



POUVOIR JUDICIAIRE

C/16905/2023

ACJC/923/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MARDI 2 JUIN 2026

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par la 15^{ème} Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 31 juillet 2025, représenté par Me Andrea VON FLÜE, avocat, Könemann & von Flüe, rue de la Terrassière 9, 1207 Genève,

et

COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES PAR ETAGES B_____, sise _____, intimée, représentée par Me François BELLANGER, avocat, Poncet Turrettini, rue de Hesse 8, case postale , 1211 Genève 4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 juin 2026.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/9199/2025 du 31 juillet 2025, reçu le 4 août 2025 par les parties, le Tribunal de première instance, statuant pas voie de procédure ordinaire, a déclaré irrecevables les conclusions prises par A_____ concernant la nullité ou l'annulation du vote relatif au point 18 de l'assemblée générale du 15 juin 2023 (ch. 1 du dispositif) et débouté A_____ de toutes ses conclusions (ch. 2).

Les frais judiciaires, arrêtés à 6'400 fr., et partiellement compensés avec l'avance fournie par A_____, ont été mis à la charge de ce dernier, lequel a été condamné en conséquence à verser 4'400 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire (ch. 3). A_____ a également été condamné à verser 10'000 fr. TTC à titre de dépens à la COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES PAR ETAGES « B_____ ».

- B. a.** Par acte expédié le 3 septembre 2025 au greffe de la Cour de justice, A_____ a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Cela fait, il a conclu, sous suite de frais judiciaires et dépens, à ce que la Cour déclare nuls, subsidiairement annule les votes portant sur les points 15, 18, 22 et 24 de l'Assemblée générale du 15 juin 2023.

b. Par réponse du 15 octobre 2025, la COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES PAR ETAGES « B_____ » (ci-après la PPE B_____) a conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais et dépens.

c. Les parties ont encore répliqué et dupliqué les 17 novembre et 19 décembre 2025.

d. Par pli du greffe de la Cour du 26 janvier 2026, elles ont été informées de ce que la cause était gardée à juger.

- C.** Les éléments de faits pertinents suivants résultent de la procédure.

a. A_____ est copropriétaire de l'immeuble sis chemin 1_____ no. ____, ____, ____, __ et ____, [code postal] C_____ [GE], constitué en propriété par étage.

b. L'ensemble résidentiel du B_____ comprend cinq bâtiments contigus, de huit étages sur rez-de-chaussée, avec deux sous-sols, un étage en attique ainsi qu'un garage souterrain sur deux niveaux. Deux piscines extérieures sont aménagées dans le parc, à l'usage commun de l'ensemble des copropriétaires d'appartements ; leurs bassins datent de 54 ans. La résidence comporte aussi une piscine intérieure.

c. Un règlement de copropriété, établi le 19 juin 1973 au moment de la constitution de la PPE B_____, fixe les règles relatives à l'administration et à l'utilisation de l'immeuble.

c.a Le chapitre VIII du règlement traite de l'assemblée des copropriétaires et prévoit ce qui suit :

L'article 1 a pour objet la convocation de l'assemblée des copropriétaires. Il dispose que les copropriétaires sont réunis en assemblée au moins une fois par an, celle-ci étant convoquée par l'administrateur.

En ce qui concerne le quorum de présence lors de cette assemblée, il est prévu à l'article 2 que l'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires en nombre, mais au moins deux d'entre eux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts de copropriété, est présente ou représentée.

S'agissant du droit de vote, le règlement stipule à l'article 3 que chaque copropriétaire dispose, aux assemblées des copropriétaires, d'un nombre de voix égal aux millièmes de copropriété que représente sa part, et, lorsqu'une double majorité est requise, d'une voix en tant que propriétaire individuel.

L'article 4 régit les différentes majorités :

Le point I, intitulé "majorités simples avec quorum simple", dispose que la majorité simple des copropriétaires d'appartements présents ou représentés peut valablement statuer notamment sur le règlement des affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administration (article 647b CC réservé) (ch. 1) ainsi que sur l'approbation, chaque année, du devis des frais annuels, des comptes et de la répartition des frais entre les copropriétaires (ch. 3).

Le point II, intitulé "majorités simples avec quorum qualifié des copropriétaires", prévoit que la majorité de l'ensemble des copropriétaires est nécessaire pour les travaux d'entretien, de réparation et de réfection (article 647c CC) (ch. 1), pour l'autorisation d'intenter action contre un copropriétaire en vue de son exclusion (article 649b al. 1 CC) (ch. 2) et pour la nomination et la révocation de l'administrateur, ainsi que la fixation de sa rémunération (article 647b CC réservé) (ch. 3).

Le point III, intitulé "majorités simples avec quorum qualifié des parts", indique que la majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur des parts, est nécessaire notamment pour les actes d'administration importants (article 647b CC) (ch. 1) et les travaux de réfection et transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité (article 647d CC) (ch. 2).

Le point IV, intitulé "unanimité", stipule que le consentement de tous les copropriétaires est nécessaire notamment pour les modifications et adjonctions au règlement (ch. 1), les travaux destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé (ch. 3).

c.b Le chapitre VI portant sur les travaux prévoit notamment à son article 1 let. a que les travaux nécessaires, soit les travaux d'entretien et de réparation normaux des parties communes, nécessaires au maintien de la valeur et de l'usage de l'immeuble, sont décidés par l'assemblée de copropriétaires à la majorité simple des parts de copropriété présentes ou représentées.

L'article 1 let. b traite des travaux utiles qu'il définit comme des travaux de modernisation et de transformation des parties communes devant entraîner une augmentation de la valeur de l'immeuble ou une amélioration de son rendement. Ces travaux ne peuvent être entrepris que sur décision de l'assemblée des copropriétaires, prise à la double majorité absolue de toutes les parts de copropriété, et de tous les copropriétaires.

L'art. 1 let. c concerne les travaux d'embellissement soit les travaux de rénovation et de transformation qui servent exclusivement à embellir l'immeuble, à lui donner plus de commodités ou à lui conférer un meilleur aspect, sans que son rendement économique en soit notablement augmenté ; ils ne peuvent être décidés qu'avec l'accord de tous les copropriétaires (unanimité).

c.c Le chapitre XI traite de l'exclusion d'un copropriétaire de la communauté par décision judiciaire. L'article 1 prévoit notamment qu'une autorisation votée à la majorité absolue de toutes les voix attachées aux parts de copropriété, non compris celle du défendeur, est nécessaire pour intenter action.

d. Par le passé, les administrateurs de la résidence du B_____ ont été élus selon les votes ci-après :

En 2015, l'administrateur, D_____ SA, a été élu par 63 copropriétaires, représentant 433.665 millièmes (71.17%). Lors de cette assemblée générale, 84 copropriétaires sur 151 étaient présents ou représentés, représentant 596.719 millièmes. Il est précisé que l'assemblée, à la majorité, a reconduit le mandat de D_____ SA.

En 2017, l'administrateur, la régie E_____, a été élu par 608.306 millièmes (92.68%), sans mention du nombre de copropriétaires votants. Lors de cette assemblée générale, 80 copropriétaires sur 149 étaient présents ou représentés, représentant 659.167 millièmes. Il est précisé que l'assemblée, à la majorité, a nommé la régie administrateur pour 2017.

En 2019, l'administrateur, la régie E_____, a été élu par 307.959 millièmes (49%), sans mention du nombre de copropriétaires votants. Lors de cette assemblée générale, 71 copropriétaires sur 155 étaient présents ou représentés, représentant 567.150 millièmes. Il est précisé que l'assemblée générale a approuvé cette résolution à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

En 2021, l'administrateur, F_____ représentant G_____, a été élu par 581.651 millièmes (98.75%), sans mention du nombre de copropriétaires votants. Lors de cette assemblée générale, 76 copropriétaires sur 153 étaient présents ou représentés, représentant 588.987 millièmes.

e. Par convocation du 10 juin 2022, les copropriétaires ont été informés de la tenue d'une assemblée générale ordinaire prévue le 23 juin 2022 pour l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.

f. Le procès-verbal de l'assemblée générale du 23 juin 2022 indique en préambule que A_____, présent lors de la séance, a saisi un avocat pour contester la régularité de la convocation de l'assemblée générale. Dans l'hypothèse où cette assemblée serait annulée, il était prévu de voter par correspondance afin de valider tous les points discutés pendant la séance.

Selon le procès-verbal, 82 copropriétaires sur 154 étaient présents ou représentés, représentant 649.833 millièmes ; l'assemblée pouvait donc valablement délibérer sur les points portés à l'ordre du jour.

Des travaux relatifs aux piscines extérieures ont été votés pour un budget maximum de 530'000 fr. HT avec les résultats suivants : 55 copropriétaires présents ou représentés, soit 431.655 millièmes, ont voté pour, 7 copropriétaires présents ou représentés, soit 54.890 millièmes ont voté contre et 20 copropriétaires présents ou représentés, soit 163.288 millièmes se sont abstenus.

Le procès-verbal précise notamment que H_____, architecte, a présenté plusieurs variantes des travaux envisagés à l'assemblée générale. Il existait des fuites au niveau de la liaison entre le regard et la distribution des deux bassins et le pédiluve était hors d'état de fonctionnement. Des tranchées devraient être réalisées. La profondeur des bassins ne serait pas modifiée.

En raison de dissensions, il a été décidé de ne pas procéder au vote du point 13 portant sur le mandat de l'administrateur pour l'exercice 2023.

g. Le 22 juillet 2022, A_____ a saisi le Tribunal de première instance d'une action en contestation de l'assemblée générale ordinaire du 23 juin 2022, qu'il considérait ne pas avoir été valablement convoquée.

h. Au vu de cette action, G_____ a adressé un formulaire de vote à l'ensemble des copropriétaires, le 11 novembre 2002, afin de valider à nouveau, par correspondance, les points présentés lors de l'assemblée générale du 23 juin 2022.

i. Selon les résultats détaillés des votes par correspondance au 23 décembre 2022 (délai de réponse), 84 des 154 copropriétaires, représentant 651 millièmes, ont pris part au vote. Le quorum étant atteint, les votes étaient valablement exprimés.

Le chantier relatif aux piscines extérieures a été approuvé par 56 copropriétaires, représentant 399 millièmes ; 5 copropriétaires, représentant 56 millièmes, s'y sont opposés, tandis que 23 copropriétaires, représentant 196 millièmes, se sont abstenus.

Concernant le mandat de l'administrateur pour l'exercice 2022, 76 copropriétaires, représentant 616 millièmes, ont voté en faveur de F_____ représentant G_____ ; aucun vote défavorable n'a été exprimé et 8 copropriétaires se sont abstenus.

j. A_____ a également contesté en justice les décisions découlant de cette assemblée générale par correspondance.

k. Par convocation du 17 mai 2023, les copropriétaires ont été informés de la tenue d'une assemblée générale fixée au 15 juin 2023, laquelle devait porter notamment sur l'exercice 2022, ainsi que sur plusieurs points afférents aux exercices 2019 et 2021.

l. A_____ a allégué avoir retiré ses actions en contestation des décisions issues des assemblées générales des 23 juin et 23 décembre 2022, consécutivement à la convocation de cette nouvelle assemblée générale, au motif que cette dernière devait porter sur plusieurs points afférents aux exercices antérieurs.

m. Selon le procès-verbal de l'assemblée générale du 15 juin 2023, il a été constaté que 83 copropriétaires sur 155 étaient présents ou représentés, représentant 659.567 millièmes, et que l'assemblée pouvait valablement délibérer. A_____ faisait partie des copropriétaires présents.

Le procès-verbal précise que deux télécommandes n'ont pas été activées au moment du calcul du quorum de présence ; des votes avaient toutefois été enregistrés pour les autres points de l'ordre du jour. Ces télécommandes ont ensuite été activées manuellement afin que le nombre de copropriétaires représentés à l'assemblée générale soit correctement pris en compte.

m.a S'agissant du point 15 relatif au mandat de l'administrateur pour l'exercice 2023, 67 copropriétaires présents ou représentés, soit 535.331 millièmes (82.72%), ont voté en faveur de la réélection de F_____ représentant

G_____, 10 copropriétaires présents ou représentés, soit 86.784 millièmes (13.41%), ont voté contre et 4 copropriétaires présents ou représentés, soit 25.059 millièmes (3.87%), se sont abstenus.

m.a.a L'assemblée générale du 15 juin 2023 a fait l'objet d'un enregistrement audio, lequel a été partiellement retranscrit par A_____ à la suite d'une ordonnance du Tribunal en ce sens (cf. let. D.d *infra*). Il en ressort que F_____ a déclaré à l'assemblée générale que pour nommer un administrateur, le règlement de copropriété requerrait la majorité simple avec quorum qualifié des copropriétaires, soit la majorité des têtes et non des quotes-parts. En l'espèce, cette majorité des têtes correspondait à 78 voix (155/2), seuil qu'il estimait pratiquement impossible à atteindre, dès lors que 80 personnes étaient présentes ou représentées. Une telle majorité n'avait d'ailleurs pas été atteinte en 2014 lors de l'élection de D_____ SA, ni en 2018 lors de l'élection de E_____, ni encore l'an passé lors de sa propre élection. Selon lui, sur une période de 20 ans, une année sur trois, le nombre de copropriétaires présents n'était pas suffisant pour procéder valablement à l'élection de l'administrateur, sans que cela n'ait jamais suscité de contestation. A défaut d'atteindre la majorité requise, la PPE se trouverait dans une impasse, faute de pouvoir élire un administrateur, ce qui impliquerait en principe la désignation judiciaire d'un administrateur. Lors du vote pour nommer l'administrateur pour l'exercice 2023, 66 copropriétaires avaient voté en faveur de son élection en qualité d'administrateur, soit un résultat insuffisant au regard des exigences du règlement de copropriété. Nonobstant cette absence de majorité, F_____ a poursuivi l'assemblée générale en procédant à l'examen et au vote des autres points de l'ordre du jour. S'agissant en particulier des travaux proposés, le précité a indiqué qu'ils seraient débattus et soumis au vote lors de la séance, mais qu'ils ne seraient pas exécutés tant qu'un administrateur n'aurait pas été valablement désigné.

m.a.b Une note ajoutée « hors séance » sur le procès-verbal précise qu'un avis de droit a été requis postérieurement à l'assemblée générale auprès de l'Etude I_____ portant sur l'interprétation de la notion de majorité simple assortie d'un quorum qualifié. Le procès-verbal précise qu'au vu dudit avis, annexé au procès-verbal, F_____ a été valablement réélu en qualité d'administrateur.

m.b Le point 18 de l'ordre du jour portait sur l'approbation d'un nouveau règlement de la piscine, lequel avait été mis en ligne : 53 copropriétaires présents ou représentés, soit 432.693 millièmes (67.71%), ont approuvé ce projet de règlement, 20 copropriétaires présents ou représentés, soit 176.873 millièmes (27.68%), s'y sont opposés et 6 copropriétaires présents ou représentés, soit 29.463 millièmes (4.61%), se sont abstenus de voter.

Le procès-verbal relève que l'interprétation du règlement de copropriété en lien avec l'utilisation de la piscine s'avère particulièrement complexe, compte tenu de son ancienneté, celui-ci datant de 1973.

Le projet de règlement d'utilisation des piscines soumis au vote indique que son but est de préciser les normes contenues dans le règlement de copropriété et de permettre une utilisation optimale des piscines. Il y était constaté qu'un grand nombre de personnes n'habitant pas la résidence bénéficiait des installations, notamment des piscines. Un avis de droit avait été sollicité auprès de Me J_____ pour en préciser l'accès. Ledit avis, partagé par K_____, avocate copropriétaire, tendait à limiter l'accès aux bassins aux tiers. Il était contesté par A_____ et d'autres copropriétaires qui entendaient continuer à utiliser les bassins à leur convenance avec famille, employés et invités. Un second avis de droit avait été demandé à Me L_____, qui avait conseillé, compte tenu du manque de clarté des normes du règlement de PPE relatives à l'utilisation des piscines intérieure et extérieure, et du fait qu'une modification de ce règlement nécessitait l'unanimité, de recourir au règlement de maison afin d'y introduire des restrictions, celui-ci pouvant être modifié à la majorité simple avec quorum simple.

Selon le procès-verbal, le nouveau règlement prévoit que seuls les copropriétaires qui vivent dans la résidence peuvent avoir accès à la piscine, accompagnés de deux invités maximum. Il est également indiqué que K_____ a précisé lors de la séance qu'elle n'avait jamais donné d'avis quant au règlement de piscine et demandé à ce qu'il soit affiché afin d'être appliqué.

m.c Le point 22 de l'ordre du jour portant sur les travaux de rénovation des piscines extérieures pour un budget maximum de 550'000 fr. a été accepté par 54 copropriétaires présents ou représentés, soit 430.507 millièmes (68.86%) ; 19 copropriétaires présents ou représentés, soit 160.616 millièmes (25.69%), s'y sont opposés et 4 copropriétaires présents ou représentés, soit 34.110 millièmes (5.46%), se sont abstenus de voter.

Le procès-verbal relève que la présentation afférente à la rénovation des piscines extérieures, effectuée par H_____, architecte, en début de séance, était identique à celle présentée lors de l'assemblée générale du 23 juin 2022. Les bassins n'étaient plus étanches et présentaient des fuites ; les travaux envisagés constituaient une rénovation légère, sans modification des dimensions des bassins.

m.d En ce qui concerne le point 24 relatif au remplacement des châssis des vitrages de la piscine et du hall d'entrée pour un budget de 50'000 fr., les votes ont été les suivants : approbation par 54 copropriétaires présents ou représentés, soit 410.716 millièmes (64.77%), opposition par 16 copropriétaires présents ou représentés, soit 150.306 millièmes (23.70%) et abstention par 9 copropriétaires présents ou représentés, soit 73.111 millièmes (11.53%).

Le procès-verbal précise que ce changement serait bénéfique au niveau énergétique. Il ressort, en outre, de la retranscription de l'enregistrement audio de l'assemblée générale que les vitrages concernés, situés entre la piscine et le hall d'entrée, ne sont plus conformes aux normes en vigueur. F_____ a précisé que leur remplacement était indispensable. Cette intervention s'inscrivait dans le cadre de la transition énergétique et devait contribuer à la réduction de l'indice de dépense de chaleur (IDC) de l'immeuble.

n. A_____ a allégué avoir reçu le procès-verbal de l'assemblée générale du 15 juin 2023, le 12 juillet 2023, ce qui n'est pas contesté.

o. Par courriel du 28 juillet 2023, la PPE B_____ a transmis à A_____ divers documents sollicités par ce dernier, soit notamment la liste des présences signée et la copie de toutes les procurations. Elle lui a également communiqué le nom des deux copropriétaires dont les télécommandes avaient été activées après le début de la séance. Il était précisé que ces derniers étaient représentés par A_____, lequel n'avait pas activé les boîtiers de vote comme requis au début de la séance pour pouvoir comptabiliser le quorum de présence.

p.a Par courrier du 9 novembre 2023, G_____ a informé les résidents du B_____ qu'il serait procédé aux travaux votés lors des assemblées générales des 23 juin et 23 décembre 2022, dès lors que les décisions qui y avaient été prises étaient entrées en force et étaient exécutoires. La nouvelle procédure judiciaire engagée par A_____ (cf. let. D.a *infra*) ne comportait en outre pas d'effet suspensif.

p.b Les travaux relatifs aux piscines extérieures, débutés en janvier 2024 dans le but de remettre les bassins en état pour l'été, ont été achevés à la fin du mois d'août 2024. En revanche, ceux relatifs aux châssis n'ont pas été exécutés.

p.c Dans un courrier du 22 mars 2024, H_____ du M_____ SARL a indiqué être intervenu dans le cadre de l'entretien des bassins des piscines extérieures. Il a précisé que les deux bassins présentaient des fuites d'eau relativement importantes, notamment au niveau des coques en fibre, des raccords des skimmers et des buses, ainsi que des réseaux souterrains alimentant les bassins.

D. a. Par demande du 11 août 2023, déclarée non-conciliée et introduite le 12 décembre 2023, A_____ a conclu à ce que le Tribunal considère comme nuls, subsidiairement annule, les votes portant sur les points 15, 18, 22 et 24 de l'assemblée générale du 15 juin 2023 et dise que l'administrateur n'a pas été réélu pour l'exercice 2023.

Sur mesures provisionnelles, il a requis que le Tribunal fasse interdiction à l'administrateur, respectivement G_____, de procéder aux moindres travaux votés lors de l'assemblée générale du 15 juin 2023.

A_____ a fait valoir qu'à l'issue du vote relatif à l'élection de l'administrateur, il était apparu que le nombre de voix requis n'avait pas été atteint, ce que F_____ avait reconnu lors de la séance. Il a toutefois découvert, à la réception du procès-verbal le 12 juillet 2023, que l'administrateur avait finalement été déclaré réélu sur la base d'un avis de droit obtenu après l'assemblée générale, et que des boîtiers n'avaient pas été activés.

Le règlement de copropriété exigeait, pour la nomination de l'administrateur, une majorité simple assortie d'un quorum qualifié des copropriétaires, soit une majorité de l'ensemble des copropriétaires par tête et non par parts. Or, lors de l'assemblée générale litigieuse, le seuil requis de 77 voix n'avait pas été atteint, comme cela avait déjà été le cas en 2022.

Les travaux relatifs aux piscines extérieures et aux châssis des vitrages (points 22 et 24) ne relevaient pas de simples travaux d'entretien mais ils présentaient une ampleur significative, nécessitant une majorité simple avec quorum qualifié des parts, non atteint en l'espèce. À supposer même qu'ils soient qualifiés de travaux d'entretien, le quorum qualifié des copropriétaires requis n'était pas davantage réalisé.

A_____ a contesté la validité du vote relatif au règlement de la piscine (point 18), soutenant que la modification n'avait pas été réellement discutée malgré son opposition, notamment à la limitation d'accès. Il a en outre relevé que l'avis de droit fondant le projet contenait des informations erronées, notamment sur sa conformité au règlement de copropriété et sur l'approbation prétendue de certains copropriétaires, ce qui aurait pu influencer le vote. Il en conclut que ce vote reposait sur des bases viciées et devait être déclaré irrégulier.

Enfin, il n'avait pas été en mesure de s'assurer que le processus de vote électronique était valable. Certains boîtiers n'auraient en effet pas été activés lors du vote, sans savoir à quels copropriétaires ils avaient été attribués et il n'avait pas reçu la feuille des résultats du vote avec indications détaillées, pourtant requise auprès de la PPE B_____.

b. Par réponse du 5 mars 2024, la PPE B_____ a conclu au déboutement de A_____ de toutes ses conclusions, au fond et sur mesures provisionnelles, avec suite de frais et dépens.

Elle a soutenu que, selon l'art. 3 du règlement de copropriété, la majorité simple devait être calculée uniquement sur la base des quotes-parts et non des votes par tête, ce dernier critère n'étant applicable qu'en cas de double majorité. L'art. 4 devait ainsi être interprété en ce sens que pour déterminer la majorité simple assortie d'un quorum qualifié des copropriétaires, il convenait de calculer cette majorité en fonction du nombre de quotes-parts sur l'ensemble des quotes-parts de la PPE, et non pas uniquement sur la base les quotes-parts présentes ou

représentées. En l'espèce, l'administrateur avait été élu par 67 copropriétaires présents ou représentés, représentant 535.331 millièmes, dépassant le seuil de 501 millièmes. Cette pratique était constante, les élections reposant sur les millièmes plutôt que sur le nombre de têtes. En particulier en 2021 et 2022, l'absence de majorité par tête n'avait pas soulevé de difficulté.

S'agissant du point 22 relatif aux travaux de rénovation de la piscine, la PPE B_____ a fait valoir que ceux-ci avaient déjà été approuvés lors des assemblées générales des 23 juin et 23 décembre 2022, et que les actions judiciaires introduites par A_____ avaient été retirées, rendant son grief sans objet. Ces travaux constituaient des travaux nécessaires soumis à la majorité simple des parts de copropriété selon le chapitre VI du règlement, laquelle était en l'espèce atteinte lors de l'assemblée du 15 juin 2023, tant en termes de millièmes (430.507 sur 659.567 présents ou représentés) que, à titre subsidiaire, en nombre de têtes (54 sur 83 copropriétaires présents ou représentés).

Les travaux relatifs à la pose des châssis des vitrages de la piscine et du hall d'entrée (point 24) constituaient des travaux de rénovation nécessaires destinés à maintenir les installations en état. Ils avaient été approuvés lors du vote par 54 copropriétaires présents ou représentés, représentant 410.716 millièmes, dépassant ainsi la majorité requise de 329.784 millièmes, la majorité par tête étant également atteinte à titre subsidiaire.

Finalement, le règlement de piscine (point 18) avait été adopté sur la base d'éléments concrets. L'argumentation de A_____ reposant sur sa propre appréciation des faits.

c. Par ordonnance du 3 mai 2024, le Tribunal a rejeté la requête de mesures provisionnelles formée par A_____. Il a relevé que les travaux étant déjà bien avancés et des coûts ayant été engagés, leur interruption risquerait de causer un préjudice au précité et aux autres copropriétaires, notamment une dégradation des installations, une augmentation des coûts et l'indisponibilité des piscines durant la période estivale.

d. Par ordonnance de preuve du même jour, le Tribunal a impartì à A_____ un délai pour produire une retranscription de tout ou partie de l'enregistrement audio de l'assemblée générale du 15 juin 2023.

e. Les parties ont été entendues par le Tribunal lors de l'audience de comparution personnelle du 29 août 2024.

f. Par mémoires de plaidoiries finales du 17 avril 2025, elles ont persisté dans leurs conclusions respectives.

g. La cause a été gardée à juger par le Tribunal le 28 mai 2025, après réception de la réplique de la PPE B_____ du 8 mai 2025.

h. Les éléments de faits pertinents suivants ressortent encore du dossier soumis à la Cour :

Lors de l'assemblée générale du 6 juin 2024, 105 copropriétaires sur 155 étaient présents ou représentés, représentant 773.966 millièmes, de sorte que l'assemblée a pu valablement délibérer.

L'élection de la régie, G_____, en qualité d'administrateur pour l'exercice 2024 a été approuvée par 74 copropriétaires, présents ou représentés, représentant 501.270 millièmes.

Par ailleurs, 82 copropriétaires, présents ou représentés, représentant 594.211 millièmes ont accepté que la régie, G_____, représentée par F_____, représente la PPE B_____ dans la procédure judiciaire introduite par A_____, lequel s'est abstenu de prendre part à ce vote.

i. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a déclaré recevable la demande de A_____ du 11 août 2023 en ce qui concerne les points 15, 22 et 24 de l'assemblée générale du 15 juin 2023, en raison notamment d'annotations postérieures au procès-verbal découvertes par ce dernier le 12 juillet 2023 et des griefs de nullité invoqués. En revanche, il a jugé irrecevable la contestation du point 18 relatif au règlement de la piscine, A_____ disposant dès l'assemblée générale de tous les éléments nécessaires pour agir dans le délai légal d'un mois, lequel était expiré au moment de son action ; il n'invoquait en outre aucun motif de nullité.

S'agissant de la majorité requise pour la nomination de l'administrateur, le Tribunal a retenu que, malgré une interprétation littérale du règlement suggérant une majorité par tête, la pratique constante depuis 2013 consistait à se fonder sur la majorité des quotes-parts, sans contestation des copropriétaires, y compris de A_____. Cette pratique devait être prise en compte dans l'interprétation de l'art. 4 II, comme révélatrice de la compréhension commune de l'assemblée. La majorité des quotes-parts avait été toujours atteinte, notamment le 15 juin 2023. La nomination de l'administrateur était donc valable.

Les travaux relatifs à la piscine constituaient de simples travaux de réparation sans plus-value, de sorte que la majorité simple avec quorum qualifié des parts n'était pas applicable. En tout état de cause, ces travaux ayant déjà été exécutés et les coûts engagés, A_____ ne disposait plus d'un intérêt digne de protection à en demander l'annulation. S'agissant des travaux relatifs au remplacement des châssis des vitrages, il n'avait pas établi qu'ils devaient être qualifiés de travaux importants soumis à cette même majorité.

EN DROIT

1. **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance; dans les affaires patrimoniales, il est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC).

L'action en contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires par étages est une action civile de nature patrimoniale (ATF 140 III 571 consid. 1.1; 108 II 77 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_386/2009 du 31 juillet 2009 consid. 5.1; BÖSCH GÄUMANN, BSK ZGB II, 7ème éd., 2023, n. 10 ad art. 712n CC).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 3 CPC).

Dans le cadre d'affaires portant sur la contestation de décisions prises par l'assemblée générale des propriétaires par étages, les griefs d'ordre formel (mépris des règles relatives aux quorums et au veto, violation du règlement de copropriété, abus de droit) que le copropriétaire invoque à l'appui de sa contestation importent peu. L'élément déterminant du point de vue de la valeur litigieuse est l'intérêt de la communauté des propriétaires par étages et non celui du copropriétaire contestant la décision (ATF 140 III 571 consid. 1.1; 108 II 77 consid. 1b; arrêt du Tribunal fédéral 5A_386/2009 du 31 juillet 2009 consid. 5.1).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse correspond à l'enveloppe budgétaire des travaux relatifs aux piscines extérieures et au châssis, soumises au vote des copropriétaires lors de l'assemblée générale du 15 juin 2023, soit un montant nettement supérieur à 10'000 fr. Par conséquent, la voie de l'appel est ouverte.

1.3 Déposé dans les formes et le délai prescrits par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3, 145 al. 1 lit. b, 146 al. 1 et 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable.

1.4 La Cour revoit la cause en fait et en droit avec un plein pouvoir d'examen, dans les limites posées par les maximes des débats et de disposition applicables au présent litige (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC).

2. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir retenu la validité de la décision relative à la nomination de l'administrateur. Il lui reproche d'avoir mal interprété l'art. 4 II du règlement PPE, en considérant que la majorité requise devait être calculée par quotes-parts et non par tête, et d'avoir apprécié les faits de manière arbitraire, en retenant que depuis 2013 la majorité par tête n'avait pas été atteinte et que, depuis dix ans, l'administrateur était élu à la majorité des quotes-parts.

2.1 La propriété par étages est régie aux art. 712a à 712t CC.

2.1.1 L'assemblée des propriétaires d'étages peut nommer un administrateur (art. 712m al. 1 ch. 2 CC). Sous réserve d'une disposition réglementaire contraire, elle intervient par une décision prise à la majorité des propriétaires d'étages. La majorité nécessaire à la décision n'est pas inscrite dans la loi et il n'y a pas de règles impératives à respecter (WERMELINGER, La propriété par étages, commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, 4^{ème} éd., 2021, n. 46-46a ad art. 712q CC).

2.1.2 Les art. 646 ss CC, respectivement 712a ss CC, prévoient trois types de majorité auxquelles les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages peuvent être soumises: la majorité des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée générale (cf. art. 67 al. 2 CC, en vertu du renvoi de l'art. 712m CC la majorité se calcule par tête) applicable pour toutes les décisions pour lesquelles ni la loi, ni le règlement d'administration et d'utilisation ne prévoient une majorité qualifiée déterminée (ATF 131 III 459 consid. 5.2; WERMELINGER, op. cit., n. 165 ad art. 712m CC), la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts et l'unanimité des propriétaires d'étages (ATF 131 III 459 consid. 5.2; WERMELINGER, op. cit., nos 163 ss ad art. 712m CC). Les propriétaires d'étages peuvent néanmoins, dans le cadre des normes dispositives et en respectant les principes généraux de l'ordre juridique (art. 2 et 27 CC, 19 et 20 CO), modifier les exigences légales de majorité (WERMELINGER, op. cit., nos 173 et 185 ad art. 712m CC et les autres références doctrinales citées). Ils peuvent en outre modifier le mode de calcul de la majorité simple (art. 67 al. 2 CC sur renvoi de l'art. 712m al. 2 CC) et prévoir ainsi un décompte des voix en fonction des parts d'étages ou des seules quotes-parts en lieu et place du vote par tête, celui-ci étant généralement prévu en vue de garantir l'égalité entre les propriétaires d'étages et d'éviter qu'un propriétaire d'étages disposant de plusieurs parts d'étages puisse se voir attribuer une force de vote supérieure (ATF 143 III 537 consid. 4.2.3 ; WERMELINGER, op. cit., n. 175 ad art. 712m CC).

2.1.3 En ce qui concerne le calcul de la majorité par quotes-parts, la valeur totale de l'immeuble en propriété par étage sert de base de calcul. La majorité par quotes-parts est ainsi obtenue lorsque 51 % (501/1000) des quotes-parts s'expriment en faveur d'une décision. Selon la doctrine dominante, il est aussi possible de déroger à cette règle et de prévoir le calcul sur la base des quotes-parts présentes ou représentées (WERMELINGER, op. cit., n. 191-192 ad art. 712m CC).

2.1.4 L'interprétation du règlement PPE obéit aux principes de l'interprétation contractuelle. Ainsi, dans des situations où le sens d'une disposition réglementaire n'est pas claire, on accorde beaucoup d'importance au principe de la confiance (ATF 144 III 19 consid. 4.1, JdT 2018 II 265 ; arrêt du Tribunal fédéral 5C.246/2005 du 6 février 2006 consid. 5.4 ; WERMELINGER, op. cit., n. 172a ad

art. 712g CC). Il convient donc de déterminer comment la disposition réglementaire en cause pouvait et devait être comprise de bonne foi au regard de l'ensemble des circonstances (ATF 130 III 417 consid. 3.2; 133 III 406 consid. 2.2; 138 III 29 consid. 2.2.3). À cet égard, s'agissant de dispositions réglementaires préformulées d'une communauté de propriétaires par étages, qui n'ont souvent pas été rédigées par ceux qui y sont soumis, il convient toujours de privilégier l'interprétation qui saisit le texte du règlement dans son ensemble et ne rend pas certaines parties superflues (cf. ATF 133 III 406 consid. 3.3 ; ATF 144 III 19 consid. 4.1).

2.1.5 L'art. 712m al. 2 CC renvoie à l'art. 75 CC s'agissant de la contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (ATF 143 III 537 consid. 4.2.1 ; WERMELINGER, op. cit., ad art. 712m p. 807). La contestation des décisions se fait généralement par une action tendant à l'annulation de la décision prise, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages recommandant en effet de n'admettre que restrictivement la nullité d'une décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages. L'existence d'une cause de nullité ne peut d'ailleurs être définie de façon générale et abstraite : chaque cas concret doit être analysé individuellement, même si certains cas types de nullité ont néanmoins été dégagés, telles les décisions qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, violent les règles qui sont destinées à protéger les tiers, notamment les créanciers, ont un contenu immoral ou impossible ou encore violent les droits de la personnalité (ATF 143 III 537 consid. 4.2.1 et les références citées).

Concernant la violation des règles légales impératives en matière de quorum, le Tribunal fédéral a estimé qu'une décision, qui n'a pas été prise valablement parce que le quorum requis n'a pas été atteint, ne devient pas valable du fait qu'elle n'a pas été attaquée, mais doit être considérée comme nulle (ATF 78 III 33 consid. 9). Il s'est toutefois écarté de cette solution dans son arrêt publié aux ATF 86 II 78 s'agissant d'une augmentation de capital (consid. 6b) et a laissé la question ouverte dans son arrêt 5A_499/2010 du 20 décembre 2010 (consid. 8.3 et 8.6). La doctrine est partagée sur ce point. Certains auteurs s'expriment ainsi en faveur de la nullité; d'autres, plus nuancés, ne l'excluent pas mais, dans le doute, privilégient l'annulabilité; d'autres s'expriment enfin en faveur de l'annulabilité (cf. ATF 143 III 537 consid. 4.2.1).

Dans un arrêt plus récent, le Tribunal fédéral a jugé que la décision litigieuse (soit le passage du vote par tête au vote par lot), bien que prise à la majorité qualifiée en lieu et place de l'unanimité, n'était pas pour autant nulle, car son résultat était légal et licite et la sécurité du droit commandait de préférer l'annulabilité de la décision contestée à sa nullité, étant précisé que dans le cas soumis, la nullité aurait cas échéant conduit à la remise en cause de toutes les décisions que la

communauté aurait prises pendant plus de huit ans selon cette même majorité (ATF 143 III 537 consid. 4.2.4).

Toutefois, des auteurs de doctrine ont relevé que dans l'ATF 143 III 537, le Tribunal fédéral semble plus analyser la question de la majorité que celle du quorum, ce qui risque de fausser la conclusion à tirer de l'arrêt (WERMELINGER, op. cit., n. 33a ad art. 712p ; PIOTET/MARTIN, Annulation d'une décision de l'assemblée générale des propriétaires d'étages : les effets d'une règle de majorité irrégulièrement adoptée (art. 712g al. 2 CC) : commentaire de l'ATF 143 III 537 in DC 2018 p. 169).

La décision de nomination d'un administrateur adoptée en violation d'une norme réglementaire instituant une majorité qualifiée a été jugée annulable (PKG 1991 p. 191 ; WERMELINGER, op. cit. n. 209 ad art. 712m CC).

2.2.1 Afin d'examiner le grief de l'appelant relatif à l'appréciation des preuves, il convient, dans un premier temps, d'analyser les données issues des procès-verbaux des assemblées générales versés au dossier, à savoir ceux des années 2015, 2017, 2019 et 2021 à 2024. Le bien-fondé de ce grief sera ensuite traité ci-après (cf. consid. 2.2.2 *infra*).

En 2015, l'administrateur de la PPE a été élu avec 71.17 % des quotes-parts présentes ou représentées (433.665/596.719), soit 63 copropriétaires sur 84 présents ou représentés sur un total de 151. La décision a ainsi été adoptée à la majorité des quotes-parts et des têtes présent(e)s ou représenté(e)s, sans atteindre ni la majorité de l'ensemble des quotes-parts (501 millièmes), ni celle de l'ensemble des copropriétaires (78).

En 2017, l'administrateur de la PPE a été élu avec 92.68 % des quotes-parts présentes ou représentées (608.306/659.167). Le procès-verbal indique la présence ou représentation de 80 copropriétaires sur 149, sans préciser leur vote. L'élection a ainsi été acquise à la majorité des quotes-parts présentes ou représentées, laquelle atteignait également la majorité de l'ensemble des quotes-parts (501 millièmes). En revanche, la majorité par tête ne peut être déterminée faute d'indications à cet égard.

En 2019, l'administrateur de la PPE a été élu avec 54.3 % des quotes-parts présentes ou représentées (307.959/567.150), soit à la majorité requise des quotes-parts présentes ou représentées, comme l'indique le procès-verbal. Celui-ci mentionne 71 copropriétaires présents ou représentés sur 155, sans préciser leur vote. La majorité de l'ensemble des quotes-parts (501 millièmes) n'a pas été atteinte et, faute de données, la majorité par tête ne peut être déterminée.

En 2021, l'administrateur a été élu avec 98.75% des quotes-parts présentes ou représentées (581.651/588.987), soit à la majorité des quotes-parts présentes ou

représentées, ainsi qu'à celle de l'ensemble des quotes-parts (501 millièmes). Le procès-verbal mentionne 76 copropriétaires présents ou représentés sur 153, sans préciser leur vote, de sorte que la majorité par tête ne peut être déterminée faute d'éléments suffisants.

En 2022, l'administrateur a été élu avec 616 millièmes sur 651 exprimés par correspondance, soit 76 copropriétaires sur 84 votants. Le vote a été adopté à la majorité des quotes-parts exprimées, également supérieure à la majorité de l'ensemble des quotes-parts (501 millièmes). La majorité des copropriétaires votants par tête était atteinte, sans toutefois que celle de l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (77) le soit.

Lors de l'assemblée du 15 juin 2023, l'administrateur a été élu avec 535.331 millièmes sur 659.567 présents ou représentés, soit 67 copropriétaires sur 83. Le vote a été adopté à la majorité des quotes-parts présentes ou représentées, également supérieure à la majorité de l'ensemble des quotes-parts (501 millièmes), ainsi qu'à la majorité des copropriétaires présents. En revanche, la majorité de l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (78) n'a pas été atteinte, ce que F_____ a lui-même relevé en séance.

En 2024, l'administrateur a été élu avec 501.270 millièmes sur 773.966 présents ou représentés, soit 74 copropriétaires sur 105. Le vote a été adopté à la majorité des quotes-parts présentes ou représentées, également supérieure à la majorité de l'ensemble des quotes-parts (501 millièmes), ainsi qu'à la majorité des copropriétaires présents. En revanche, la majorité de l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (78) n'a pas été atteinte.

Il ressort de ce qui précède que, sur les sept années examinées, l'administrateur a toujours été élu à la majorité des quotes-parts présentes. Il a en outre obtenu la majorité de l'ensemble des quotes-parts en 2017, 2021, 2022, 2023 et 2024.

S'agissant du vote par tête, l'administrateur a réuni la majorité des têtes présentes ou représentées en 2015, 2022, 2023 et 2024, sans jamais atteindre celle de l'ensemble des têtes. Pour 2017, 2019 et 2021, les procès-verbaux ne permettent pas de déterminer ce résultat, faute d'indications suffisantes sur les votes par tête. Cette absence tend toutefois à indiquer que le critère du nombre de copropriétaires n'était pas déterminant dans le calcul de la majorité retenue.

Il en découle que, sur l'ensemble de la période analysée, l'administrateur n'a jamais été élu à la majorité de l'ensemble des têtes.

2.2.2 S'agissant du sens à donner à la formule « majorité de l'ensemble des copropriétaires » figurant à l'art. 4 II du règlement, une lecture isolée pourrait suggérer que le règlement institue un vote par tête (un copropriétaire = une voix). Une telle interprétation ne résiste toutefois pas à une lecture systématique du

règlement, qui impose d'en dégager le sens à la lumière de l'ensemble de ses dispositions.

En effet, l'art. 3 du règlement consacre comme principe un droit de vote proportionnel aux quotes-parts (millièmes), chaque copropriétaire disposant d'un nombre de voix correspondant à sa participation. Ce n'est que dans les cas spécifiques de double majorité qu'une voix par tête s'ajoute à ce critère. Le système retenu repose ainsi principalement sur le poids économique des copropriétaires, la dimension égalitaire n'intervenant qu'à titre exceptionnel. Dès lors, en l'absence de double majorité prévue à l'art. 4 II, seul le critère des quotes-parts est déterminant, à l'exclusion de tout calcul par tête.

Cette interprétation est corroborée par les dispositions spécifiques relatives aux cas visés à l'art. 4 II du règlement. Outre la nomination de l'administrateur (ch. 3), cette disposition s'applique aux travaux d'entretien, de réparation et de réfection (ch. 1), ainsi qu'à l'autorisation d'intenter une action en exclusion d'un copropriétaire (ch. 2). Or, les règles spécifiques du règlement relatives à ces deux matières précisent explicitement le mode de calcul de la majorité : l'art. 1 let. a du chapitre VI prévoit, pour les travaux d'entretien et de réparation, une « majorité simple des parts de copropriété », tandis que l'art. 1 du chapitre XI exige, pour l'exclusion d'un copropriétaire, une « majorité absolue de toutes les voix attachées aux parts de copropriété ».

Il ressort ainsi clairement que, dans ces cas, la majorité est systématiquement rattachée aux quotes-parts. Il s'ensuit que, pour les chiffres 1 et 2 de l'art. 4 II du règlement, la majorité doit être comprise comme une majorité en parts de copropriété, et non comme une majorité par tête.

En définitive, une interprétation globale cohérente du règlement conduit à retenir que l'art. 4 II soumet également la nomination de l'administrateur à une majorité fondée sur les quotes-parts, à l'exclusion d'un vote par tête.

Les parties s'accordent sur le principe selon lequel la majorité prévue à l'art. 4 II pour la nomination de l'administrateur doit être calculée sur l'ensemble des copropriétaires, selon l'appelant, ou sur l'ensemble des quotes-parts, selon l'intimée, et non sur les seul(e)s présent(e)s ou représenté(e)s, de sorte que ce point n'appelle pas d'examen supplémentaire. À cet égard, il convient de relever que l'emploi du terme « quorum » dans le règlement est impropre, dans la mesure où il ne vise pas des conditions de présence, mais l'assiette de calcul de la majorité.

Il résulte de ce qui précède que « la majorité de l'ensemble des copropriétaires » doit être déterminée sur la base de l'ensemble des millièmes des copropriétaires habilités, sans égard à leur présence, leur représentation ou leur abstention.

Lors de l'assemblée litigieuse du 15 juin 2023, l'administrateur a été élu par 535.331 millièmes présents ou représentés, de sorte que la majorité de l'ensemble des quotes-parts (soit 501 millièmes) a été atteinte, conformément au règlement.

Par ailleurs, même si la pratique suivie au sein de la PPE n'est pas déterminante dès lors que le sens de l'art. 4 II du règlement est clair, elle converge néanmoins avec cette interprétation. En effet, sur les sept années pour lesquelles des procès-verbaux sont disponibles, la majorité par tête de l'ensemble des copropriétaires n'a jamais été atteinte, alors que, dans cinq cas (2017, 2021 à 2024), la majorité de l'ensemble des quotes-parts l'a été. Cette pratique confirme ainsi une application du règlement fondée sur les millièmes, comme l'a retenu le Tribunal à juste titre.

Le règlement est en vigueur depuis 1973 et les données disponibles ne couvrent certes qu'une période limitée. Il n'en demeure pas moins que, selon les déclarations de F_____ lors de l'assemblée litigieuse, au cours des vingt dernières années, le nombre de copropriétaires présents était insuffisant environ une année sur trois pour permettre une élection de l'administrateur fondée sur un vote par tête. Cet élément renforce encore l'idée que le système retenu en pratique, et conforme au règlement, repose sur les quotes-parts plutôt que sur le nombre de personne.

A cela s'ajoute qu'avant l'assemblée générale du 23 juin 2022, les décisions prises sur la base d'une majorité des quotes-parts n'ont jamais été remises en cause par l'appelant ni par aucun autre copropriétaire.

Au vu de ce qui précède, il sera retenu, comme l'a fait le premier juge, que la décision de nomination l'administrateur est valable.

Infondés, les griefs sont rejetés.

3. L'appelant fait grief au Tribunal d'avoir déclaré irrecevable sa conclusion relative au point 18 (règlement de la piscine) de l'assemblée générale litigieuse. Il soutient que lors de l'assemblée générale, l'administrateur avait oralement reconnu n'avoir pas été réélu, de sorte que les autres points de l'ordre du jour, et en particulier le point 18, avaient été voté sommairement, sans réelles discussions. Ce n'est qu'en apprenant la décision de réélection de l'administrateur, à réception du procès-verbal, qu'il avait contesté ces décisions.

3.1 L'action tendant à l'annulation de la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages doit être intentée dans le délai péremptoire (ATF 85 II 525 consid. 3; 132 III 503 consid. 3.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A_537/2011 du 23 janvier 2012 consid. 5.3.1) d'un mois à compter du jour où le demandeur a eu connaissance de la décision (art. 75 CC sur renvoi de l'art. 712m al. 2 CC). La décision déploie ses effets aussi longtemps qu'elle n'est pas contestée conformément aux prescriptions

précitées (ATF 143 III 537 consid. 4.2.2; 132 III 503 consid. 3.2; 85 II 525 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 5A_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 6.1.2.2).

Le délai ne court qu'à partir du moment où le propriétaire d'étages a eu connaissance de la décision complète. S'agissant des décisions prises en assemblée générale, cette condition sera généralement réunie pour les membres présents (FOËX/BENOIT, CR CC I, 2^{ème} éd., 2023, n. 26-27 ad art. 75 CC et les références citées). En revanche, le délai commence à courir même si le propriétaire d'étages n'a pas immédiatement constaté la violation d'une norme réglementaire ou légale (WERMELINGER, op. cit., n. 230 ad art. 712m CC). Le délai d'un mois est sauvegardé si l'acte introductif d'instance respecte ce délai (ATF 140 III 561, 566 ; arrêt du Tribunal fédéral 5A_771/2014 du 4 mai 2015 ; FOËX/BENOIT, op. cit., n. 28a ad art. 75 CC).

La nullité d'une décision doit être constatée d'office ; chaque propriétaire d'étages peut s'en prévaloir en tout temps, par voie d'action ou d'exception (ATF 143 III 537 consid. 4.2.2; arrêts du Tribunal fédéral 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 5.3.2; 5C_177/2006 du 19 décembre 2006 consid. 4.2).

3.2 En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelant, la retranscription du procès-verbal de l'assemblée litigieuse montre clairement que, nonobstant les incertitudes entourant l'élection de l'administrateur, les autres points inscrits à l'ordre du jour ont été régulièrement examinés et soumis au vote, en particulier l'adoption du règlement de piscine.

L'examen du projet de règlement révèle par ailleurs qu'il a fait l'objet d'une analyse approfondie avant son adoption. Celle-ci a inclus des discussions substantielles ainsi que la prise en compte de deux avis de droit. Tant le projet de règlement que le procès-verbal attestent en outre que l'appelant a exprimé son opposition à ce texte.

Il s'ensuit que, contrairement à ses allégations, la décision d'adopter le règlement de piscine n'a nullement été prise de manière sommaire. L'appelant a, au contraire, participé au processus décisionnel à toutes ses étapes.

Il n'est au demeurant pas contesté que l'appelant était présent lors de l'assemblée litigieuse, de sorte qu'il a eu connaissance de la décision contestée dès cette date. Il lui appartenait dès lors d'en requérir l'annulation dans le délai d'un mois dès le 15 juin 2023.

Or, en introduisant son action le 11 août 2023, l'appelant a agi tardivement. Au surplus, il n'allègue pas, à juste titre, la nullité de la décision, laquelle, seule, pourrait être invoquée en tout temps.

Infondé, le grief est rejeté.

-
4. Dans un dernier grief, l'appelant reproche au premier juge d'avoir considéré que les travaux relatifs aux piscines extérieures (point 22) et au remplacement des châssis des vitrages de la piscine et du hall d'entrée (point 24) de l'assemblée générale du 15 juin 2023 n'apportaient aucune plus-value au bien. Il soutient qu'au vu de leurs montants importants, il s'agit de travaux augmentant la valeur du bien nécessitant une approbation à la double majorité des têtes et des quotes-parts.

4.1

4.1.1 Les travaux de construction relatifs aux parties communes de la propriété par étage sont régis par les articles 647c-e CC (cf. 712g CC ; ATF 135 III 212, JdT 2011 II 529 consid. 3.2 ; WERMELINGER, op. cit., n. 114 ad art. 712a CC).

Les travaux de construction concernant la chose commune sont subdivisés en dépenses nécessaires (art. 647c CC), utiles (art. 647d CC) et somptuaires (art. 647e CC) avec chaque fois des exigences différentes quant aux majorités requises pour prendre les décisions dans chaque cas particulier (ATF 136 III 261 consid. 2.1 = JdT 2010 I 415). Ces règles sont en principe de droit dispositif (art. 647 et 712g al. 2 CC), de sorte qu'elles peuvent être remplacées par des dispositions différentes prévues dans l'acte constitutif ou adoptées à l'unanimité par tous les copropriétaires.

Selon l'art. 647c CC qui traite des travaux nécessaires, une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose, sauf s'il s'agit d'actes d'administration courante que chacun d'eux peut faire.

A teneur de l'art. 647d al. 1 CC, portant sur les travaux utiles, les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose.

L'objectif de l'art. 647c CC est une remise en état avec adaptation à la situation présente. Une modernisation de la chose n'entre pas dans la définition de travaux nécessaires. Alors que les travaux utiles de l'art. 647d CC ont pour but d'augmenter les attributs économiques tirés de la chose, les travaux nécessaires visent au maintien des facultés tirées de la chose (PERRUCHOU, CR CC II 1^{ère} éd., 2016, n. 1 ad art. 647c CC). L'objectif de l'art. 647d CC est une modernisation de la chose avec une adaptation tenant compte de l'évolution. Les travaux utiles sont ceux destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité. Ces éléments ne sont pas cumulatifs (PERRUCHOU, op. cit., n. 1 et 4 ad art. 647d CC).

4.1.2 La qualification de travaux nécessaires, utiles ou somptuaires doit se faire par une approche objective selon les circonstances concrètes du cas d'espèce, la nature de la propriété par étage et l'évolution de la technique. Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation (WERMELINGER, op. cit., n. 115 ad art. 712a CC). Les critères pris en considération sont notamment : la perception locale, l'impact économique, l'aspect commercial, la situation de fortune des copropriétaires lors de la constitution de la copropriété, l'importance de la bâtisse et la durée des travaux. Le coût élevé n'est pas en soi un obstacle (PERRUCHOU, op. cit., n. 2 ad art. 647c CC).

4.1.3 La réparation de parties communes défectueuses ou endommagées peut constituer des travaux de construction nécessaires. De même, les travaux de constructions imposés par la loi doivent être considérés comme nécessaires (WERMELINGER, op. cit., n. 123 et 126 ad art. 712a CC ; Cahiers des droits réels et de la propriété [CdDR] 2016 p. 14 consid. 4).

Ont notamment été considérés comme des travaux utiles (art. 647d CC), la construction d'un spa (avec piscine, wellness, fitness) dans un appart-hôtel de quatre étoiles, la rénovation du chauffage central, alors que celui-ci fonctionnait encore, le nivellement du terrain pour l'adapter au niveau de la terrasse et la construction d'un deuxième accès au bâtiment (WERMELINGER, op. cit., n. 131 ad art. 712a CC et références citées).

4.1.4 Le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action. Le demandeur ou le requérant doit notamment avoir un intérêt digne de protection (art. 59 al. 1 et 2 let. a CPC).

L'absence d'un intérêt digne de protection doit être relevée d'office, à tous les stades de la procédure (art. 60 CPC ; arrêt du Tribunal fédéral 4P.239/2005 du 21 novembre 2005 consid. 4.1). L'intérêt doit exister au moment du jugement (BOHNET, CR CPC, 2^{ème} éd., 2019, n. 92 ad art. 59 CPC).

4.2 Au préalable, il convient de relever que l'art. 1 let. a et b du règlement relatif aux travaux doit être rapproché des art. 647c et 647d al. 1 CC qu'il paraphrase et dont il dérive manifestement. Dans la mesure où les deux versions, réglementaire et légale, se recoupent, il est possible de se référer dans une large mesure à la jurisprudence et aux ouvrages de doctrine relatifs aux dispositions précitées (cf. ACJC/389/2016 consid. 5.2).

S'agissant, en premier lieu, des travaux relatifs aux piscines extérieures (point 22), la question de l'existence d'un intérêt digne de protection n'est pas suffisamment motivée par l'appelant et peut, en tout état de cause, demeurer indécise au vu de ce qui suit.

Il ressort, en effet, des pièces produites que les bassins étaient en service depuis 54 ans et présentaient d'importantes fuites d'eau. Il en découle qu'ils étaient endommagés et nécessitaient une remise en état. Ces travaux doivent dès lors être qualifiés de travaux nécessaires au sens de l'art. 1 let. a du règlement, étant relevé que leurs coûts n'est pas pertinent contrairement à ce que soutient l'appelant ; leur adoption n'était donc pas soumise à la règle de la double majorité des têtes et des parts applicables aux travaux utiles.

En ce qui concerne les travaux relatifs aux châssis des vitrages de la piscine et du hall d'entrée, il ressort du dossier que les vitrages existants, désormais obsolètes et non conformes aux exigences actuelles, doivent être remplacés afin d'améliorer la performance énergétique du bâtiment et de réduire son indice de dépense de chaleur (IDC). Dès lors que ces travaux s'inscrivent dans la mise en œuvre de la politique énergétique cantonale genevoise, laquelle vise notamment le remplacement des vitrages simples et l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments, ils doivent être qualifiés de travaux nécessaires. La règle de la double majorité applicable aux travaux utiles ne trouve dès lors pas non plus application en l'espèce.

Infondé, le grief est rejeté.

4.3 En définitive le jugement entrepris sera confirmé.

- 5.** Les frais judiciaires d'appel, fixés à 5'000 fr. (art. 2, 5, 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils seront partiellement compensés avec l'avance de frais de 1'800 fr. fournie par l'appelant, qui reste acquise à l'État. Il sera en conséquent condamné à verser un montant de 3'200 fr. à l'État de Genève (art. 111 al. 1 CPC).

Les dépens en faveur de l'intimée seront arrêtés au montant arrondi de 6'000 fr. TTC (art. 84, 85 et 90 RTFMC ; art. 23 al. 1 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 3 septembre 2025 par A_____ contre le jugement JTPI/9199/2025 rendu le 31 juillet 2025 par le Tribunal de première instance dans la cause C/16905/2023.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 5'000 fr., les met à la charge de A_____ et les compense partiellement avec l'avance effectuée par ce dernier, laquelle reste acquise à l'Etat de Genève.

Condamne A_____ à verser 3'200 fr. à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, à titre de solde des frais judiciaires d'appel.

Condamne A_____ à verser 6'000 fr. à la COMMUNAUTE DES PROPRIETAIRES PAR ETAGES B_____ à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Monsieur Laurent RIEBEN, président; Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, juges; Madame Sophie MARTINEZ, greffière.

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.