulier à la propriété par étages.....	452
2.	Les effets du jugement constatatoire de nullité	453
	Conclusion de la troisième partie	454
	Conclusion	457
	Index	461