

C2 23 8

DECISION DU 11 AVRIL 2023

Le juge du district de l'Entremont

Pierre Gapany, juge

en la cause

X _____, requérant, représenté par Maître Christophe Wilhelm, avocat, Lausanne

contre

Y _____ SA, partie adverse, représentée par Maître Guy Mustaki, avocat,
Lausanne

(mesures provisionnelles)

Procédure

Le 9 février 2023, X _____ a déposé une requête de mesures provisionnelles contre Y _____ SA en prenant les conclusions suivantes :

1. Faire interdiction à l'intimée Y _____ SA d'entamer tous travaux en lien avec les décisions prises lors de l'assemblée générale du 3 mai 2022 avant l'entrée en force du jugement final sur Demande au fond, cela sous menace de peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision d'autorité.
2. Dispenser le requérant X _____ de fournir des sûretés.
3. Impartir un délai au requérant X _____ pour ouvrir action au fond en nullité des décisions prises lors de l'assemblée générale de l'intimée le 3 mai 2022.
4. Avec suite de frais judiciaires et dépens.

Les parties ont été citées aux débats par ordonnance du 13 février 2023. Le 17 mars 2023, Y _____ SA a déposé une détermination écrite, en prenant les conclusions suivantes, avec suite de frais et de dépens :

Principalement:

- I. La Requête déposée le 9 février 2023 par X _____ est rejetée. Subsidairement, en cas d'admission de la Requête :
- II. X _____ est astreint, dans un délai de 30 jours, sous peine de caducité des mesures provisionnelles, à verser, à titre de sûretés, une somme non inférieure à CHF 595'748.60 sur le compte du greffe du Tribunal du district d'Entremont.

Lors de l'audience du 27 mars 2023, X _____ a conclu au rejet de la conclusion de Y _____ SA tendant au versement de sûretés et persisté dans les conclusions de sa requête. Y _____ SA a maintenu les conclusions de sa détermination.

Faits et droit

1. Le tribunal de district connaît des affaires civiles et statue sur les requêtes de mesures provisionnelles, sauf lorsque la loi attribue expressément une compétence à une autre autorité (art. 4 al. 1 LACPC), ce qui n'est pas le cas en l'occurrence. Dans le cas particulier, le siège social de la partie adverse fonde la compétence locale du tribunal du district de l'Entremont (art. 10 al. 1 let. b et 13 let. a CPC).
2. Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire

est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b).

Le requérant doit avant tout rendre vraisemblable que le droit matériel invoqué existe et que le procès a des chances de succès, faute de quoi la requête doit être rejetée, sans qu'il soit nécessaire de passer à l'examen des conditions inscrites à l'art. 261 al. 1 let. a et b CPC (arrêt du Tribunal fédéral 5A_1016/2015 du 15 septembre 2016, consid. 5.3).

a) Sont annulables en vertu de l'art. 706 al. 1 CO les décisions de l'assemblée générale qui violent la loi ou les statuts. Les principaux cas d'annulation sont énumérés à l'art. 706 al. 2 CO; il s'agit essentiellement des décisions qui violent des dispositions protégeant les droits des actionnaires, le principe de la proportionnalité et, en particulier, le principe selon lequel un droit doit être exercé avec ménagement. L'action en annulation ne peut être intentée que dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale (art. 706a al. 1 CO) et que par le conseil d'administration ou un actionnaire contre la société (art. 706 al. 1 CO).

Selon l'art. 706b CO, sont nulles en particulier – énumération non exhaustive - les décisions de l'assemblée générale qui suppriment ou limitent le droit de prendre part à l'assemblée générale, le droit de vote minimal, le droit d'intenter action ou d'autres droits des actionnaires garantis par des dispositions impératives de la loi (ch. 1), restreignent les droits de contrôle des actionnaires davantage que ne le permet la loi (ch. 2) ou négligent les structures de base de la société anonyme ou portent atteinte aux dispositions de protection du capital (ch. 3). L'action en constatation de la nullité des décisions de l'assemblée générale (art. 706b CO) peut être formée en tout temps contre la société et par toute personne qui justifie d'un intérêt digne de protection (4A_141/2020 du 4 septembre 2020 consid. 3.2).

Conformément au principe de la sécurité du droit, l'annulabilité est la règle et la nullité l'exception, la nullité ne devant être admise qu'avec retenue, en cas d'atteintes graves aux principes fondamentaux, écrits ou non écrits, du droit des sociétés (arrêt du Tribunal fédéral 4A_516/2016 du 28 août 2017 consid. 6).

La société anonyme immobilière d'actionnaires-locataires a été créée afin de réaliser la propriété par étages ou par appartements, à une époque où celle-ci n'était pas juridiquement réalisable en Suisse. Elle repose sur une combinaison du droit des sociétés et du droit du bail à loyer. C'est ainsi qu'elle implique la constitution d'une société

anonyme pour construire ou acquérir un immeuble et l'attribution de la jouissance de ses fractions. Cette attribution se réalise par un contrat de bail que seuls les actionnaires peuvent conclure avec la société. Le droit de jouir d'une fraction de l'immeuble doit être attaché à la qualité d'actionnaire. Le loyer est payé par l'actionnaire-locataire à concurrence de sa participation aux charges courantes des immeubles, proportionnellement aux actions qu'il possède. Le solde du loyer est compensé avec l'intérêt dû sur la créance chirographaire qu'il acquiert contre la société en même temps que les actions (ATF 126 V 83 consid. 2c p. 87 ; 102 Ib 166 consid. 2a p. 168).

Jurisprudence et doctrine s'accordent à considérer que la situation des actionnaires-locataires est plus proche de celle des locataires que de celle des propriétaires. Le droit d'usage du logement, lié à la propriété des actions de la société, relève du bail à loyer. Sans doute le preneur qui est actionnaire de la société propriétaire de l'immeuble où se trouve l'appartement loué a-t-il une position plus forte à l'égard du bailleur qu'un locataire qui n'a pas ce statut. Mais cette différence n'a aucunement pour effet de modifier la nature juridique du contrat en vertu duquel la société propriétaire cède à son actionnaire la jouissance d'un appartement déterminé, sis dans l'immeuble social, moyennant une contre-prestation en argent : ce contrat reste un bail à loyer au sens de l'art. 253 CO (ATF 126 V 83 consid. 2d p. 87). Au demeurant, il est admis que même d'un point de vue purement économique, l'actionnaire-locataire n'a pas les avantages d'un propriétaire, précisément parce que la réglementation stricte à laquelle est soumis l'exercice de ses droits est presque calquée sur celle applicable aux rapports ordinaires du bail à loyer (ATF 126 V 83 consid. 2e p. 88).

b) En l'occurrence, la partie adverse est une société anonyme immobilière d'actionnaires-locataires. Elle est propriétaire d'un immeuble qui comporte plusieurs logements et des locaux annexes.

L'art. 9 des statuts de la société à la teneur suivante :

La propriété d'un nombre déterminé d'actions de la présente société confère à l'actionnaire le droit de louer une partie déterminée des immeubles sociaux ou de leurs dépendances.

La détermination des locaux loués à l'actionnaire sera fixée à l'origine par le Conseil d'administration ; elle ne pourra être modifiée ultérieurement sans l'accord unanime des actionnaires intéressés.

Le requérant est actionnaire de la partie adverse. Il détient deux certificats d'actions nominatifs. Le premier (no 11) représentant vingt-trois actions (nos 440 à 462), lui confère le droit de louer « l'appartement no 11, de 1½ pièce, au 3^{ème} et 4^{ème} étages ».

Le second (no K), représentant quatre actions (nos 548 à 551), lui confère le droit de louer « le parking lettre 'K' dans le garage souterrain ». Les parties sont liées par deux contrats de bail à loyer. Le premier a pour objet l'appartement no 11 d'une pièce avec salle de bains, cuisinette ouverte 1 pièce dans les combles. La cave no 11 au rez-de-chaussée inférieur ». Le second a pour objet « la place de parc 'K' dans le garage souterrain ».

L'assemblée générale extraordinaire du 14 octobre 2021 a décidé d'augmenter le capital-actions, premièrement en augmentant de 100 fr. à 200 fr. la valeur nominale des 555 actions existantes, deuxièmement en émettant 123 nouvelles actions d'une valeur nominale de 200 fr. chacune. Les nouvelles actions ont été libérées par la conversion de fonds propres et acquises par la société. L'ordre du jour précisait que cette augmentation « interv[enait] dans le cadre des travaux de rénovation et de transformation de l'immeuble [...] dont la société est propriétaire » et que les actions seraient « rapidement aliénées aux conditions du marché à des actionnaires ou à des tiers en relation avec les nouveaux locaux, espaces et places de parc que la société [allait] créer ». L'augmentation du capital-actions a été inscrite au registre du commerce et les statuts de la partie adverse ont été adaptés.

L'assemblée générale extraordinaire du 3 mai 2022 a notamment pris les décisions suivantes :

- 4) Validation du coût des travaux selon le document en annexe et sous la direction de l'architecte A _____ :
- a) Décision quant à la construction des caves, places de parc couvertes et extérieurs pour un coût en fonction des soumissions de CHF 760'000.-.
 - b) Décision quant à l'isolation du bâtiment, le remplacement des balcons et la réfection de la toiture pour un coût en fonction des soumissions de CHF 2'157'000.-.
 - c) Décision quant à la pose de l'ascenseur pour le coût en fonction des soumissions de CHF 85'000.-.
- 7) Décision d'autoriser le propriétaire actuel du logement no 12 de supprimer, à sa charge, la dalle de plafond pour agrandir le volume des combles. Si nécessaire autorisation est donnée à l'administrateur pour signer une mise à l'enquête complémentaire.
- 10)[...] vente des nouveaux certificats selon l'attribution suivante :
- | | | | |
|----------------------|---------------------------|---------|----|
| Nouveau certificat 1 | logement 3 pièces - rez | B _____ | |
| Nouveau certificat 2 | logement 4 pièces – rez | C _____ | SA |
| Nouveau certificat 3 | augmentation de 5 actions | B _____ | |
| Nouveau certificat M | place couverte | D _____ | SA |
| Nouveau certificat N | place couverte | C _____ | SA |
| Nouveau certificat O | place couverte | C _____ | SA |
| Nouveau certificat P | place couverte | B _____ | |

Nouveau certificat Q	place couverte	E _____
Nouveau certificat R	place couverte	F _____
Nouveau certificat S	place extérieure	C _____ SA
Nouveau certificat T	place extérieure	G _____ et H _____
Nouveau certificat U	place extérieure	I _____

Lors du vote, le requérant s'est abstenu sur le ch 4 et s'est opposé aux ch. 7 et 10. Ces points de l'ordre du jour ont été acceptés par les dix autres actionnaires présents, sauf le ch. 4c sur lequel un autre actionnaire s'est abstenu.

D'emblée, il faut constater que le requérant ne discute pas expressément la validité des décisions prise au ch. 4. En particulier, il ne soutient nulle part que l'admission de ce point de l'ordre du jour requérait une décision unanime des actionnaires. Or, par ces décisions, l'assemblée du 3 mai 2022 a accepté la réalisation de la plupart des travaux dont le requérant demande l'interdiction. La décision prise au ch. 10 ne concerne que la vente des nouvelles actions. Dès lors, son éventuelle invalidité ne fait pas obstacle à la réalisation des travaux acceptés sous ch. 4. Pour ce premier motif déjà, la requête de mesures provisionnelles doit être rejetée dans la mesure où elle tend à interdire ces travaux.

Le résultat est identique en supposant que les décisions prises au ch. 4 ne visaient qu'à accepter le budget pour les travaux prévus (et non à autoriser les travaux) ou que le requérant lie implicitement la validité de ces décisions à celle du ch. 10 dont il soutient que l'admission, selon l'art. 9 des statuts de la partie adverse, requérait l'unanimité, parce qu'elle était « de nature à modifier la détermination des locaux attribués aux actionnaires ». A cet égard, le requérant exige l'unanimité parce que, selon lui, tous les actionnaires sont « intéressés » par les modifications prévues. Cependant, la décision prise à ce sujet le 3 mai 2022 concrétise l'augmentation du capital-actions décidée le 14 octobre 2021. Les nouveaux locaux correspondent aux nouvelles actions et il n'est nulle part question de changer l'attribution des locaux correspondant aux actions existantes. Dans ce sens, il n'y a pas de modification des locaux loués au sens de l'art. 9 al. 2 des statuts, de sorte que le requérant n'a pas rendu au moins vraisemblable que l'unanimité – ou le consentement de certains actionnaires, dont lui, en particulier - était requise. Au demeurant, aucun des actionnaires actuels, y compris le requérant, n'a été dépossédé, même partiellement, des locaux dont ses actions lui confèrent la jouissance exclusive. La décision acceptant le point 10 de l'ordre du jour de l'assemblée du 3 mai 2023 n'a dès lors pas porté atteinte à la structure de base de la société anonyme immobilière d'actionnaires-locataires. Le requérant n'a pour le surplus pas mis en

évidence des vices particulièrement graves qui affecteraient cette décision ou d'autres atteintes particulièrement graves aux droits des actionnaires. En particulier, la « privatisation » éventuelle de certaines « zones communes », qui ne sont pas décrites dans les certificats d'actions mais relèvent exclusivement de la relation contractuelle de bail à loyer entre l'actionnaire et la société, ne constitue pas une telle atteinte. Dès lors, même en supposant que la décision prise au ch. 10 nécessitait l'unanimité des actionnaires, le requérant n'a pas rendu au moins vraisemblable qu'une éventuelle violation de la majorité requise entraîne, à titre exceptionnel, la nullité de cette décision ni, par voie de conséquence, celle de tout ou partie des décisions relatives aux travaux.

Au ch. 7, l'assemblée du 3 mai 2022 a autorisé l'actionnaire louant l'appartement no 12 à « supprimer la dalle de plafond pour agrandir le volume des combles ». A cet égard, il convient de renvoyer le requérant à sa propre analyse de l'art. 9 al. 2 des statuts de la société (cf. l'avis de son mandataire du 27 avril 2022 en vue de l'assemblée du 3 mai 2022). N'étant pas impacté directement par cet agrandissement, il n'a pas la qualité d'actionnaire « intéressé ». Partant, son approbation n'était pas nécessaire pour autoriser ces travaux et l'assemblée a valablement accepté ceux-ci, nonobstant son opposition.

Pour le surplus, le requérant n'a pas critiqué les autres décisions de l'assemblée du 3 mai 2023 auxquelles il n'a pas adhéré.

Dans ces circonstances, le requérant n'a pas rendu au moins vraisemblable la nullité des décisions prises par l'assemblée générale du 3 mai 2022. A supposer que certaines de ces décisions soient contraires aux statuts de la société, le requérant est déchu du droit d'en demander l'annulation, puisqu'il n'a pas agi dans le délai de péremption de deux mois. Comme le requérant fonde sa demande d'interdiction des travaux sur l'invalidité des décisions prises le 3 mai 2022, la requête de mesures provisionnelles doit être entièrement rejetée pour ce motif, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres conditions de leur octroi.

3. Eu égard à la nature de l'affaire et aux montants en jeu, les frais judiciaires sont arrêtés à 1'000 fr. (art. 13 et 18 LTar). Ils sont mis à la charge du requérant qui succombe entièrement (art. 106 al. 1 CPC).

Le requérant payera à la partie adverse, qui y a conclu, une indemnité pour les dépens arrêtée à 3'250 fr. (honoraires : 3'000 fr. [art. 27 et 34 al. 1 LTar], débours : 250 fr. [itinéraire, copies, port] et TVA compris).

Prononce

1. La requête est rejetée.
2. Les frais judiciaires (1'000 fr.) sont mis à la charge de X _____.
3. X _____ payera une indemnité pour les dépens de 3'250 fr. à Y _____
SA.

Sembracher, le 11 avril 2023