

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A_760/2011

Arrêt du 18 mai 2012
Ile Cour de droit civil

Composition
Mme et MM. les Juges Hohl, Présidente,
L. Meyer et Herrmann.
Greffière: Mme de Poret Bortolaso.

Participants à la procédure
A. _____,
représenté par Me Gaspard Couchepin, avocat,
recourant,

contre

Communauté des copropriétaires d'étages de l'immeuble no X. _____,
représentée par Me Jacques Roulet, avocat,
intimée.

Objet
annulation d'une décision de l'assemblée des copropriétaires,

recours contre l'arrêt de la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève du 23 septembre 2011.

Faits:

A.
A.a L'immeuble sis rue B. _____ à C. _____ (ci-après l'immeuble litigieux) est inscrit au registre foncier sous le no 2026. Il est constitué en propriété par étages, administrée par la régie D. _____ SA (ci-après la régie administrative).

La communauté des propriétaires d'étages est composée de treize copropriétaires.

Le registre foncier mentionne un règlement d'administration et d'utilisation (ci-après le Règlement), établi le 26 septembre 1983, dont l'objet est notamment de fixer les droits et obligations des copropriétaires concernant les travaux dans les parties communes et le fonctionnement de l'assemblée générale des copropriétaires.

A.b A. _____ est propriétaire de l'unité no 21/2026-16, correspondant à un appartement situé au 5ème étage du bâtiment litigieux, sous les combles, et représentant 64/1000 de la PPE. Il a acquis cet appartement en 2003 pour la somme de 165'000 fr.

E. _____ est propriétaire des unités de PPE nos 21/2026-5, 21/2026/6-10 et 21/2026-13, correspondant chacune à un appartement. Il a acquis par la suite aux enchères publiques les unités de PPE nos 21/2026-17 à 32, qui correspondent aux seize greniers situés dans les combles de l'immeuble litigieux, représentant 64/1000 de la PPE. Au total, E. _____ possède 257/1000 de la PPE.

A.c En 2006, E. _____ a élaboré un premier projet de transformation des combles de l'immeuble litigieux, qui prévoyait la construction d'un appartement unique de quatre pièces (ci-après le projet no 1). Moyennant la cession, en sa faveur, des couloirs d'accès aux greniers, d'une surface d'environ 20 m2, il proposait en contrepartie de faire procéder à ses frais à la réfection intégrale du toit (isolation comprise) pour un montant de 170'000 fr. et d'attribuer 70'000 fr. au fonds de rénovation.

Tous les copropriétaires se sont montrés favorables à la réalisation de ce projet, sauf A. _____. Celui-ci s'y est opposé au motif qu'il était de nature à diminuer la valeur de son appartement en lui confisquant son statut d'appartement situé "en mezzanine" de l'immeuble litigieux. Dès lors, outre les montants susmentionnés offerts au bénéfice de la communauté des copropriétaires, A. _____ estimait avoir droit à une indemnité supplémentaire de 20'000 fr. à son seul profit.

A.d Le 20 avril 2007, l'architecte de E. _____ a établi les plans d'un second projet (ci-après le projet no 2) pour la création, dans les combles, de deux studios et d'un appartement de trois pièces, sans toucher aux couloirs communs.

Tant le projet no 1 que le projet no 2 prévoyaient la création de jours en toiture. Le projet no 2 planifiait aussi "la pose d'isolation en sous-face du toit, impliquant l'élévation du plafond et la modification de la pente du toit, sans rehaussement de celui-ci". En revanche, la réfection complète de la toiture n'était plus envisagée.

A.e Au cours de l'été 2008, l'architecte a adressé à chaque propriétaire d'étages une proposition récapitulant les projets nos 1 et 2.

E. _____ a abandonné le projet no 1 par la suite. Celui-ci impliquait en effet la cession des couloirs litigieux, ce qui nécessitait, du fait de leur qualité de partie commune, une approbation unanime des propriétaires d'étages, que A. _____ refusait de donner.

A.f Par courrier recommandé du 27 mai 2009 adressé à tous les propriétaires d'étages, la régie administratrice a convoqué une assemblée générale ordinaire pour le 25 juin 2009.

L'ordre du jour prévoyait notamment, sous son chiffre 13, intitulé "Divers et propositions individuelles":

"Création de 2 studios et 1 appartement de 3 pièces dans les combles, à la demande de Monsieur E. _____ et selon plan reçu le 21 avril 2009 (ce point requiert la majorité simple et la double majorité pour être adopté).

Pour mémoire, au cours de l'été 2008, vous avez été contactés par l'architecte chargé du projet de transformation, qui a du (sic) vous demander de vous prononcer pour (sic)

- le projet no 1/création d'un appartement unique avec cession des couloirs à Monsieur E. _____,

- le projet no 2/création de 3 appartements sans toucher aux parties communes.

Il semble que le projet no 1, requérant l'unanimité des copropriétaires, n'a pas pu aboutir du fait d'un seul accord manquant. Par conséquent, c'est le projet no 2 qui vous sera présenté à l'assemblée pour accord, et dont l'approbation requiert la majorité simple et la double majorité.

Nous vous remettons en annexe le plan de ce projet".

Ce plan, intitulé, "Aménagement des combles modifier (sic) en conservant les couloirs en commun existants", présente une coupe horizontale du projet, indiquant les ouvertures des fenêtres ainsi que les cotes et hauteurs envisagées.

A.g L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires s'est régulièrement tenue le 25 juin 2009. Neuf propriétaires sur treize représentant au total 765 millièmes de copropriété étaient présents, dont A. _____.

Pour le compte de la régie administratrice, F. _____ a notamment exposé que l'approbation du projet no 2 nécessitait le cumul de trois conditions faisant chacune l'objet d'une décision, à savoir:

"Concernant le changement d'affectation des locaux 'de greniers à appartements', l'art. 11 al. 2 du règlement d'administration et d'utilisation (RAU) stipule que: 'Tout changement de destination desdits locaux [faisant l'objet d'un droit exclusif] ou des parties communes devra être préalablement autorisé par une décision de l'assemblée des copropriétaires prise à la majorité simple définie à l'article 30, alinéa 1 [recte let. a)]."

Le changement d'affectation des locaux que le projet no 2 impliquait a été approuvé à la majorité, tant en nombre qu'en millièmes, par huit voix contre une et 701/765 millièmes contre 64/765 millièmes.

"Concernant la création de jours en toiture et la pose d'isolation en sous-face du toit, l'article 22 du règlement d'administration et d'utilisation (RAU) stipule que: 'Les travaux de réfection et de transformation des parties communes devant entraîner (sic) une augmentation de la valeur de l'immeuble ou une amélioration de son rendement ou de son usage, ne peuvent être entrepris que sur décision de l'assemblée de copropriétaires prise à la double majorité, définie à l'art. 30, alinéa 2 [recte let. b)]."

La création de jours en toiture et la pose d'isolation en sous-face du toit ont été approuvées à la double majorité, c'est-à-dire à la majorité de tous les copropriétaires, représentant, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, soit par huit voix contre une et 701/765 millièmes contre 64/765 millièmes.

"Concernant la modification de la distribution intérieure des locaux, l'article 8 du règlement d'administration et d'utilisation (RAU) stipule que: 'Si un copropriétaire désire modifier la distribution intérieure de ses locaux, il ne peut entreprendre ces travaux que sous sa propre responsabilité et avec l'accord préalable de l'administrateur ou de la gérance qui pourra être refusé si les travaux projetés risquent d'endommager les parties communes de l'immeuble'."

Compte tenu des votes précédents, la régie administratrice a accepté la modification de la distribution des locaux impliquée par le projet no 2.

L'assemblée générale du 25 juin 2009 a ainsi constaté que le projet no 2, selon le plan reçu le 21

avril 2009, avait été accepté avec toutes les majorités requises.

A.h Le 14 octobre 2010, le Département des constructions, des technologies et de l'information (DCTI) a délivré l'autorisation de construire en faveur du projet no 2. Dite autorisation a été publiée dans la Feuille d'avis officielle du 20 octobre 2010.

B.

Par acte du 27 juillet 2009, A. _____ a saisi le Tribunal de première instance du canton de Genève d'une demande en constatation de la nullité de la décision de l'assemblée des copropriétaires du 25 juin 2009 en tant que celle-ci approuvait la transformation des greniers de l'immeuble litigieux en logements habitables.

Sa demande a été rejetée par jugement du 30 septembre 2010.

Statuant sur appel de A. _____, la Cour de justice a confirmé le jugement entrepris par arrêt du 23 septembre 2011, notifié le 28 septembre suivant.

C.

Par acte du 28 octobre 2011, A. _____ (ci-après le recourant) exerce un recours en matière civile au Tribunal fédéral, sollicitant l'annulation de l'arrêt cantonal et la constatation de la nullité de la décision prise le 25 juin 2009 par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble litigieux en tant qu'elle autorise le changement d'affectation des greniers en logements habitables. A l'appui de ses conclusions, le recourant invoque la violation des art. 67, 648 al. 2, 712b et 712e al. 2 CC ainsi que celle de l'art. 308 al. 2 de l'ancienne loi de procédure civile du canton de Genève (ci-après aLPC/GE).

Des observations n'ont pas été demandées.

Considérant en droit:

1.

L'arrêt entrepris statue sur une action en contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages ayant des répercussions financières. Il tranche ainsi une contestation civile (art. 72 al. 1 LTF), portant sur des droits de nature pécuniaire (parmi plusieurs: arrêts 5A_729/2009 du 26 mars 2010 consid. 1.1, non publié in: ATF 136 III 174; 5A_222/2007 du 4 février 2008 consid. 1.1, non publié in: ATF 134 III 237; 5C.40/2005 du 16 juin 2005 consid. 1.1, non publié in: ATF 131 III 459), dont la cour cantonale estime que la valeur est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF). Dirigé en outre contre une décision finale (art. 90 LTF), rendue par un tribunal supérieur statuant sur recours en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF), le recours a été déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF), par la partie qui a succombé dans ses conclusions devant l'instance précédente (art. 76 al. 1 LTF), de sorte qu'il est en principe recevable.

2.

Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il ne connaît cependant de la violation de droits constitutionnels que si un tel moyen est invoqué et motivé par le recourant conformément au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF; ATF 133 III 393 consid. 6, 638 consid. 2; 133 II 249 consid. 1.4.2). Le recourant qui se plaint d'arbitraire ne saurait, dès lors, se borner à critiquer la décision attaquée comme il le ferait en instance d'appel, où l'autorité de recours jouit d'une libre cognition; il ne peut, en particulier, se contenter d'opposer sa thèse à celle de la juridiction cantonale, mais doit démontrer, par une argumentation précise, que cette décision repose sur une application de la loi ou une appréciation des preuves manifestement insoutenables. Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (cf. ATF 133 III 585 consid. 4.1; 130 I 258 consid. 1.3 et les arrêts cités).

3.

Le recourant soutient en substance que le chiffre 13 de l'énoncé de l'ordre du jour serait imprécis, ce qui avait induit les propriétaires d'étages en erreur. Cela pouvait être attesté par un témoin, que la cour cantonale avait néanmoins refusé d'entendre en violation de l'art. 308 al. 2 aLPC/GE (consid. 3.1). Cette imprécision entraînait en outre la nullité de la décision prise par l'assemblée quant à l'objet lié à ce point particulier (consid. 3.2).

3.1

3.1.1 La Cour de justice a refusé d'entendre le témoin G. _____, jugeant cette audition ni utile, ni nécessaire. Non seulement ce témoignage ne pouvait à lui seul être imputable aux douze autres

propriétaires d'étages: le fait que l'intéressé eût éventuellement été induit en erreur par l'ordre du jour ne permettait pas en effet de tenir pour établi qu'il en était allé de même de tous les autres copropriétaires et que ceux-ci n'auraient, le cas échéant, pas approuvé le projet contesté. Les enquêtes menées en première instance et les faits démontraient en outre que les propriétaires étaient informés et conscients que le projet no 2 affectait le toit de l'immeuble litigieux et, ainsi, les parties communes. La juridiction cantonale a également observé que le recourant n'avait pas prouvé, ni offert de prouver, qu'il n'avait eu connaissance de la position de G. _____ que postérieurement au jugement de première instance, ni que ce dernier était à l'étranger au cours de cette dernière procédure; il n'avait pas non plus exposé comment la position du témoin avait été portée à sa connaissance. Il s'ensuivait que l'autorité cantonale considérait sans portée le courrier que le recourant produisait devant elle aux fins de démontrer le caractère essentiel du témoignage sollicité.

3.1.2 Le recourant affirme en revanche que l'audition qu'il réclamait permettait de démontrer que les propriétaires d'étages avaient été induits en erreur par l'énoncé imprécis figurant à l'ordre du jour. Dès lors qu'une personne pouvait à elle seule "retourner" une décision, le témoignage requis était particulièrement important et la Cour de justice avait violé l'art. 308 al. 2 aLPC/GE en le refusant.

3.1.3 La critique du recourant concerne en réalité l'appréciation anticipée des preuves. L'art. 308 al. 2 aLPC/GE, qui règle les dépens liés à la production de pièces, exceptions ou moyens décisifs produits en appel, n'est en effet pas pertinent en l'espèce.

Une mesure probatoire peut être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction (ATF 131 I 153 consid. 3; 129 III 18 consid. 2.6). Savoir si l'autorité cantonale n'a pas pris en compte un moyen de preuve propre à modifier la décision relève de l'arbitraire dans l'appréciation des preuves et l'établissement des faits (art. 97 al. 1 LTF et 9 Cst.). Or, en se limitant à affirmer que l'importance du témoignage sollicité et en rappelant qu'une personne pouvait à elle seule influencer sur la décision à prendre par l'assemblée, le recourant formule une critique appellatoire, qui ne s'en prend nullement à la motivation cantonale et ne peut en conséquence qu'être déclarée irrecevable (consid. 2 supra).

3.2 Le recourant prétend également que, du fait de l'imprécision de l'énoncé de l'ordre du jour, la décision litigieuse violerait l'art. 67 al. 3 CC, disposition à laquelle renvoie l'art. 712m CC. Il conclut dès lors à la nullité de la décision prise par l'assemblée quant à l'objet lié au ch. 13 de l'ordre du jour.

3.2.1

3.2.1.1 La Cour de justice a admis que l'indication figurant au ch. 13 de l'ordre du jour, selon laquelle le projet no 2 prévoyait la création de trois appartements "sans toucher aux parties communes" était inexacte. La juridiction a toutefois considéré que cette inexactitude n'emportait manifestement pas la nullité de la décision litigieuse dès lors que celle-ci n'allait pas à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, ni ne violait des règles destinées à protéger les tiers, et qu'elle ne constituait pas un vice de forme de la convocation.

3.2.1.2 La cour cantonale a ensuite considéré que le recourant ne pouvait affirmer que l'imprécision qu'il alléguait entraînait l'annulation de la décision attaquée sur l'objet litigieux. Elle a en effet relevé que ladite inexactitude figurait dans un paragraphe secondaire de l'ordre du jour, destiné à rappeler le contexte ayant conduit à la décision de soumettre le projet no 2 à l'approbation des propriétaires d'étages, tandis que la teneur essentielle du projet figurait quant à elle dans la convocation querellée, en caractères gras et plan à l'appui, sous la teneur "Création de 2 studios et 1 appartement de 3 pièces dans les combles, à la demande Monsieur E. _____ et selon plan reçu le 21 avril 2009". Il s'ensuivait que le recourant ne pouvait prétendre que la décision litigieuse avait été prise sur un objet qui n'avait pas été porté à l'ordre du jour.

La cour cantonale a par ailleurs remarqué que, compte tenu des circonstances ayant entraîné l'abandon du projet no 1, les copropriétaires ne pouvaient guère se méprendre sur la signification de l'indication litigieuse de l'ordre du jour. Le projet no 1 n'avait pu en effet aboutir dès lors qu'il impliquait une approbation unanime de la cession des couloirs d'accès litigieux, refusée par le recourant. Le point de l'ordre du jour relatif au projet no 2 devait ainsi mettre en exergue le fait que celui-ci ne nécessitait pas une telle cession. L'indication "le projet no 2/création de 3 appartements sans toucher aux parties communes" devait dès lors s'entendre par référence à la phrase précédente de l'ordre du jour "le projet no 1/création d'un appartement unique avec cession des couloirs à Monsieur E. _____".

La Cour de justice a enfin souligné que les copropriétaires savaient, au plus tard depuis l'été 2008, que les travaux prévus par le projet no 2 auraient un impact sur les parties communes de l'immeuble

litigieux par la création de jours en toiture et la pose d'isolation en sous-face du toit. Les projets nos 1 et 2 avaient en effet été présentés aux propriétaires d'étages lors de l'été 2008, le plan du projet no 2 avait en outre été joint à la convocation du 27 mai 2009 et les discussions menées lors de l'assemblée générale du 25 juin 2009, de même que les déclarations et témoignages formulés devant le premier juge le démontraient.

3.2.2 Le recourant affirme quant à lui que la formulation inexacte de l'objet soumis au vote des propriétaires d'étages empêcherait le fonctionnement correct de la PPE et porterait ainsi atteinte à sa structure fondamentale en tant que les propriétaires auraient été trompés sur l'objet des questions traitées. Cette circonstance aurait non seulement des incidences sur leur présence lors du vote, l'expérience démontrant en effet qu'une seule personne serait en mesure de retourner une assemblée, mais également sur le vote lui-même: dès lors que la question soumise à l'assemblée reposerait sur un ordre du jour erroné, les débats, puis le vote lui-même seraient faussés. Le recourant soutient enfin que la formulation choisie aurait induit en erreur les propriétaires d'étages, qui n'auraient pu aisément déterminer le projet et sa portée pour la PPE: si leur attention devait être attirée sur le fait que le projet ne toucherait pas aux couloirs communs, il était nécessaire de le formuler de manière explicite, afin qu'ils puissent se préparer en conséquence. Contrairement à ce que paraissait enfin penser la cour cantonale, il n'allait nullement de soi que le projet entendait toucher au toit, l'argumentation cantonale à cet égard vidant de sa substance la protection et le mécanisme prévus par l'art. 67 al. 3 CC.

3.2.3

3.2.3.1 Selon l'art. 712m al. 2 CC, la contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'art. 75 CC. 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. Les décisions absolument nulles sont ainsi celles 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 (cf. parmi d'autres: AMÉDÉO WERMELINGER, *La propriété par étages*, 2e éd. 2008, n. 205 ss ad art. 712m CC; MEIER-HAYOZ/REY, *Berner Kommentar*, 1988, n. 146 ad art. 712m CC; PAUL-HENRI STEINAUER, *Les droits réels*, tome 1, 4e éd. 2007, n. 1319 s.; HANDSCHIN/WYTTEBACH, *Der Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung und seine Anfechtung*, in: *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums* 2011, p. 45 ss, p. 78). Est par exemple

nulle une décision excluant de manière générale un propriétaire d'étages du droit de vote, une décision modifiant la quote-part d'un propriétaire d'étages sans le consentement de celui-ci ou encore une décision interdisant de manière générale l'aliénation des parts d'étages (WERMELINGER, op. cit., n. 212 ad art. 712m CC et les références doctrinales; cf. également HANDSCHIN/WYTTEBACH, op. cit., p. 78s.).

3.2.3.2 L'art. 712n CC ne constitue pas une règle exhaustive quant à la convocation de l'assemblée des propriétaires d'étages. En vertu du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC aux dispositions de l'association, il convient en particulier d'appliquer les art. 64 al. 3 et 67 al. 3 CC (WERMELINGER, op. cit., n. 2 ad art. 712n CC; RENÉ BÖSCH, in *Basler Kommentar*, ZGB II, 3e éd. 2007, n. 2 et 4 ad art. 712n CO). Selon l'art. 67 al. 3 CC, les décisions de l'assemblée générale ne peuvent être prises en dehors de l'ordre du jour que si les statuts le permettent expressément: il faut donc, en règle générale, que les objets sur lesquels l'assemblée doit statuer soient portés à l'ordre du jour. Les textes allemand et italien de cette disposition précisent qu'ils doivent l'être dûment (*gehörig angekündigt*, *debitamente preannunciati*). La question de savoir s'il en est ainsi se tranche de cas en cas, en fonction des circonstances concrètes: un objet est dûment porté à l'ordre du jour lorsqu'il est indiqué de telle manière que les membres ne soient pas surpris et puissent se préparer à en débattre; il suffit que, sur le vu de l'ordre du jour et des statuts, les membres sachent sur quels points il y aura lieu de délibérer et, le cas échéant, de prendre une décision (ATF 126 III 5 consid. 2a; 114 II 193 consid. 5b). On ne peut cependant admettre que sont dûment portés à l'ordre du jour tous les objets qui peuvent être impliqués dans la formulation qu'il adopte ou que cette formulation n'exclut pas (ATF 114 II 193 consid. 5b).

La convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet présente un défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la décision (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 et les références) et non sa nullité. La même conclusion s'impose lorsque la description d'un sujet traité à l'ordre du jour est imprécise, peu claire ou trompeuse (cf. WERMELINGER, op. cit., n. 69 ad art. 712n CC; HANS MICHAEL RIEMER, *Berner Kommentar*, 3e éd. 1990, n. 79 ad art. 67 CC). Savoir si la décision doit, ou non, être annulée dépend toutefois de l'appréciation de la notion de vice et de la gravité de la violation. Il est donc

essentiel de déterminer si le vice allégué pouvait ou non avoir une influence sur la décision (ATF 132 III 503 consid. 5.3; 114 II 193 consid. 6).

3.2.4 Il s'ensuit que l'action du recourant, par laquelle ce dernier s'en prend à la formulation prétendument inexacte de l'objet soumis au vote des propriétaires d'étages, ne peut tendre qu'à l'annulation de la décision querellée et non à la constatation de sa nullité.

En l'espèce, la convocation à l'assemblée du 25 juin 2009 indique, sous son chiffre 13, qu'il sera statué sur la "création de deux studios et 1 appartement de 3 pièces dans les combles, à la demande de Monsieur E._____ et selon plan reçu le 21 avril 2009". Précisant le contexte du projet soumis à votation, la régie administrative a rappelé l'existence des deux projets proposés par E._____ en les mettant manifestement en opposition: le projet no 1, visant la création d'un unique appartement avec "cession des couloirs" au propriétaire, et le projet no 2, seul concerné par le vote et tendant à l'aménagement de trois appartements "sans toucher aux parties communes". Cette mise en opposition se retrouve dans la précision ajoutée par la régie administrative quant à l'abandon du projet no 1: dans la convocation, celle-ci rappelle en effet que le projet no 1, qui requérait l'unanimité des copropriétaires, n'avait pas pu aboutir du fait d'un seul accord manquant; le projet no 2 était par conséquent présenté à l'assemblée, dont l'approbation requérait la majorité simple et la double majorité. Dans la convocation, la régie administrative attire en outre l'attention des propriétaires d'étages sur le fait qu'ils avaient été contactés

par l'architecte chargé des projets de transformation en août 2008 et annexait encore à la convocation le plan du projet soumis au vote. Il ressort en outre des faits tels qu'établis par la cour cantonale et non contestés par le recourant que l'architecte avait adressé à chaque propriétaire d'étage une proposition récapitulant les deux projets et que le projet no 2 prévoyait la création de jours en toiture et l'isolation de la sous-face du toit, élément constituant manifestement une partie commune. La lecture de l'ordre du jour permet ainsi de comprendre que l'explication "sans toucher aux parties communes" s'entend en opposition avec les conséquences qu'implique le projet no 1, à savoir la cession de parties communes - les couloirs - au propriétaire intéressé. Le chiffre 13 de l'ordre du jour étant clair, il n'y a pas lieu de retenir qu'il ait pu induire en erreur les propriétaires d'étages: une annulation de la décision contestée n'entre par conséquent pas en ligne de compte sur ce point.

4.

Le recourant soutient encore que la décision dont il sollicite l'annulation entraînerait la cession de l'espace aérien au bénéfice exclusif de E._____.

4.1 La cour cantonale a admis que le projet querellé prévoyait de gagner du volume en hauteur dans les combles afin de les rendre habitables. Elle a toutefois nié que l'espace aérien ainsi gagné au-dessus du toit ferait l'objet d'une propriété commune, l'énumération exhaustive des parties obligatoirement communes figurant à l'art. 712b al. 2 CC n'incluant pas l'espace aérien environnant le bâtiment. De même, cette disposition n'incluait que des parties matérielles du bâtiment et il ne ressortait pas des faits que les propriétaires d'étages auraient fait usage de la faculté qui leur était réservée par l'art. 712b al. 3 CC en déclarant commun l'espace aérien au-dessus de l'immeuble, à supposer qu'il fût susceptible d'une telle appropriation. Le cas échéant, et en l'absence d'une telle déclaration des copropriétaires, cet espace aérien serait présumé être l'objet d'un droit exclusif (art. 712b al. 3 i.f. CC).

4.2 Le recourant rappelle qu'un propriétaire d'étage ne peut acquérir de droits exclusifs sur le toit et affirme que, conformément à l'art. 667 CC, la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous, dans toute la hauteur et la profondeur. Se fondant sur un arrêt publié aux ATF 71 II 83, le recourant soutient que l'espace aérien immédiat au-dessus du bâtiment constituerait une partie commune. Or, en affectant le nouvel espace bâti à une partie exclusive, à savoir celle du propriétaire des combles, l'assemblée aurait pris la décision de céder une partie commune sans toutefois soumettre cette question à l'assemblée, ni en conséquence respecter la règle de l'unanimité posée par l'art. 648 al. 2 CC.

4.3

4.3.1 Saisi d'un recours en matière civile, le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été invoqués et le rejeter en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (cf. ATF 134 III 102 consid. 1.1; 130 III 297 consid. 3.1).

4.3.2 Aux termes de l'art. 712a al. 2 CC, le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres

copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur. On ne saurait toutefois en déduire a contrario qu'un copropriétaire a le droit d'entreprendre des travaux de rénovation ou de transformation des parties communes, même s'il n'en résulte aucun dommage ni aucune entrave. Cela serait en effet incompatible avec les règles de compétence posées par la loi pour les actes d'administration et les travaux de construction concernant des parties communes (art. 647a à 647e CC) auxquelles renvoie l'art. 712a al. 1 CC. Un copropriétaire ne peut ainsi, de son propre chef, entreprendre des travaux de construction qui modifient les parties communes (ATF 130 III 450 consid. 1.2).

4.3.3 A moins que les copropriétaires n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard, le consentement de tous est nécessaire pour des modifications, qui, effectuées sur une part d'étage, entraînent un changement dans la destination de la chose détenue en copropriété (art. 648 al. 2 CC). Le changement dans la destination de la chose doit néanmoins être distingué de son changement d'utilisation qui, selon l'art. 647b al. 1 CC, doit être pris à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Les art. 648 al. 2 et 647b al. 1 CC trouvent tous deux application dans le cadre de la propriété par étages en vertu de l'art. 712g al. 1 CC.

Il y a changement de destination lorsque, soit par des mesures de fait, soit par des mesures juridiques, l'usage et l'affectation économique de l'immeuble en propriété par étages sont modifiés de façon profonde et significative. La destination actuelle de l'objet est ainsi reléguée au second plan (arrêt 5A_428/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.5.2 publié in: RNR 2010 p. 297 et les références; cf. ATF 130 III 441 consid. 2.3 et 2.4, 450 consid. 2.1). L'affectation de l'immeuble détenu en copropriété est à cet égard déterminante: tant que subsiste le caractère global de l'immeuble, la transformation d'une seule unité d'étage ne conduit pas à un changement d'affectation au sens de l'art. 648 al. 2 CC (ATF 130 III 441 consid. 2.3 et 2.4, 450 consid. 2.1; arrêt 5A_428/2008 précité consid. 4.5.2).

Selon la jurisprudence, la transformation de locaux de service, tels que grenier, cave ou garage, en pièces d'habitation ne constitue pas un changement de destination, mais bien un changement d'utilisation (ATF 130 III 450 consid. 2). Dès lors qu'elle touche à des parties communes, une telle transformation ne peut toutefois être entreprise qu'avec le consentement des autres propriétaires d'étages, à la majorité qualifiée exigée par l'art. 647b al. 1 CC.

4.3.4 En l'espèce, les transformations projetées constituent un changement d'utilisation. En tant qu'elles touchent aux parties communes que sont le toit et la façade, les travaux de construction envisagés doivent donc être autorisés à la majorité qualifiée, condition qui est réalisée en l'espèce. La question de savoir si l'espace aérien constitue une partie commune, de même que les considérations liées à son éventuelle cession aux parties exclusives d'une part d'étage ne sont par conséquent nullement pertinentes et n'ont donc pas à être examinées.

5.

Devant la Cour de céans, le recourant prétend enfin que le rehaussement du toit créera un nouveau volume, faisant partie intégrante de la copropriété. Ce nouveau volume ainsi créé aurait comme conséquence l'augmentation de la quote-part du propriétaire des combles. Conformément à l'art. 712e al. 2 CC, cette modification nécessiterait le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée générale. Dans la mesure où les propriétaires qui avaient voté n'auraient pas été informés de la modification des parts découlant de la réalisation du projet no 2, la disposition précitée aurait été violée.

5.1 Les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires (art. 712e al. 2 1ère phr. CC). Chaque copropriétaire peut demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses entours (art. 712e al. 2 2ème phr. CC). Toutes les modifications apportées au bâtiment ne justifient toutefois pas automatiquement une modification de la valeur des parts attribuées aux différentes unités: une augmentation du volume ou de la surface ne conduit à une augmentation de la valeur de la part que si les autres copropriétaires subissent un préjudice à la suite de cette augmentation, ou si les surfaces ont été un facteur décisif dans le calcul de la valeur des parts lorsqu'elles ont été déterminées (ATF 127 III 142 consid. 2; MEIER-HAYOZ/REY, op. cit., n. 28 ad art. 712e CC; HEINZ REY, Zur Quotenänderung beim Stockwerkeigentum, in: RNR 1979 p. 131 s.; cf. WERMELINGER, op. cit., n. 99 ad art. 712e CC; cf. ATF 103 II 110 consid. 3a); de même, les améliorations apportées par un propriétaire d'étage à son appartement ou à ses locaux commerciaux ne lui permettent pas d'obtenir une modification de la répartition des parts, même si en fait elles

augmentent la valeur de l'unité d'étage (STEINAUER, op. cit., n. 1153c).

5.2 En l'espèce, le recourant ne démontre pas que les travaux autorisés par la communauté des propriétaires d'étages impliqueraient nécessairement une modification des quotes-parts existantes: il ne prétend pas que l'augmentation du volume entraîné par le changement d'utilisation des greniers lui causerait un préjudice, ni que le volume des parts d'étages aurait été un facteur décisif pour déterminer le calcul de leur valeur ou encore que les critères de calcul adoptés à l'origine impliqueraient une nouvelle répartition. Ses critiques quant à la nécessité d'adapter les quotes-parts ne trouvent non plus aucun fondement dans les faits de la cause. Elles doivent donc être rejetées.

6.

En définitive, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité. Les frais judiciaires sont mis à la charge du recourant qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). L'intimée, qui ne s'est pas déterminée, n'a droit à aucune indemnité de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Chambre civile de la Cour de justice du canton de Genève.

Lausanne, le 18 mai 2012
Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente: Hohl

La Greffière: de Poret Bortolaso