



# L'admissibilité des décisions adoptées par écrit et des assemblées virtuelles dans le domaine de la propriété par étage

Recommandation sectorielle 11.22fr, Version 1.0

## Situation initiale

**La loi n'admet que deux formes de décisions pour les communautés de propriétaires par étage : d'une part, les décisions prises lors d'une assemblée des propriétaires par étage et, d'autre part, celles adoptées (à l'unanimité!) par voie de circulaire. Le Conseil fédéral ayant avancé l'entrée en vigueur de la révision du droit de la société anonyme au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (au lieu du 1<sup>er</sup> janvier 2024), l'article 27 de l'ordonnance COVID-19 ne sera plus valable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Dès lors, les bases légales en vertu desquelles les votes par écrit et les assemblées virtuelles étaient réputés admis depuis l'entrée en vigueur de la législation COVID-19 cessent d'être valides.**

## Conséquence pour les votes par écrit dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023

Les décisions prises à la majorité par le biais de votes par écrit ne sont donc plus admises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. La question de savoir si la création d'une base réglementaire peut rendre les votes écrits à la majorité durablement admissibles reste ouverte. Le Tribunal fédéral n'a pas encore eu à trancher cette question et n'a pas non plus indiqué si, de son point de vue, cela pourrait être durablement admissibles. Par ailleurs, la doctrine n'est pas unanime sur le sujet. Certains auteurs (Schwarz, Sutter-Somm) y sont favorables, d'autres non (Wermelinger). L'un des principaux arguments opposés à cette possibilité consiste à dire que la réalisation durable de votes par écrit nuit au caractère démocratique de l'assemblée et, partant, implique un risque potentiel majeur d'abus.

## Conséquence pour les assemblées virtuelles dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, la loi n'admet plus non plus les assemblées virtuelles. Les dispositions sur les assemblées virtuelles qui entreront en vigueur avec le droit révisé sur la société anonyme ne seront transférables ni directement ni par analogie à la propriété par étage. En outre, il n'est pas certain qu'il suffise de créer une base réglementaire pour rendre les votes virtuels admissibles. Pour l'heure, il n'existe aucune doctrine prédominante sur le sujet. Toutefois, vu les expériences extrêmement positives de ces dernières années, tout porte à croire que les réserves qu'avaient émises certains auteurs avant la pandémie vis-à-vis de l'admissibilité de telles dispositions réglementaires ne perdureront pas. Ainsi, si des communautés de propriétaires par étage créent une base réglementaire (ou disposent d'ores et déjà d'une telle base), les assemblées virtuelles devraient rester admissibles même après le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## Projet de disposition réglementaire

La Chambre professionnelle des propriétaires par étage et le SVIT Suisse ont élaboré ensemble un modèle de disposition réglementaire visant à permettre les assemblées virtuelles ainsi que les votes par correspondance. Cette disposition tient compte, dans la mesure du possible, des réserves émises dans les ouvrages spécialisés vis-à-vis des votes par écrit. Reste à voir si cette disposition sera contestée ou non à l'issue d'un contrôle juridictionnel. Malgré cette situation juridique incertaine, l'association tient à donner aux administrateurs ainsi qu'aux communautés la possibilité de poursuivre la pratique des dernières années.

## Proposition de dispositions réglementaires

- <sup>1</sup> Les assemblées de la communauté des copropriétaires se déroulent en principe sous forme d'assemblée présenteielle.
- <sup>2</sup> L'administration peut organiser un vote par écrit ou une séance virtuelle au moyen d'un système de visioconférences répandu pour traiter des demandes spécifiques en cours d'année ou dans le cadre de l'assemblée ordinaire. Par ailleurs, les assemblées ordinaires doivent avoir lieu en présentiel au moins une année sur trois.
- <sup>3</sup> Si 20% des copropriétaires (selon le nombre de voix) exigent, dans le délai fixé par l'administration, que le vote soit exécuté en présentiel, il convient d'annuler le vote par écrit et/ou la réalisation d'une assemblée virtuelle afin de convoquer une assemblée en présentiel à une nouvelle date.
- <sup>4</sup> En cas de votes par écrit et d'assemblées virtuelles, l'administration doit garantir l'identification sans équivoque des copropriétaires.
- <sup>5</sup> Les règles du droit de la société anonyme (art. 701d ss CO) s'appliquent de la même manière aux assemblées virtuelles. Si un copropriétaire quitte la visioconférence au cours de l'assemblée virtuelle, les conséquences sont les mêmes que s'il avait quitté une assemblée en présentiel prématurément.

## Explications relatives au projet

### Au sujet de l'alinéa 2

L'alinéa 2 stipule que les formes alternatives d'assemblée sont possibles aussi bien en cours d'année pour des propositions individuelles que pour des assemblées ordinaires. Une assemblée en présentiel doit obligatoirement être organisée au moins une année sur trois afin de permettre un débat et une communication directe entre les propriétaires.

### Au sujet de l'alinéa 3

Afin de prévenir les abus et la réalisation de votes par écrit pendant une période prolongée ainsi que pour protéger les minorités, 20% des propriétaires par étage (selon le nombre de voix) peuvent exiger qu'une assemblée en présentiel soit menée. Ces 20% intègrent le quorum requis pour convoquer une assemblée extraordinaire. Il est possible d'adapter le quorum selon la situation. L'impératif d'empêcher le «droit de veto» d'un propriétaire donné peut être particulièrement pertinente dans le cas de communautés comptant peu de propriétaires. A l'inverse, toute augmentation du quorum comporte aussi le risque d'une éventuelle contestation des votes écrits effectués sur la base de ces quorums élevés.

La procédure est la suivante : s'il s'agit d'une demande en cours d'année ou d'une assemblée extraordinaire, celle-ci peut être convoquée sous les trois formes d'assemblée. Dès lors que 20% au moins des propriétaires par étage (selon le nombre de voix) s'opposent à une assemblée virtuelle ou à un vote par écrit, il y a lieu de convoquer une assemblée en présentiel.

Si l'administration prévoit de mener une assemblée ordinaire sous une forme virtuelle ou un vote par écrit, il est possible de procéder comme indiqué ci-après. L'administration fait savoir, lors de l'assemblée ordinaire, qu'une assemblée virtuelle aura lieu l'année suivante, à condition qu'aucun point exceptionnel ne figure à l'ordre du jour. La date de cette assemblée virtuelle est, comme d'habitude, fixée à cette occasion. Selon le règlement, la convocation à l'assemblée virtuelle est émise longtemps à l'avance et assortie d'une remarque indiquant la possibilité d'exiger la réalisation d'une assemblée en présentiel dans un dé-

lai de 10 jours. Si 20% au moins des copropriétaires font usage de cette possibilité dans le délai imparti, l'assemblée aura lieu en présentiel : il ne reste, dans ce cas, qu'à indiquer le lieu. Dans le cas contraire, l'assemblée est menée sous forme virtuelle.

En revanche, si l'ordre du jour ne comporte aucun point exceptionnel et que l'administration prévoit de réaliser un vote par écrit, il convient de convoquer les propriétaires par étage à cette assemblée, en mentionnant là encore le délai réglementaire, bien avant la date fixée l'année précédente. Si 20% des propriétaires par étage exigent la réalisation d'une assemblée en présentiel dans le délai de convocation réglementaire, il y a lieu d'annuler le vote par écrit et de tenir une assemblée en présentiel à la date convenue. Dans le cas contraire, le vote par écrit doit être dépouillé et consigné dans un procès-verbal.

L'association estime que la réalisation d'assemblées virtuelles et de votes par écrit en cours d'année justifie la facturation d'honoraires supplémentaires par l'administration de la PPE. Des assemblées extraordinaires, généralement non comprises dans les honoraires forfaitaires, seraient en effet organisées sans ces assemblées virtuelles et votes par écrit. Toute assemblée en présentiel menée après une tentative de forme alternative d'assemblée du fait de l'expression de la volonté de 20% des propriétaires justifie également la facturation d'honoraires supplémentaires.

### Au sujet de l'alinéa 4

À condition que l'identification sans équivoque des copropriétaires soit garantie, les bulletins peuvent être transmis par courriel ou via un système de vote électronique pour les votes réalisés de cette manière.

## Applicabilité dans le domaine de la copropriété

En principe, une telle disposition pourrait bien être intégrée également au règlement d'utilisation et d'administration d'une communauté de copropriétaires. Les règles stipulées dans cette section de la législation étant moins strictes que dans le domaine de la propriété par étage, rien ne s'oppose à l'admissibilité d'une telle disposition. Autoriser une forme alternative d'assemblée uniquement pour les communautés de propriétaires par étage n'apporterait aucune simplification dans le cas où les propriétaires par étage seraient aussi copropriétaires d'un parking couvert par exemple.

Editeur :

SVIT Suisse  
Greencity, Maneggstrasse 17  
8041 Zurich  
Téléphone 044 434 78 88  
[info@svit.ch](mailto:info@svit.ch), [www.svit.ch](http://www.svit.ch)

Contact :

SVIT Romandie  
Avenue de Rumine 13  
1005 Lausanne  
Téléphone 021 331 20 95  
[info@svit-romandie.ch](mailto:info@svit-romandie.ch), [www.svit.ch/svit-romandie](http://www.svit.ch/svit-romandie)