

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/5129/2013

ACJC/748/2017

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU VENDREDI 23 JUIN 2017

Entre

Monsieur A_____, domicilié route de B_____ 4, à C_____ (GE), recourant contre un jugement rendu par la 18ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 15 décembre 2016, comparant en personne,

et

LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PAR ETAGES DE LA RESIDENCE D_____ 2-4, immeuble sis route de B_____ 6-8, à C_____ (GE), intimée, représentée par _____, comparant par Me Pascal Marti, avocat, place des Philosophes 8, 1205 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 29 juin 2017.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 15 décembre 2016 notifié aux parties le 20 décembre 2016 le Tribunal de première instance a, statuant par voie de procédure simplifiée, condamné A_____ à verser à LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PAR ETAGES DE LA RESIDENCE D_____ 2-4 les sommes de : 1'530 fr. 25 plus intérêts à 5% dès le 19 mars 2009, 62 fr. 45 plus intérêts à 5% dès le 30 mars 2009, 1'205 fr. 50 plus intérêts à 5% dès le 22 mars 2010, 1'588 fr. 10 plus intérêts à 5% dès le 28 mars 2011 et 1'562 fr. 80 plus intérêts à 5% dès le 22 mars 2012 (ch. 1 du dispositif), arrêté les frais judiciaires mis à charge d'A_____ à 1'000 fr., compensés avec l'avance fournie par la demanderesse, ordonné la restitution à A_____ par les services financiers du Pouvoir judiciaire de 200 fr. et condamné A_____ à rembourser 1'000 fr. à LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PAR ETAGES DE LA RESIDENCE D_____ 2-4 (ch. 2), condamné A_____ à verser 1'651 fr. à LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PAR ETAGES DE LA RESIDENCE D_____ 2-4 à titre de dépens (ch. 3) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4).

Le Tribunal a retenu que faute de contestation selon les formes et dans les délais prévus par la loi des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires de la copropriété en question et faute de nullité de ces décisions, celles-ci étaient en force et s'imposaient à A_____ de sorte que ce dernier était redevable du paiement des sommes réclamées au titre de charges de copropriété.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de justice le 13 janvier 2017, A_____ déclare recourir contre le jugement en question. Il remet en cause l'absence de prononcé par le Tribunal de la nullité des décisions prises par l'assemblée générale, considérant qu'elle est contraire au droit dans la mesure où les décisions elles-mêmes le sont. Il allègue en outre avoir contesté à temps les décisions impliquant des "dépenses illicites". Il expose que quoi qu'il en soit de plus, les décisions étant nulles, il avait la possibilité de les contester en tout temps. Enfin, il conclut au "remboursement du solde de mes charges de fr. 2'473,72 payées en trop". Enfin, il s'en prend au chiffre 19 de l'état de fait du jugement querellé soutenant que les dépenses qu'il conteste portent sur les années 2003 à 2011 et non seulement 2008 à 2011 comme l'a retenu le Tribunal.

b. Par mémoire réponse déposé au greffe de la Cour le 8 mars 2017, l'intimée conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris sous suite de frais et dépens. Elle se réfère à l'état de fait du Tribunal. Elle relève, s'agissant de la conclusion en paiement prise par le recourant, que celui-ci n'avait pris aucune conclusion reconventionnelle en première instance mais opposé en compensation à la requête une somme de 5'128 fr. 01, dont il fallait quoi qu'il en soit admettre qu'elle ne portait plus que sur la somme de 2'473 fr. 72 dans le cadre de la

procédure de recours. Sur le fond, l'intimée relève que le recourant n'a jamais pris de conclusion relativement à des montants concernant les années 2003 à 2007 et que le litige porte sur les années retenues par le Tribunal. Pour le surplus, le raisonnement du Tribunal devait être confirmé, aucune décision nulle n'ayant été prise par l'assemblée des copropriétaires, le jugement devant être confirmé en tous points.

c. Les parties ont persisté dans leurs positions par réplique du 23 mars 2017 et duplique du 28 avril 2017 suite à quoi la cause a été gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants ressortent pour le surplus de la procédure :

a. Les copropriétaires de l'immeuble sis route de B_____ 2-4 à C_____ (GE) forment LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PAR ETAGES DE LA RESIDENCE D_____ 2-4 (ci-après : PPE D_____) constituée en propriété par étages.

b. A_____ est propriétaire de l'appartement n° 408 (45.04/1000), de l'appartement n° 410 (26.54/1000) et du box n° 146 (4.13/1000).

Depuis 2001, sa quote-part pour les charges de copropriété est de 41.10/1000 (charges communes générales), 43.76/1000 (chauffage) et 55.48/1000 (ascenseur) pour le lot n° 408, 24.28/1000 (charges communes générales), 24.95/1000 (chauffage) et 31.63/1000 (ascenseur) pour le lot n° 410 et enfin de 4.46/1000 (charges communes) pour le lot n° 146.

A ceci s'ajoutent les frais de téléseu, pour lesquels A_____ est redevable pour une quote-part fixée à 1/30.

c. Sur la parcelle contiguë à cette résidence, les copropriétaires de l'immeuble sis route de B_____ 6-8 à C_____ (GE), forment la COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PAR ETAGES DE LA RESIDENCE D_____ 6-8, également constituée en propriété par étages.

Ces copropriétés ont des biens communs pour lesquels elles se partagent les frais.

Elles tiennent par ailleurs conjointement leurs assemblées générales.

Cet état de choses a été confirmé lors de l'assemblée générale ordinaire desdites copropriétés du 27 mars 2007 durant laquelle tous les copropriétaires de la PPE D_____, à l'exception d'A_____, ont rejeté l'idée de tenir une assemblée générale séparée de la copropriété sis route de B_____ 6-8 et ainsi confirmé que les parties communes devaient être gérées ensemble avec les copropriétaires de la route de B_____ 2-4.

d. La PPE D_____ s'est dotée d'un règlement d'administration et d'utilisation (dernière version de janvier 2001) mentionné au Registre foncier.

Au titre des frais et charges communs généraux, l'article 29 du règlement énumère : *"les dépenses nécessitées par l'entretien et le fonctionnement courant des parties et services communs à l'immeuble; les travaux de réparation des parties communes tels qu'ils sont définis au chapitre VI du présent règlement; [...] les frais d'administration, de gérance et de contrôle"* (chapitre V, articles 29.1, 29.2 et 29.6 du règlement).

Au sujet des travaux dans les parties communes, le règlement stipule que *"la communauté doit faire exécuter tous les travaux d'entretien, de réparation et de restauration des parties communes nécessaires à la conservation de la valeur de l'immeuble ainsi qu'à son utilisation. L'administrateur ordonne ces travaux et en surveille l'exécution. A défaut l'assemblée le décide"* (chapitre VI, article 34 du règlement).

Les travaux nécessaires, soit *"les travaux d'entretien et de réparation normaux des parties communes qu'exige le maintien de la valeur de l'immeuble, sont décidés par l'assemblée des copropriétaires présents ou représentés"* (chapitre VI, article 35.1 du règlement). Les travaux peu importants et courants sont du ressort de l'administrateur, respectivement du comité de gestion (chapitre VI, article 35.1 du règlement). Pour les autres travaux, la décision de l'assemblée générale doit être prise à la majorité simple des copropriétaires représentant 75% au moins des millièmes, *"exception faite des travaux d'embellissement pour lesquels l'intégralité des copropriétaires devra être d'accord"* (chapitre VI, article 35.2 du règlement).

Concernant le quorum, le règlement stipule que *"l'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires sont présents ou représentés"* (article 41 du règlement).

Enfin, sous l'angle du règlement des frais, l'article 33 du règlement prévoit que : *"chaque copropriétaire s'engage à acquitter la part des frais et charges communs lui incombant. Il doit verser les acomptes fixés par l'administrateur ou l'assemblée des copropriétaires (al. 1). L'administrateur fait parvenir régulièrement à chaque copropriétaire son décompte annuel de frais et charges communs arrêté à la date du bouclage de l'exercice. Le solde dû est payable sans délai (al. 2)"*.

e. L'assemblée générale de la PPE D_____ du 23 janvier 2012 a décidé, à la majorité des copropriétaires présents ou valablement représentés, avec deux oppositions et deux abstentions, du dépôt d'une hypothèque légale contre A_____ en raison du non-paiement de ses charges, décision qu'il a contestée par la voie judiciaire par acte du 20 février 2012 en concluant à son annulation.

Cette décision d'assemblée des copropriétaires a été prise à la demande de l'administrateur, qui a dû faire une avance de trésorerie de l'ordre de 20'000 fr. pour couvrir l'absence de paiement de charges des copropriétaires A_____ et E_____.

La somme réclamée à A_____ portait sur les exercices 2008, 2009, 2010 et 2011.

f. Pour ces exercices, les copropriétaires de la PPE D_____ ont approuvé les montants suivants au titre de dépenses de la copropriété :

Exercice 2008 : 126'999 fr. 73 (charges de copropriété), 2'152 fr. 35 (ascenseur), 575 fr. 25 à déduire (buanderie/chaufferie), 8'349 fr. 55 (télé-réseau) et 30'340 fr. 38 (chauffage) acceptés par décision de l'assemblée des copropriétaires du 30 mars 2009 (829.49 millièmes et 28 copropriétaires présents ou représentés), malgré l'opposition des copropriétaires A_____, F_____ et G_____.

Exercice 2009 : 131'372 fr. 12 (charges de copropriété), 1'428 fr. 45 (ascenseur), 1'262 fr. 35 à déduire (buanderie/chaufferie), 8'349 fr. 55 (télé-réseau) et 41'087 fr. 85 (chauffage) acceptés par décision de l'assemblée des copropriétaires du 22 mars 2010 (831.45 millièmes et 28 copropriétaires présents ou représentés), malgré l'opposition du copropriétaire A_____.

Exercice 2010 : 141'827 fr. 45 (charges de copropriété), 2'708 fr. 73 (ascenseur), 37 fr. 42 à déduire (buanderie/chaufferie), 8'349 fr. 55 (télé-réseau) et 33'103 fr. 75 acceptés par décision de l'assemblée des copropriétaires du 28 mars 2011 (891.45 millièmes et 28 copropriétaires présents ou représentés), malgré l'opposition des copropriétaires A_____ et H_____ ainsi que l'abstention de I_____.

Exercice 2011 : 134'867 fr. 66 (charges de copropriété), 2'253 fr. 90 (ascenseur), 2'340 fr. 63 à déduire (buanderie/chaufferie), 8'101 fr. 25 (télé-réseau), 30'340 fr. 38 (chauffage) et 27'806 fr. 60 (chauffage) acceptés par décision de l'assemblée des copropriétaires du 19 mars 2012 (854.130 millièmes et 26 copropriétaires présents ou représentés), malgré l'opposition de deux copropriétaires non nommés dans le procès-verbal.

L'administrateur a établi des décomptes individuels de copropriété et/ou des relevés de comptes sur la base des comptes 2008, 2009, 2010 et 2011 soumis à l'assemblée générale de la PPE D_____ pour approbation.

Il en ressort la répartition suivante pour les lots appartenant à A_____ : 11'722 fr. 47 pour 2008 (6'983 fr. 46 pour le lot n° 408, 4'172 fr. 59 pour le lot n° 410 et 566 fr. 42 pour le lot n° 146), 12'656 fr. 52 pour 2009 (7'564 fr. 37 pour le lot n° 408, 4'506 fr. 25 pour le lot n° 410 et 585 fr. 90 pour le

lot n° 146), 13'039 fr. 12 pour 2010 (7'774 fr. 57 pour le lot n° 408, 4'632 fr. pour le lot n° 410 et 632 fr. 55 pour le lot n° 146) et 11'972 fr. 80 pour 2011 (7'119 fr. 95 pour le lot n° 408, 4'251 fr. 35 pour le lot n° 410 et 601 fr. 50 pour le lot n° 146) (admis sur le principe de la répartition mais pas sur la quotité des dépenses retenues).

Le relevé de compte 2008 d'A_____ pour les lots n° 408, 410 et 146 présentait un solde débiteur antérieur de 1'530 fr. 25.

A_____ a versé 11'660 fr. durant l'exercice 2008, 11'451 fr. durant l'exercice 2009, 11'451 fr. durant l'exercice 2010 et enfin 10'410 fr. durant l'exercice 2011, soit une somme totale de 44'972 fr.

La somme impayée s'élevait ainsi outre le solde antérieur à 62 fr. 47 pour 2008, 1'205 fr. 52 pour 2009, 1'588 fr. 12 pour 2010 et à 1'562 fr. 80 pour 2011, soit à 4'418 fr. 91 au total.

Le décompte de copropriété d'A_____ faisait état d'un solde débiteur de 5'949 fr. 15 au terme de l'année 2011.

g. A_____ justifiait le paiement partiel de ses charges par le fait que depuis 2003, il conteste la comptabilisation de certaines dépenses dans les comptes de la PPE D_____.

Pour la période 2008-2011, il conteste une somme totale de 72'903 fr. 17, soit la comptabilisation des frais suivants : (...)(suit la liste des frais concernés).

h. Durant la période 2008-2011, A_____ s'est régulièrement plaint de différentes problématiques au sujet de l'administration et de la gestion de l'immeuble.

S'agissant de la rénovation des façades des deux copropriétés, un projet, suspendu en 2002, a été relancé lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 30 mars 2009. A cette occasion, le copropriétaire J_____, membre du comité de gestion et architecte, a expliqué le travail à effectuer pour présenter une demande d'autorisation de construire et procéder aux appels d'offres (création d'un dossier informatique (plans, coupes, façades) et étude approfondie des façades). Le bureau d'architectes de ce copropriétaire a proposé de réaliser le dossier pour une somme de 46'900 fr. HT et hors débours. Lors de cette assemblée les travaux projetés ont été évalués par le copropriétaire J_____ entre 500'000 fr. et 600'000 fr. Le crédit d'étude de 50'000 fr. pour les deux résidences a été accepté avec une opposition (A_____) au sein de la PPE D_____ et de deux abstentions au sein de l'autre résidence.

A_____, non présent lors de cette assemblée générale, s'était opposé à cette proposition par courrier du 19 mars 2009 adressé à l'administration et dans lequel

il indiquait : "je tiens à signaler qu'en 2002, j'avais l'occasion de demander un devis pour l'assainissement de l'enveloppe de notre immeuble, comprenant façade, balcons-balustrades, avant-toit. Je n'avais pas la moindre difficulté pour l'avoir sans engagement de notre part et sans avoir besoin de demander le moindre crédit pour une étude quelconque (franchement, quelle étude???). Les bonnes adresses n'en ont pas besoin". Il a considéré que l'établissement de nouveaux plans n'était pas nécessaire et que le projet pouvait être mis en place sur la base des plans originaux de l'immeuble. A ceci s'ajoutait qu'il ne voyait pas pourquoi les devis établis par différentes entreprises devaient être facturés à la PPE D_____. Enfin aucun mandat d'architecte n'avait été confié par l'assemblée des copropriétaires de sorte que les notes d'honoraires ultérieures présentées par DGPA et assumées par la PPE D_____ n'étaient pas justifiées.

i. Par requête déposée au greffe du Tribunal de première instance le 27 novembre 2012, la PPE D_____ a requis l'inscription provisoire au Registre foncier d'une hypothèque légale, avec mesures superprovisionnelles, sur les parts de propriété par étages d'A_____ n° 408 et 410 pour la somme de 4'356 fr. 45 avec intérêts à 5% dès le 1er juillet 2010.

Par ordonnance du 27 novembre 2012, le Tribunal, statuant sur mesures superprovisionnelles, a ordonné l'inscription requise aux frais, risques et périls de la PPE D_____.

L'hypothèque légale a été inscrite sur les lots d'A_____ le 27 novembre 2012, acte facturé 28 fr. 75 le 5 décembre 2012.

Cette inscription provisoire a été confirmée par ordonnance du 5 février 2013, charge à la PPE D_____ de faire valoir son droit en justice dans un délai de trente jours dès la notification de l'ordonnance.

Le 6 février 2013, PPE D_____ a requis la poursuite d'A_____ à concurrence de 1'592 fr. 70 plus intérêts à 5% dès le 1er juillet 2008, 1'205 fr. 55 plus intérêts à 5% dès le 1er juillet 2009, 1'588 fr. 15 plus intérêts à 5% dès le 1er juillet 2010 et de 1'562 fr. 80 plus intérêts à 5% dès le 1er juillet 2011.

j. Par acte déposé au greffe du Tribunal de première instance le 7 mars 2013, la PPE D_____ a assigné A_____ en inscription définitive au registre foncier d'une hypothèque légale sur ses parts de copropriété n°408 et 410 à concurrence de 4'356 fr. 45 plus intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2010, en paiement de 4'418 fr. 90 (arriérés 2008-2011 des charges de copropriété); elle a également conclu au prononcé de la mainlevée définitive de l'opposition formée à la poursuite initiée à son encontre, le commandement de payer n'ayant pas encore été notifié au moment du dépôt de l'assignation.

Dans son mémoire réponse du 30 août 2013, A_____ a principalement conclu au déboulement de la demande avec suite de dépens. Subsidiairement, il a conclu à ce que le Tribunal dise et constate que la PPE D_____ lui doit 5'128 fr. 01 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er janvier 2010 à titre de trop perçu sur les charges de copropriété, et compense ce montant avec la somme de 4'356 fr. réclamée par la PPE D_____. Plus subsidiairement encore, le défendeur a conclu à ce qu'il lui soit donné acte de ce qu'il s'engage à fournir des sûretés d'un montant de 4'356 fr. 45 afin d'éviter l'inscription d'une hypothèque légale et l'y condamne en tant que de besoin.

Lors de l'audience du 5 novembre 2013 du Tribunal, la PPE D_____ a modifié ses conclusions, au motif d'une erreur de plume, la somme réclamée à A_____ s'élevant à 5'949 fr. 15 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er juillet 2010, correspondant à l'arriéré des charges d'A_____ pour la période 2008-2011. A_____ a déclaré ne pas avoir contesté la décision des assemblées générales approuvant les comptes.

Lors de l'audience du 29 septembre 2016 du Tribunal, la PPE D_____ a retiré sa conclusion en inscription définitive de l'hypothèque légale et a rappelé avoir modifié sa conclusion en paiement pour la porter à 5'949 fr. 15 plus intérêts. Suite à quoi le jugement querellé a été rendu.

EN DROIT

1. **1.1** La procédure porte sur une valeur litigieuse de moins de 10'000 fr. de sorte que l'appel n'est pas ouvert (art. 308 al. 2 CPC *a contrario*).

Selon l'art. 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent faire l'objet d'un appel.

Au sens de l'art. 320 CPC le recours est recevable pour violation du droit (a) ou constatation manifestement inexacte des faits (b).

Selon l'art. 321 al. 1 CPC, le recours écrit et motivé est introduit auprès de l'instance de recours dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (...).

1.2 Dans le cas d'espèce le recours écrit et motivé, déposé dans le délai légal, est recevable.

2. On peut déduire de l'acte de recours que le recourant considère que le Tribunal aurait violé la loi en ne retenant pas que les décisions de l'assemblée générale qu'il conteste ne sont pas entachées de nullité, respectivement en retenant qu'il n'avait pas contesté conformément au droit les décisions, par hypothèse annulables.

L'intimée croit déceler en outre de l'argumentation du recours que le recourant invoquerait une constatation manifestement inexacte des faits en tant que le Tribunal aurait retenu que le litige ne portait que sur les années 2008 à 2011, lui-même invoquant le fait que celui-ci porterait sur les années 2003 à 2011.

Ce dernier grief, en tant qu'il pourrait être déduit du recours, peut d'emblée être rejeté dans la mesure où la requête en inscription définitive d'une hypothèque légale et en paiement déposée par l'intimée le 7 mars 2013 par devant le Tribunal de première instance ne visait que les années 2008 à 2011 et le paiement des charges y afférentes, le litige étant dès lors bel et bien circonscrit à l'objet de la demande.

2.1 La gestion d'une copropriété engendre des frais et charges communs qu'il faut répartir entre les différents copropriétaires (STEINAUER, *Les droits réels*, tome I, 2012, n° 1341). Sauf réglementation différente dans l'acte constitutif ou règlement de copropriété, les frais et charges communs sont répartis entre les propriétaires d'étages proportionnellement à la valeur de leurs parts (art. 712h al. 1 CC). Dans la mesure où les frais et charges communs ne sont pas couverts par des avances, chaque dépense effectuée en conformité avec la loi, un règlement ou une décision de l'assemblée des copropriétaires d'étages, donne naissance à une créance de la communauté contre les propriétaires d'étages individuels (WERMELINGER, *La propriété par étages, Commentaires des articles 712a à 712t CC*, 2015, n° 40 ad art. 712h CC). C'est ainsi à l'assemblée des copropriétaires qu'il incombe d'approuver chaque année les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires (art. 712m al. 1 ch. 4 CC).

Les décisions d'assemblées des copropriétaires peuvent être contestées selon les règles applicables aux organes de l'association et à la contestation de ses décisions (art. 712m al. 2 CC). Cette contestation est ainsi régie par l'art. 75 CC qui dispose que tout sociétaire est autorisé de par la loi à attaquer en justice, dans le mois à compter du jour où il en a eu connaissance, les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires (HEINI/SCHERER, *Basler Kommentar*, 5. Aufl., 2014, n° 22 ad art. 75 CC).

Ce faisant, le législateur a voulu protéger les propriétaires d'étages minorisés contre l'effet de décisions illicites qui violent la loi ou le règlement d'administration et d'utilisation. En revanche, la possibilité de contester une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages n'a pas pour objectif de sanctionner des décisions peu opportunes ou déplaisantes (BOSCH, *Basler Kommentar*, 5. Aufl., 2015, n° 10 ad art. 712m CC). Le juge ne doit pas influencer la libre formation de la volonté de la communauté des propriétaires d'étages, tant qu'elle se situe dans le cadre de l'ordre juridique communautaire (WERMELINGER, *op. cit.*, n° 202 ad art. 712m CC). Une décision est illicite dans la mesure où elle viole l'ordre juridique ou communautaire. Une telle décision ne

saurait déployer d'effets et devrait pouvoir être contestée en tout temps et sanctionnée par toute autorité judiciaire ou pouvoir être contestée par la voie de l'exception (nullité). Or, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages seraient fortement touchés par une telle nullité. C'est pourquoi, généralement, et surtout en cas de doute, il convient d'admettre l'annulabilité des décisions et non la nullité (WERMELINGER, op. cit., n° 205 et 206, ad art. 712m CC). Cela signifie que la décision déploie des effets juridiques aussi longtemps qu'elle n'est pas contestée conformément aux prescriptions de l'art. 75 CC. Elle peut donc être imposée à la communauté des copropriétaires même en cas d'illicéité (WERMELINGER, op. cit., n° 207, ad art. 712m CC). Ainsi, la nullité d'une décision de l'assemblée des copropriétaires ne doit être admise que lorsqu'elle comporte une illicéité grave qui viole la structure fondamentale de la propriété par étages, est incompatible avec des normes juridiques protégeant les créanciers ou l'intérêt public, a un contenu immoral ou impossible ou encore viole les droits de la personnalité sans motif justificatif (HEINI/SCHERER, op. cit. idem n° 34 ss, 37; WERMELINGER, op. cit., n° 211). Est ainsi annulable une décision d'adoption à la double majorité de travaux de construction somptuaires, de refus de donner des informations nécessaires ou de permettre un débat avant la prise de décision ou de répartition incorrecte des frais et charges communs (WERMELINGER, n° 209 ad art. 712m CC). Est en revanche nulle, une décision d'assemblée générale convoquée par une personne incompétente, une décision d'interdiction générale d'aliénation des parts d'étages, l'octroi d'un droit exclusif sur une partie impérativement commune, ou encore la suppression du droit de demander l'exclusion d'un propriétaire d'étages (WERMELINGER, op. cit., n° 212 ad art. 712m CC).

2.2 En l'espèce, l'annexe du règlement prévoit la répartition des frais et charges communs à charge du recourant comme suit : 41.10/1000 (charges communes générales), 43.76/1000 (chauffage) et 55.48/1000 (ascenseur) pour le lot n° 408, 24.28/1000 (charges communes générales), 24.95/1000 (chauffage) et 31.63/1000 (ascenseur) pour le lot n° 410 et enfin de 4.46/1000 (charges communes) pour le lot n° 146, répartition qui n'est pas contestée.

Selon l'art. 33 du règlement, chaque copropriétaire s'engage à acquitter la part des frais et charges communs lui incombant et doit verser les acomptes fixés par l'administrateur ou l'assemblée des copropriétaires (art. 33 al. 1 du règlement). L'administrateur fait ensuite parvenir régulièrement à chaque copropriétaire son décompte annuel de frais et de charges communs arrêté à la date du bouclage de l'exercice, le solde dû étant payable sans délai (art. 33 al. 2 du règlement). Enfin, chaque année, l'assemblée des copropriétaires approuve les comptes de l'exercice précédent et vote le budget de l'année en cours. Préalablement à cette assemblée l'administrateur établit un relevé de compte faisant état des sommes dues par les copropriétaires. Si les comptes sont approuvés, le relevé est confirmé.

On l'a vu, l'appelant ne conteste pas la répartition en tant que telle, mais le montant sur lequel la répartition est fondée, soit la somme totale des charges et frais communs acceptés par les assemblées des copropriétaires relatives à ces exercices. Cette somme ressort des comptes établis par ou pour l'administrateur et vérifiés par le comité de gestion. En approuvant les comptes, l'assemblée des copropriétaires entérine l'imputation des frais et charges à la copropriété. Le défendeur soulève la nullité, respectivement conclut à l'annulation, des décisions des assemblées des copropriétaires approuvant les comptes 2008, 2009, 2010 et 2011.

Or, en application des principes évoqués plus haut (cf. consid. 2.1), force est de constater que le Tribunal a correctement appliqué la loi en considérant qu'aucune des décisions prises par LA COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES PAR ETAGES DE LA RESIDENCE D_____ 2-4 et dont le recourant conteste le bien-fondé dans la présente procédure n'est entachée de nullité. Aucune des décisions d'approbation des comptes annuels dont il est question ne présente une illicéité grave violant la structure fondamentale de la propriété par étage, pour autant même qu'elles puissent présenter une quelconque illicéité, question qui n'a pas besoin d'être examinée au vu de ce qui suit.

On constate en effet pour le surplus à la lecture du dossier, que le recourant n'a pas contesté conformément aux réquisits de la loi les décisions par hypothèse annulables prises par l'assemblée des copropriétaires de l'intimée. Dans la mesure où il ne s'est pas conformé aux prescriptions de l'art. 75 CC en attaquant dans le mois suivant les décisions avec lesquelles il n'était pas d'accord, le recourant doit se laisser opposer que ces décisions sont entrées en force et peuvent lui être imposées comme aux autres copropriétaires. Elles peuvent dès lors servir de base à une requête en inscription d'hypothèque légale, ainsi qu'à la demande en paiement des charges à l'égard de chaque copropriétaire.

En définitive, le jugement attaqué fait une saine application du droit et doit être confirmé.

3. Dans cette mesure, les frais de recours seront mis à la charge du recourant qui succombe intégralement (art. 106 al. 1 CPC). Ces frais seront arrêtés à 927 fr. et entièrement compensés avec l'avance de frais effectuée par le recourant qui reste acquise à l'Etat.

Le recourant versera à l'intimée des dépens de recours à hauteur de 1'000 fr. (art. 85 et 90 RTFMC).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre civile :**

A la forme :

Déclare recevable le recours interjeté le 13 janvier 2017 par A_____ contre le jugement JTPI/15429/2016 rendu le 15 décembre 2016 par le Tribunal de première instance dans la cause C/5129/2013-18.

Au fond :

Le rejette.

Sur les frais :

Arrête les frais de recours à 927 fr., les met à la charge de A_____ et dit qu'ils sont entièrement compensés par l'avance de frais versée qui reste acquise à l'Etat.

Condamne A_____ à payer à l'intimée la somme de 1'000 fr. au titre de dépens de recours.

Siégeant :

Monsieur Cédric-Laurent MICHEL, président; Mesdames Pauline ERARD et Paola CAMPOMAGNANI, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

Le président :

Cédric-Laurent MICHEL

La greffière :

Camille LESTEVEN

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 113 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 constitutionnel subsidiaire.

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