

## VD\_FINDINFO Jug / 2011 / 45 vom 26. August 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-08-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_Jug\\_\\_\\_2011\\_\\_\\_45](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Jug___2011___45)

FR: VD\_FINDINFO Jug / 2011 / 45 du 26 août 2011

IT: VD\_FINDINFO Jug / 2011 / 45 del 26 agosto 2011

### Regeste

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, EXCLUSION{EN GÉNÉRAL}, COMMUNAUTÉ DES COPROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES, COMPORTEMENT, PROCÉDURE DE CONCILIATION, TORT MORAL, PROMESSE DE CONTRACTER | 649b CC, 22 CO, 41 CO, 49 al. 1 CO, 64 al. 1 CPC

### Erwägungen

#### E. 44

La demanderesse A.W.\_\_\_\_\_, qui est la fille de C.W.\_\_\_\_\_, a acquis le lot n° 6 de la propriété par étages du L.\_\_\_\_\_ au décès de sa mère, au mois de juin 2002. Elle n'a jamais habité elle-même cet appartement. Après le décès de sa mère, la demanderesse A.W.\_\_\_\_\_ a mis gratuitement son appartement à disposition de [...]. Celui-ci y a habité pendant environ six à sept semaines, à raison de trois jours par semaine. Il y a reçu ses enfants qui ont passé deux ou trois week-ends sur place. Le défendeur est venu une fois et a soulevé le problème du bruit.

#### E. 45

Il résulte notamment ce qui suit du point "divers et propositions individuelles" du procès-verbal de l'assemblée générale du 29 avril 2003 : "M. A.S.\_\_\_\_\_ propose à l'assemblée, par un courrier du 2 avril 2003, de modifier les quotes-parts de copropriété. Quotes-parts fixées par lui-même il y a plus de 10 ans. Une discussion s'en suit et M. A.S.\_\_\_\_\_ relève que M. A.V.\_\_\_\_\_ devrait payer plus de participation aux frais communs. L'administrateur somme M. A.S.\_\_\_\_\_ de cesser d'harcéler les copropriétaires et (...)."

#### E. 46

a) Le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne a rendu un jugement le 11 juillet 2003. Ce jugement rejette les conclusions prises par les défendeurs S.\_\_\_\_\_ à l'appui de leur demande du 28 décembre 1999 tendant notamment à la révocation du mandat de l'administrateur J.\_\_\_\_\_ SA. Ce jugement présente en particulier la teneur suivante : " EN FAIT : (...) 2. (...) (...) Dès le début, les plaintes de ces derniers [réd.: les défendeurs S.\_\_\_\_\_] se sont multipliées, notamment sous prétexte du bruit causé par la douche que prenait à 6h00 du matin le témoin [réd.: A.U.\_\_\_\_\_] avant d'aller travailler, du volume trop élevé de la musique ou encore du remue-ménage de leur fils. Aux dires du témoin, sa famille et lui n'osaient plus recevoir d'amis de peur de la réaction de leurs voisins du dessus qui n'hésitaient pas alors à taper sur le sol ou sur les radiateurs. Pour cette raison, ils ont fini par quitter leur appartement, qu'ils ont revendu au couple B.\_\_\_\_\_ [recte : à C.W.\_\_\_\_\_]. A.U.\_\_\_\_\_ a ajouté que les relations entre les autres copropriétaires étaient agréables et qu'il n'y avait jamais eu aucun problème. (...) Pour M.\_\_\_\_\_, ancien

administrateur de la PPE défenderesse, (...), c'était la première fois au cours de sa longue carrière qu'il était confronté à de tels problèmes et qu'un climat aussi délétère régnait au sein d'une assemblée de copropriétaires. (...) (...) Ainsi, les époux S.\_\_\_\_\_ n'ont, à titre d'exemple, pas hésité à faire appel à la police un jour où son épouse B.B.\_\_\_\_\_ jouait du piano en début d'après-midi, aux alentours de 14h00. (...) C'est dans ce même but [réd.: celui de tenter de calmer la situation] (...), qu'une séance de conciliation a été appointée, à laquelle il a été décidé que J.\_\_\_\_\_ céderait sa place à Y.\_\_\_\_\_ pendant les assemblées. 3. (...) Il apparaît que les copropriétaires A.V.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ notamment ont pris conscience, incidemment, de ce fractionnement [réd.: de la parcelle de base] seulement en 1997. Ils ont été vivement choqués et sont convaincu d'avoir été délibérément trompés par le promoteur de l'époque, A.S.\_\_\_\_\_. (...) (...) 5. En 1996, l'assemblée générale ordinaire a décidé d'établir désormais les calculs relatifs à l'établissement du décompte de chauffage sur la base des m<sup>3</sup> et non plus des m<sup>2</sup>. Aux fins de contrôler les surfaces et volumes des différents lots et de déterminer la répartition des frais entre copropriétaires en fonction de ce nouveau mode de calcul, un mandat a été confié à l'atelier d'architecte [...]. Le 26 juin 1997, [...] a été reçu par le demandeur [réd.: le défendeur A.S.\_\_\_\_\_]. Ce dernier, (...) n'a toutefois pas souhaité qu'une visite complète de son appartement ait lieu et, par conséquent, l'expert n'a pas été en mesure de confirmer les volumes chauffés figurant sur les plans s'agissant des lots de demandeurs. Il ressort d'un rapport de visite daté du 6 octobre 1998 que [...], ancien employé de J.\_\_\_\_\_ SA, s'est également trouvé dans l'impossibilité de relever les quatre compteurs d'eau chaude ainsi que le métrage des surfaces et cubes de l'appartement du demandeur, celui-ci soutenant par ailleurs que le métrage exécuté par [...] était inexact. 6. Lors d'un dépannage, l'entreprise [...] a par hasard constaté un mauvais raccordement entre les caves et les compteurs d'électricité des différents lots, défaut datant de la construction de l'immeuble. Ainsi, certaines caves étaient branchées sur le compteur personnel d'un autre propriétaire et la cave des demandeurs, contenant notamment un climatiseur à vin, était branchée sur le compteur commun. (...) L'administrateur [réd.: J.\_\_\_\_\_] a ainsi proposé de convoquer un électricien des Services Industriels afin de déterminer le raccordement exact des caves liées aux différents lots (...). Sur cette base, (...), il a été finalement convenu que la participation des demandeurs pour la période de 1989 à 1997, soit CHF 1'120.70, serait répartie entre les six autres copropriétaires, au prorata de leur quotes-parts. (...) (...) 11. (...) Ces différents points ont fait l'objet d'une première expertise puis d'une expertise complémentaire, dont les rapports, rendus par [...], (...), retiennent en substance ce qui suit : a) L'examen des documents – comptes et procès-verbaux – ne fait pas apparaître de carence grave. Quelques erreurs ont certes été commises mais elles ont pu être décelées et réparées grâce, notamment, au contrôle des vérificateurs des comptes, nommés à cet effet. Des doutes chez une minorité des copropriétaires auraient pu être évités si les comptes annuels détaillés avaient d'emblée été adressés à tous les copropriétaires; de tels documents sont aisément édités par les moyens informatiques disponibles. (...) (...) f) (...) L'initiative de M. A.S.\_\_\_\_\_ de céder la servitude de jardin est favorable à la communauté des copropriétaires. Le notaire pressenti pour passer les actes n'a toutefois pas donné suite à l'exigence de M. A.S.\_\_\_\_\_ de recevoir au préalable un devis pour ses frais et honoraires. La situation est bloquée pour cette raison. Selon le procès-verbal de l'assemblée du 15 mai 1997, les honoraires de Me C.V.\_\_\_\_\_ auraient dû être répartis en excluant M. et Mme S.\_\_\_\_\_. En fait, cette facture est entrée dans les frais généraux de la PPE. J.\_\_\_\_\_ SA estime que les comptes ayant été adoptés, ce point est réglé. Ce

point de vue est discutable. (...) g) (...) Des retards sont à déplorer et l'absence de réponse à certaines interventions de M. A.S. \_\_\_\_\_ n'a pas contribué à le satisfaire. (...) l'avalanche de contestations de M. A.S. \_\_\_\_\_ (...). Une fois sur deux, les griefs de M. A.S. \_\_\_\_\_ se révèlent infondés. L'administration d'une PPE et la gestion de compte de chauffage sont des domaines délicats; on ne saurait en vouloir à un copropriétaire de ne pas en saisir toutes les spécificités. Mais ce climat de suspicion nuit à la tranquillité d'esprit des copropriétaires. (...) Il serait d'autre part souhaitable d'éviter que l'administrateur préside une assemblée générale dont l'ordre du jour met en cause sa gestion et qu'il accepte des procurations sans instruction précise lorsque l'assemblée doit décider de la résiliation éventuelle de son mandat. (...) 12. Les défendeurs ont vivement critiqué cette expertise, reprochant notamment à l'expert son parti pris ainsi que son manque d'attention lors de l'analyse des pièces produites par les demandeurs. Une deuxième expertise ainsi qu'une deuxième expertise complémentaire, effectuées les 24 juillet et 17 décembre 2002 par [...], (...) ont été décidées. En substance, ce deuxième expert se rallie aux conclusions de la première expertise, sous réserve des précisions suivantes : a) Il est vrai que l'établissement des comptes de chauffage de cet immeuble est extrêmement difficile à comprendre. (...) Enfin, pour éviter des écritures de transitoire, comme il est d'usage en la matière, certaines factures, ont été imputées pour douze mois, alors que l'exercice n'était que de six mois. Malgré les nombreuses distorsions qui résultent des constatations ci-dessus, les comptes 1995 à 1999 sont globalement justes et ne peuvent pas prêter à critiques. Il est vrai cependant que des explications n'ont probablement pas été fournies avec les précisions suffisantes et les décomptes ont souvent été établis, soit corrigés avec un retard considérable. b) (...) Il faut toutefois admettre que J. \_\_\_\_\_ SA n'a probablement pas donné suffisamment de précisions aux copropriétaires qui le souhaitaient et les écritures se sont étendues sur une trop longue période. c) Il y a effectivement eu une erreur ou un oubli de l'administrateur dans le calcul des rabais ECA mais à l'égard des trois copropriétaires concernés. M. A.S. \_\_\_\_\_ n'a donc pas été le seul prétérité. (...) e) Le retard de la cession de la servitude de jardin s'explique notamment par la situation conflictuelle entre copropriétaires. Les honoraires de Me C.V. \_\_\_\_\_ auraient indiscutablement dû être répartis entre les copropriétaires, à l'exclusion de M. et Mme S. \_\_\_\_\_. (...) f) (...) Il est vrai que J. \_\_\_\_\_ SA aurait dû répondre de manière plus diligente aux demandes de M. et Mme S. \_\_\_\_\_. Dans le cas particulier, les nombreuses demandes de M. A.S. \_\_\_\_\_ ont sans doute lassé l'administrateur qui n'a plus répondu aux diverses questions et exigences du demandeur [réd.: A.S. \_\_\_\_\_]. (...) EN DROIT : (...) Le Tribunal est ainsi persuadé que si les demandeurs [réd.: les défendeurs S. \_\_\_\_\_] cessaient d'intervenir sans cesse dans le travail de l'administrateur, lequel à dire d'experts ne saurait dans l'ensemble être sujet à critiques, et de systématiquement contester les décisions prises par l'assemblée générale, les relations entre toutes les parties s'en trouveraient grandement améliorées. (...)" b) Les défendeurs ont recouru contre cette décision; jugé manifestement mal fondé, leur recours a été rejeté par arrêt du 26 mai 2004, dont la teneur est en particulier la suivante : "d) La cour de céans [réd.: la Chambre des recours du Tribunal cantonal] est également d'avis que les incidents relevés ne sont pas d'une importance telle qu'ils légitimeraient les recourants à se prévaloir valablement et de bonne foi d'une rupture du lien de confiance avec J. \_\_\_\_\_ SA. (...) Les problèmes des honoraires de l'avocat mis à tort à la charge des intéressés remonte à plus de deux ans avant l'assemblée générale du 30 novembre 1999; cette affectation résultait d'une erreur, peu dommageable en l'occurrence, et le montant concerné a été intégré dans les comptes 1997,

lesquels ont été approuvés lors de l'assemblée générale du 4 juin 1998. (...) Enfin, les deux experts mandatés ont déclaré que l'administrateur avait accompli correctement sa mission, nonobstant les quelques erreurs qui avaient été constatées, puis réparées." Il n'est pas établi que l'administrateur ou les demandeurs à la présente cause aient jamais remboursé ou offert de rembourser aux défendeurs leur participation aux honoraires de l'avocat C.V.\_\_\_\_\_.

#### **E. 47**

a) Désireuse de louer si possible à long terme son appartement, la demanderesse A.W.\_\_\_\_\_ a sollicité, par l'intermédiaire de J.\_\_\_\_\_ SA, [...] qui a pour but de mettre des logements à disposition des cadres étrangers de grandes sociétés internationales, telles que [...], [...], [...], etc. Le 12 novembre 2003, un contrat de bail d'une durée indéterminée a été conclu avec un cadre de [...], F.\_\_\_\_\_ et son épouse, l'entrée en jouissance étant fixée le 1<sup>er</sup> février 2004. Le contrat prévoit en son article 3 que : "Le présent bail est conclu, à l'usage exclusif d'habitation, pour une durée indéterminée, à partir du 1<sup>er</sup> février 2004 Il peut être résilié moyennant avis de résiliation notifié 4 mois à l'avance pour le terme suivant : 1<sup>er</sup> juillet" Selon le contrat de bail, le loyer mensuel s'élevait à 5'115 fr., y compris une avance pour le chauffage. b) A la fin de l'année 2003 et au début de l'année 2004, la demanderesse A.W.\_\_\_\_\_ et les défendeurs se sont entretenus à plusieurs occasions des problèmes de bruit dans l'immeuble et des solutions à y apporter. A.W.\_\_\_\_\_ a autorisé les défendeurs, accompagnés de [...], du Bureau [...], à visiter son appartement. Durant le laps de temps précédant l'arrivée de ses locataires, elle a également remis une clef de son appartement au défendeur afin qu'il puisse encore l'inspecter. Le 14 janvier 2004, [...] a adressé au défendeur une lettre, dont le contenu est le suivant : "(...), nous pouvons résumer comme suit le rapport que nous vous avons fait en date du 12 janvier 2004 concernant les améliorations qui peuvent être apportées dans l'appartement de C.W.\_\_\_\_\_ afin de diminuer les nuisances des bruits d'impact. En visitant l'immeuble en date du 17 décembre 2003, nous avons constaté : Au niveau constructif.\_\_\_\_\_ - (...) Au niveau audition des bruits.\_\_\_\_\_ - Les sons aériens sont faiblement audibles, on retrouve bien la situation décrite dans le rapport [...] (...). - Les bruits de pas (lourde marche sur le sol en pierre naturelle) sont parfaitement audibles. - Il en est de même des bruits provoqués par les utilisateurs (notamment fermeture des portes d'armoires). - L'immeuble est construit dans un quartier particulièrement calme. - Le temps de réverbération (des sons) est particulièrement court dans votre logement. Compte tenu de ce qui précède, nous pouvons vous dire : (...) - Pour les sols, la pose d'une moquette épaisse devrait améliorer la situation. (après dépose et repose des plinthes et contrôle des bandes de rives) - Pour les armoires, il faut envisager de poser des arrêts amortisseurs. (...)" c) Au début du mois de février 2004, la famille F.\_\_\_\_\_ a emménagé. Les défendeurs prétendent que cette famille a fait beaucoup de bruit durant son séjour dans la copropriété. Ces affirmations ne sont toutefois pas confirmées par le témoin Y.\_\_\_\_\_, mais uniquement par les témoins [...] et [...], qui rapportent les dires des défendeurs. Ils ne sont donc pas retenus. Le 9 février 2004, Me Antoine Eigenmann, conseil d'alors des défendeurs, a écrit à la demanderesse A.W.\_\_\_\_\_ que ses locataires rendaient "la situation intolérable" pour ceux-ci. Il lui était dès lors imparti un délai échéant le 13 février 2004 pour poser une moquette et assurer le respect du règlement de la copropriété par ses locataires. Le conseil des défendeurs indiquait enfin qu'il avait "déjà pour mandat d'agir, y compris dans l'urgence". Le 18 février 2004, la demanderesse A.W.\_\_\_\_\_, agissant par l'intermédiaire

de Me Raymond Didisheim, a répondu par une fin de non-recevoir. Par lettre du 2 mars 2004, le conseil des défendeurs a pris note du fait que la demanderesse A.W.\_\_\_\_\_ ne souhaitait pas rencontrer ses clients pour régler le litige de façon amiable. Le 10 mars 2004, les défendeurs ont déposé une requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence contre la demanderesse A.W.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_. Le bordereau joint à la requête contenait un certificat médical, dont la teneur est en particulier la suivante : " Madame B.S.\_\_\_\_\_, 1945, souffrant d'une maladie neurologique chronique grave, actuellement en crise, ne peut pas se présenter au procès qui l'oppose à la gérance en date du 03 juillet 2003. Il s'agit d'une maladie organique et non psychiatrique." La requête d'extrême urgence a été rejetée, de même que les demandes de reconsidération de cette décision. J.\_\_\_\_\_ SA n'a pas reçu de plaintes des autres copropriétaires concernant le comportement des membres de la famille F.\_\_\_\_\_. d) da) Le 20 avril 2004, F.\_\_\_\_\_ a adressé un courriel à [...] SA, qui l'a communiqué à J.\_\_\_\_\_ SA, laquelle l'a transmis le même jour au conseil des demandeurs. Sa teneur est la suivante (traduction de l'anglais certifiée conforme) : "Voici une brève description de la situation Historique - En février 2004, nous avons emménagé dans l'appartement situé dans une maison d'habitation multifamiliale à 3 étages, Chemin L.\_\_\_\_\_ 5 à [...]. - Ma famille, composée de 4 personnes au total avec 2 enfants (2 ans et demi et 10 ans) séjourne au deuxième étage. Nous sommes les seuls occupants non-suisse, la seule famille avec enfants et les seules personnes de moins de 55 ans de l'immeuble. Nos contacts avec les occupants de la maison d'habitation se limitent aux salutations d'usage. - Très peu de temps après notre emménagement, entre février et mi-avril, Mme B.S.\_\_\_\_\_, une vieille dame habitant au 3 e étage au-dessus de nous a déposé deux plaintes auprès du tribunal local. Elle a prétendu que ma famille faisait du bruit et violait ainsi la loi. Les plaintes portaient sur des activités telles que marcher, courir, parler fort, fermer les portes, fermer les portes des placards, déplacer des meubles, déplacer des chaises sur les carrelages du sol, etc. Elle a donc demandé que nous nous abstenions de ce genre de comportement et que nous posions des tapis par terre dans tout l'appartement. - Chose intéressante, nous n'avons jamais rencontré la dame. Elle n'est jamais venue nous faire part de ses griefs. - Je suppose qu'elle doit avoir déposé sa première plainte auprès du tribunal dès notre installation en février. Tandis que nous emménagions dans l'appartement, Mme B.S.\_\_\_\_\_ prenait des photos pour documenter les éventuels dommages causés par les déménageurs. Mme B.S.\_\_\_\_\_ a joint au dossier remis au tribunal un rapport médical attestant qu'elle souffre de névrose et que le bruit occasionné par ma famille aggrave son état de santé. - Il vaut la peine de faire remarquer qu'au milieu du mois de mars, à la suite de la première plainte, ma famille a quitté [...] pendant un mois environ pour la République tchèque parce qu'elle ne trouvait pas très agréable de vivre là en raison de l'escalade de la tension. - Les documents juridiques du tribunal que j'ai reçus récemment m'ont fait comprendre que les plaintes de Mme B.S.\_\_\_\_\_ ont été jugées non fondées. Toutefois, une audience est prévue le 25 mai 2004 au tribunal lors de laquelle le jugement définitif sera prononcé. L'affaire est, de notre côté, traitée par un avocat tiers. - Nous sommes à nouveau dans l'appartement depuis le 15 avril et la situation s'est avérée être encore plus tendue. En guise de protestation contre le moindre son ou bruit, Mme B.S.\_\_\_\_\_ frappe sur les murs, hurle à tue-tête et roue littéralement de coups le sol lorsque quiconque se déplace dans notre appartement. - Des plaintes déposées par Mme B.S.\_\_\_\_\_ contre des voisins ne sont pas un phénomène nouveau. Il paraît qu'elle a déjà entamé une procédure judiciaire contre deux autres habitants de l'habitation et qu'elle a perdu les deux

procès. Conclusions Nous nous sentons extrêmement mal à l'aise et déprimés pour rester dans l'habitation en question. Je crains également toutes sortes de représailles éventuelles de la part de cette personne malade, y compris une agression physique contre ma famille. Nous devons tenir compte du fait que je suis en déplacement quasiment toutes les deux semaines et que le lieu d'habitation ne peut plus être considéré comme un endroit sûr pour ma famille. Sans parler du fait que mon épouse a peur de la dame dont le comportement est absolument anormal. La situation risque même de s'aggraver davantage une fois que le tribunal aura définitivement rejeté ses plaintes lors du jugement définitif. Etant donné la nature de la plaignante, nous ne pouvons exclure de nouvelles plaintes et poursuites judiciaires. Celles-ci prendront certainement du temps, seront coûteuses et terriblement ennuyeuses et ne peuvent rétablir des rapports de bon voisinage. La stratégie de la dame est de nous évincer de l'appartement ou de nous rendre la vie la plus désagréable possible. A la lumière des développements exposés ci-dessus, j'insiste vivement pour que vous m'aidiez à déménager de cet endroit et demandiez à une agence de se mettre immédiatement à la recherche d'un autre lieu d'habitation. Je vous remercie pour votre compréhension et vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées. F. \_\_\_\_\_" Les défendeurs allèguent que ce courriel est "une accumulation de contre-vérités et de propos diffamatoires". Les déclarations des témoins entendus, la plupart amis ou connaissances des défendeurs et n'habitant pas dans l'immeuble du L. \_\_\_\_\_, ne sont pas retenues sur ce point, dans la mesure où ils rapportent leurs impressions personnelles par rapport au contenu du courriel. Il en est de même des déclarations du témoin A.O. \_\_\_\_\_. La cour de céans retient, néanmoins, que la défenderesse est très mince et frêle. Selon le certificat médical établi par son médecin traitant le 19 mai 2004, la défenderesse souffre en particulier d'une sclérose en plaques. Le Dr [...] a exposé dans un certificat médical et lors de son audition en tant que témoin que la défenderesse souffre d'une sclérose en plaques qui est une maladie neurologique ainsi que d'une maladie cardiaque et qu'elle n'a jamais développé une quelconque affection psychiatrique, de type névrose ou autre. On tient dès lors pour établi que le passage du courriel concernant l'état de santé de la défenderesse est erroné, sans qu'il soit pour autant établi que F. \_\_\_\_\_ s'en soit rendu compte. Les allégués des défendeurs critiquant la traduction du courriel produite dans un premier temps par le conseil des demandeurs ne sont pas retenus. Une traduction certifiée conforme a en effet été produite entre temps. Ce courriel a beaucoup fait souffrir la défenderesse. db) Pendant la première moitié de l'année 2004 [réd.: l'instruction n'a pas permis d'établir si c'était le cas lorsque F. \_\_\_\_\_ a rédigé son courriel du 20 avril 2004], A.O. \_\_\_\_\_ a entrepris des travaux dans son salon; les moquettes et les tentures ont été changées et les meubles déplacés. Les travaux qui consistaient en particulier à percer, clouer et agraffer, ont été bruyants. R. \_\_\_\_\_, dont l'appartement est bien isolé, ne se souvient pas avoir été dérangée par des travaux bruyants. dc) Le 12 mai 2004, Me Antoine Eigenmann, conseil d'alors des défendeurs a écrit à l'administrateur de la copropriété pour "savoir qui a demandé la convocation de l'assemblée générale extraordinaire du 1 er juin 2004 ainsi que l'ordre du jour". Dans une lettre du même jour adressée au président du Tribunal d'arrondissement, il a notamment écrit ce qui suit : "Vous pourrez constater que J. \_\_\_\_\_ SA annonce une assemblée générale extraordinaire en vue de l'exclusion des époux S. \_\_\_\_\_." Le 19 mai 2004, F. \_\_\_\_\_ et son épouse ont requis la résiliation anticipée du bail pour le 30 juin 2004. dd) Par lettre du 21 mai 2004, F. \_\_\_\_\_ et son épouse ont notamment écrit ce qui suit aux demandeurs B. \_\_\_\_\_ (traduction de l'anglais certifiée conforme) : "En raison malheureusement des problèmes incessants rencontrés avec

Mme B.S. \_\_\_\_\_, nous avons décidé de déménager et de quitter l'appartement de la résidence multifamiliale Ch. du L. \_\_\_\_\_. (...) Nous avons été abasourdis par l'agressivité, l'intolérance, la haine et la colère dont a fait preuve cette personne en question. Cet endroit ne peut plus être considéré comme agréable et sûr pour nous. En tant que famille, nous craignons également toutes sortes de représailles éventuelles de la part d'une personne malade mentalement, sans parler d'une agression physique. La situation risque même de s'aggraver une fois que le tribunal aura définitivement rejeté les plaintes de Mme B.S. \_\_\_\_\_ lors du jugement définitif. (...) (...) Soyez assurés que nous avons toujours bien aimé vous rencontrer et parler avec vous. La langue n'a aucune importance pourvu que les gens soient aimables, polis et raisonnables. (...) PS Nous sommes sûrs que votre ami traduira notre lettre pour vous. Nous n'avons malheureusement pas eu la possibilité de vous fournir une version française de cette lettre." Selon les témoins, de par sa maladie, la défenderesse a un physique fragilisé et rencontre des difficultés de déplacement. Elle ne serait donc pas capable d'une quelconque agression physique. e) Une audience de mesures provisionnelles a eu lieu le 25 mai 2004. A cette occasion, compte tenu de la résiliation anticipée du contrat de bail pour la fin du mois de juin 2004 au plus tard, les parties ont convenu que les défendeurs retirent leur requête de mesures provisionnelles du 10 mars 2004 et que, solidairement entre eux, ils versent tant à la demanderesse A.W. \_\_\_\_\_ qu'à F. \_\_\_\_\_ une somme de 2'000 fr. à titre de dépens. Il résulte du procès-verbal de cette audience que les défendeurs S. \_\_\_\_\_ et la demanderesse A.W. \_\_\_\_\_ ont convenu qu'ils avaient "l'intention d'examiner favorablement et à bref délai la mise sur pied d'une convention portant sur la non-occupation de l'appartement propriété de Mme A.W. \_\_\_\_\_ contre une indemnité correspondant au montant du loyer actuel aussi longtemps que les époux S. \_\_\_\_\_ occuperont leur lot de copropriété". Cette convention judiciaire n'a pas été signée par la défenderesse, qui était alors hospitalisée. f) Des pourparlers ont effectivement été engagés, d'abord avec le conseil de l'époque des défendeurs, Me Antoine Eigenmann, puis avec son successeur, Me Pierre-Dominique Schupp. Dans le cadre de ces discussions, les demandeurs étaient représentés par l'avocat Raymond Didisheim. Ces pourparlers ont échoué et la tentative de mise sur pied d'une convention portant sur la non occupation de l'appartement de la demanderesse A.W. \_\_\_\_\_, évoquée à l'audience, n'a jamais pu aboutir. La présente procédure a été introduite alors que des négociations étaient en cours. g) La demanderesse A.W. \_\_\_\_\_ affirme que son appartement a été inoccupé dès le 1 er juillet 2004. Seuls les témoins Y. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_ ont été entendus sur ce point. Compte tenu de l'imprécision de leurs déclarations, cet allégué n'est pas retenu. Y. \_\_\_\_\_, associé de J. \_\_\_\_\_ SA, n'a plus voulu s'occuper de la location de cet appartement. J. \_\_\_\_\_, qui s'occupait précédemment de la copropriété, a déclaré qu'il pensait que l'appartement était impropre à toute occupation aussi longtemps que les défendeurs occupaient l'immeuble. Il n'est pas établi que les défendeurs se seraient opposés à la location de cet appartement à des tiers, en particulier à des familles avec enfants. L'appartement a finalement été loué à nouveau (cf. infra ch. 54.c ).

#### **E. 48**

Le 5 mai 2004, le conseil des demandeurs a adressé une lettre à l'administrateur J. \_\_\_\_\_ SA, dont la teneur est notamment la suivante : "(...), je requiers en application de l'art. 649b CC et des art. 6.4 et 8.1 à 8.3 du règlement de PPE, la convocation, dans les plus brefs délais, d'une assemblée générale extraordinaire de tous les copropriétaires. L'objet de cette requête est d'autoriser mes mandants susmentionnés à introduire une action judiciaire contre

A.S. \_\_\_\_\_ et B.S. \_\_\_\_\_ tendant à leur exclusion de la communauté des copropriétaires. (...)" Le 1<sup>er</sup> juin 2004, lors de l'assemblée générale extraordinaire réunie à la suite de cette requête, étaient notamment présents les demandeurs et A.O. \_\_\_\_\_. R. \_\_\_\_\_ était absente et n'était pas représentée. A cette occasion, Me Antoine Eigenmann, qui représentait les défendeurs, a pris la parole. Selon le procès-verbal, il a informé les copropriétaires "qu'une transaction [était] en train de se conclure entre M. A.S. \_\_\_\_\_ et Mme A.W. \_\_\_\_\_" et il a proposé à l'assemblée "d'attendre l'aboutissement de cette transaction avant de prendre une mesure d'exclusion." Au cours de cette assemblée, les demandeurs, à quatre voix contre une, soit celle de A.O. \_\_\_\_\_, ont voté le principe d'une procédure d'exclusion des défendeurs de la propriété par étages.

#### **E. 49**

a) A partir de l'assemblée générale du mois de juillet 2004, les défendeurs ont fait intervenir un représentant, N. \_\_\_\_\_, aux assemblées générales pour représenter la défenderesse. L'administrateur, se conformant à la règle selon laquelle le propriétaire d'un lot ne dispose que d'une seule voix, a refusé que le défendeur et N. \_\_\_\_\_ aient tous deux un droit de parole, exigeant qu'un seul des deux s'exprime. L'administrateur essaie de faire en sorte qu'une personne par lot prenne la parole. Il n'a dès lors pas donné la parole aux deux époux B. \_\_\_\_\_, mais il n'est pas exclu qu'ils l'aient prise. b) Après avoir succombé dans le procès les ayant opposés à la copropriété en vue de révoquer le mandat de l'administrateur J. \_\_\_\_\_ SA, les défendeurs ont réglé des dépens à Me Raymond Didisheim, avocat de la copropriété. Les défendeurs ont toutefois dû intervenir plusieurs fois afin de faire rectifier le décompte du solde des honoraires encore dus à Me Raymond Didisheim. Plusieurs années ont été nécessaires pour obtenir une correction. Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2005 daté du 23 juin 2005, que N. \_\_\_\_\_ a fait valoir que le montant déjà remboursé par les défendeurs à Me Raymond Didisheim devrait figurer dans les actifs transitoires et que l'administrateur a informé l'assemblée qu'il enverrait à chaque copropriétaire une note au sujet de ce montant. [...] est intervenu auprès de J. \_\_\_\_\_ SA afin que cette note soit communiquée aux copropriétaires. Le 22 août 2005, l'administrateur a établi un décompte des honoraires versés à Me Raymond Didisheim, dont il résulte un solde en sa faveur de 2'924 fr. 85, à la charge de la copropriété. Dans le rapport de gestion de l'année 2005, établi le 20 juin 2006, l'administrateur a indiqué, sous la rubrique "actifs transitoires", que le défendeur devait encore un solde de 2'924 fr. 85 pour les honoraires de Me Raymond Didisheim. Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 29 juin 2006 que le défendeur a contesté ce montant; à cette occasion, l'administrateur a remis à chaque copropriétaire une copie du décompte avec mention du solde encore dû par les défendeurs. Dans le nouveau décompte des honoraires versés à Me Raymond Didisheim établi par l'administrateur le 6 septembre 2006, le solde a été ramené à 1'364 fr. 45 et mis à la charge de la copropriété. Dans le rapport de gestion de l'année 2006, établi le 10 avril 2007, un solde de 1'560 fr. 40 dû par le défendeur pour le solde des honoraires dus à Me Raymond Didisheim figure sous la rubrique "actifs transitoires". Par lettre du 6 juillet 2007, N. \_\_\_\_\_ est intervenu au nom des défendeurs afin que ce solde soit "comptabilisé dans les frais de la PPE". Lors de l'assemblée générale ordinaire du 6 juin 2007, l'administrateur a commenté les comptes de l'exercice 2006 et précisé que le montant de 1'560 fr. 40 était à la charge de la copropriété et non du défendeur. De même, par lettre du 10 avril 2007 adressée aux défendeurs, J. \_\_\_\_\_ SA leur a rappelé qu'ils devaient encore divers montants, notamment un solde pour des frais de chauffage au 31 décembre 2003. Or, les défendeurs avaient réglé les frais de chauffage que l'administrateur leur avait demandé pour

l'année 2003.

## E. 50

A la fin de l'année 2004, les demandeurs A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_ se sont plaints que des brindilles provenant du balcon des défendeurs tombaient sur leur balcon. Le 15 décembre 2004, l'administrateur a écrit aux défendeurs pour leur demander de tailler les arbustes qui dépassaient de leur balcon. Les défendeurs ont répondu qu'ils priaient l'administrateur de se rendre sur les lieux pour vérifier ces affirmations. Les défendeurs affirment que l'administrateur n'a pu que constater que tout était en ordre et qu'il s'agissait d'une chicanerie de la part des demandeurs B.\_\_\_\_\_, aussitôt appuyée par l'administrateur. Les témoins Y.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ ne se souvenant pas de cet événement, seul N.\_\_\_\_\_ confirme ces affirmations. Celles-ci ne sont dès lors pas retenues. 51. Au cours des années 1991 à 2004, les défendeurs ont consulté successivement les avocats Jacques Viret, Jean-Luc Tschumy, Maurice von der Mühl, Michel Renaud, Guy Mustaki, Jean-Claude Mathey, Daniel Pache, Antoine Eigenmann et Pierre-Dominique Schupp. 52. Le 27 janvier 2005, la demanderesse A.W.\_\_\_\_\_ a déposé une réquisition de poursuite dirigée contre les défendeurs, solidairement entre eux, portant sur un montant de 30'690 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2004. Cette réquisition mentionnait, comme titre et date de la créance ou cause de l'obligation : "Dommages-intérêts consécutifs à la résiliation anticipée au 30 juin 2004, en raison du comportement des poursuivis, du contrat de bail à loyer conclu entre la poursuivante et les époux F.\_\_\_\_\_ portant sur les lots de la copropriété Résidence Ch. du L.\_\_\_\_\_ dont la poursuivante est propriétaire (dommage subi du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2004)". Le lendemain, l'Office des poursuites de Lausanne-Est a adressé à chacun des défendeurs un commandement de payer, dans les poursuites n° [...]. La notification a eu lieu le 2 février 2005 et les défendeurs ont fait opposition totale. Le 2 juin 2005, la demanderesse A.W.\_\_\_\_\_ a fait notifier à chacun des défendeurs un commandement de payer, dans les poursuites n° [...], portant sur la somme de 30'690 fr., pour des "dommages-intérêts consécutifs à la résiliation anticipée au 30.6.2004 (...)", pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2004. Or, du 1<sup>er</sup> février au 30 juin 2004, l'appartement était loué à F.\_\_\_\_\_ et son épouse, qui ont versé au moins deux loyers à la demanderesse. La demanderesse A.W.\_\_\_\_\_ affirme que ces poursuites étaient entachées d'une erreur manifeste, qu'elles auraient dû porter sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2005. Elle n'a pas retiré ces poursuites. 53. Il résulte ce qui suit du point n° 5 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2005 : "Le Président [réd.: Y.\_\_\_\_\_] informe l'assemblée avoir reçu un courrier de Mme A.W.\_\_\_\_\_ qu'il représente, dans lequel elle souhaite recevoir sa part de bénéfice de l'exercice au vu du litige qui la lie aux époux S.\_\_\_\_\_ au sujet de son appartement inoccupé. (...)" Le 11 juillet 2005, l'administrateur a écrit ce qui suit à [...] : "Nous vous informons avoir reçu de la part de Mme A.W.\_\_\_\_\_, une demande de modification du point n° 5 à la page 4 du dernier procès-verbal à savoir : Le Président informe l'assemblée avoir reçu un courrier de Mme A.W.\_\_\_\_\_ qu'il représente, dans lequel elle souhaite recevoir sa part de bénéfice de l'exercice au vu du litige qui la lie aux époux S.\_\_\_\_\_ à savoir l'exclusion ainsi que la convention non respectée. Dès lors, cette lettre fait office de correction et fait partie intégrante du procès-verbal du 23 juin 2005." 54. a) Le 3 août 2005, la demanderesse A.W.\_\_\_\_\_ a déposé une réquisition de poursuite dirigée contre les défendeurs, solidairement entre eux, portant sur un montant de 40'920 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> mai 2005 (échéance moyenne) pour des "dommages-intérêts consécutifs à la résiliation anticipée au 30.6.2004 (...)", pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 août 2005, et de 4'615 fr.

60 pour le remboursement des frais d'avocat, selon les notes d'honoraires des 7 février et 2 août 2005. Les défendeurs ont fait opposition totale aux commandements de payer dans les poursuites n° [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Est qui leur ont été notifiés le 8 août 2005. b) Les frais d'avocat supportés par la demanderesse A.W. \_\_\_\_\_ en raison du litige avec les défendeurs, pour la période du mois de février 2004 au mois de septembre 2005, s'élèvent à 5'999 fr. 20 après déduction des dépens versés par les défendeurs. c) La demanderesse A.W. \_\_\_\_\_ a tenté de trouver des locataires sans enfant. Elle a placé une annonce pour la location de son appartement sur le site Internet immostreet.ch. Ses démarches ont finalement abouti. Par contrat de bail du 24 novembre 2005, son appartement, sis au-dessous de celui des défendeurs, est loué par de nouveaux locataires, pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2005 au 1<sup>er</sup> décembre 2008 pour un loyer mensuel de 4'000 francs. Il s'agit de [...] et [...], qui ont occupé l'appartement avec leur fils adolescent et leur chien, lequel est mort depuis lors. d) Le 26 janvier 2006, la demanderesse A.W. \_\_\_\_\_ a déposé une nouvelle réquisition de poursuite dirigée contre les défendeurs, solidairement entre eux, portant sur un montant total de 49'648 fr. 60 plus intérêts à 5 % l'an, pour notamment le dommage subi du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2004 et du 1<sup>er</sup> septembre 2005 au 31 janvier 2006. Le 1<sup>er</sup> février 2006, les défendeurs ont fait opposition totale aux commandements de payer dans les poursuites n os [...]. Il n'est pas établi que les demandeurs, et A.W. \_\_\_\_\_ en particulier, auraient offert aux défendeurs de renoncer à se prévaloir de la prescription, avant de requérir une poursuite à leur encontre. Il n'est pas non plus établi que la demanderesse A.W. \_\_\_\_\_ aurait retiré ses poursuites auprès de l'Office concerné. 55. En vue de l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2007, la demanderesse A.W. \_\_\_\_\_ a conféré procuration au demandeur A.B. \_\_\_\_\_, pour la représenter. Dans sa procuration, elle a écrit ce qui suit : "Au vu des frais judiciaires interminables auxquels je suis obligée par M. et Mme A.S. \_\_\_\_\_, qui semblent tout faire pour se soustraire à un jugement civil en tentant tous les procédés dilatoires possibles, je suis contrainte de renoncer à tous frais dans la copropriété. Mon représentant voudra bien, notamment refuser le devis de [...], de [...], et demander le remboursement du bénéfice de l'exercice, plutôt que le versement au fonds de rénovation. (...)" Le 20 avril 2008, elle a rédigé une nouvelle procuration, dont la teneur est notamment la suivante : "Au vu des frais judiciaires interminables auxquels je suis obligée par M. et Mme A.S. \_\_\_\_\_, qui semblent tout faire pour se soustraire à un jugement civil en tentant tous les procédés dilatoires possibles, (...)" Il n'est pas établi que les défendeurs se seraient à ce jour soustraits à un jugement civil. 56. Le 30 juin 2007, F. \_\_\_\_\_ a quitté la Suisse pour la Tchéquie. 57. Le 14 décembre 2007, à la requête de la demanderesse A.W. \_\_\_\_\_, les défendeurs, solidairement entre eux, ont reçu pour notification chacun un commandement de payer, poursuites n os [...], pour 14'830 fr. et 100 francs. Ils y ont fait opposition. Le 11 décembre 2007, le conseil des demandeurs avait écrit ce qui suit au conseil des défendeurs : "Vous trouverez en annexe copie de ma réquisition de poursuite de ce jour dirigée contre vos clients B.S. \_\_\_\_\_ et A.S. \_\_\_\_\_. Cette poursuite, comme les précédentes, peut bien entendu être retirée moyennant remise d'une déclaration de renonciation à l'exception de prescription. Jusqu'à ce jour vos clients n'ont jamais offert de remettre une telle déclaration en vue du retrait des poursuites qui leur ont été notifiées. J'ai en conséquence établi une telle déclaration que je vous remets en annexe et que je vous propose de me renvoyer dès qu'elle aura été datée et signée. Je me prévaudrai au besoin des présentes." Un document intitulé "déclaration de renonciation à l'exception de prescription" était joint à cette lettre. Il n'est pas établi que ce courrier ait reçu une réponse. Le 29 décembre 2008, à

la requête de la demanderesse A.W.\_\_\_\_\_, un commandement de payer a été notifié aux défendeurs pour un montant de 13'380 francs. 58. Jusqu'au 13 janvier 2009 en tout cas, les relations de voisinage entre les défendeurs et les locataires [...] et [...], qui occupent l'appartement de la demanderesse A.W.\_\_\_\_\_, sis au-dessous de celui des défendeurs, se sont déroulées sans problème. 59. a) En raison de l'ambiance générale dans l'immeuble et du conflit permanent qui les oppose aux défendeurs, la vie des demandeurs B.\_\_\_\_\_ dans leur appartement est perturbée. Les réactions des défendeurs sont devenues pour ces derniers une véritable hantise. Le comportement des défendeurs a en outre affecté les demandeurs B.\_\_\_\_\_ sur le plan moral. Selon les administrateurs successifs de la propriété par étages, les acheteurs potentiels demandant à consulter les procès-verbaux des assemblées générales, il serait certainement problématique de vendre l'appartement des demandeurs B.\_\_\_\_\_. La situation serait différente si les défendeurs n'habitaient pas dans l'immeuble. Les demandeurs allèguent encore en substance que les demandeurs B.\_\_\_\_\_ n'ont jamais pu recevoir de visites, qu'ils n'ont jamais pu écouter la radio ou regarder la télévision de manière normale et qu'ils sont par conséquent gravement entravés dans leurs gestes et comportements quotidiens. Ils font également valoir qu'ils auraient cherché à mettre en vente leur appartement. Plusieurs témoins ont été entendus sur ces faits; aucun ne les a toutefois constatés directement. Leurs déclarations ne sont donc pas suffisantes pour établir les circonstances en question. b) ba) Les défendeurs demandent le respect du règlement de copropriété. Dans leur cercle privé, les défendeurs ne sont pas agressifs, ce sont des gens paisibles et appréciés. Ils sont courtois avec leurs amis et relations ainsi qu'avec les habitantes de l'immeuble R.\_\_\_\_\_, A.O.\_\_\_\_\_ et [...]. Ils ne le sont en revanche pas avec certains copropriétaires et les administrateurs de la propriété par étages. Dans le cadre de son activité professionnelle, le défendeur est considéré comme quelqu'un de poli; il a d'ailleurs toujours entretenu d'excellents rapports avec ses collaborateurs. Les défendeurs ne sont pas agressifs avec R.\_\_\_\_\_, ni avec [...]. bb) Selon ses proches, malgré la sclérose en plaques qui la fait souffrir, la défenderesse est une personne stoïque avec une nature toujours positive. Il résulte d'un certificat médical, établi le 24 juillet 2006 par le Dr [...], que son état de santé s'est aggravé; il a encore évolué depuis l'année 2006. La défenderesse souffre en particulier d'insomnies liées à la présente procédure. Le défendeur souffre également de ce procès. bc) L'appartement des défendeurs est estimé à un montant de l'ordre de 1'300'000 fr. au Registre foncier. Il a été aménagé en fonction de la maladie de la défenderesse et de son développement. L'immeuble a notamment été équipé d'un ascenseur depuis le garage jusqu'au sous-sol, de paliers plats, sans seuils, et de portes suffisamment larges pour laisser passer une chaise roulante. 60. D'autres faits allégués et admis ou prouvés, mais sans incidence sur la solution du présent procès, ne sont pas reproduits ci-dessus. 61. Par demande des 19 et 30 novembre 2004 adressée au Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, Q.\_\_\_\_\_, A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_, A.W.\_\_\_\_\_ et A.V.\_\_\_\_\_ ont ouvert action contre A.S.\_\_\_\_\_ et B.S.\_\_\_\_\_ et ont pris contre eux les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens : " I.- Prononcer l'exclusion des défendeurs A.S.\_\_\_\_\_ et B.S.\_\_\_\_\_ de la communauté des copropriétaires de la PPE Résidence du L.\_\_\_\_\_ 5 à [...]. II.- Condamner les défendeurs A.S.\_\_\_\_\_ et B.S.\_\_\_\_\_ à aliéner, dans le délai bref et péremptoire qui leur sera imparti à cet effet, leurs parts de copropriété dont les désignations cadastrales sont les suivantes Commune : [...] No immeuble : [...] Immeuble de base : [...] Valeur de part : 125/1000 Droit exclusif sur : Chemin du L.\_\_\_\_\_ 5 attique sud-est : appartement de 155 m2 environ, avec balcon et cave no 5 lot 8 du plan Estimation fiscale :

Fr. 660'000.-, 1994 Commune : [...] No immeuble : [...] Immeuble de base : [...] Valeur de part : 95/1000 Droit exclusif sur : Chemin du L. \_\_\_\_\_ 5 attique sud-ouest : appartement de 118 m2 environ, avec balcon et cave no 6 lot 9 du plan Estimation fiscale : Fr. 503'000.-, 1994 Commune : [...] No immeuble : [...] Immeuble de base : [...] Valeur de part : 33/1000 Droit exclusif sur : Chemin du L. \_\_\_\_\_ 5 attique nord-ouest : appartement de 40 m2 environ, avec balcon et cave no 4 lot 10 du plan Estimation fiscale : Fr. 152'000.-, 1994 Commune : [...] No immeuble : part de copropriété no [...] sur 1/13 Immeuble de base : [...] Droit exclusif sur : Chemin du L. \_\_\_\_\_ 5 Une place de stationnement portant la Lettre A, Lot 11 du plan Commune : [...] No immeuble : part de copropriété no [...] sur 1/13 Immeuble de base : [...] Droit exclusif sur : Chemin du L. \_\_\_\_\_ 5 Une place de stationnement portant la Lettre B, Lot 11 du plan Commune : [...] No immeuble : part de copropriété no [...] sur 1/13 Immeuble de base : [...] Droit exclusif sur : Chemin du L. \_\_\_\_\_ 5 Une place de stationnement portant la Lettre J, Lot 11 du plan III.- A défaut d'exécution dans le délai fixé, ordonner la vente aux enchères publiques desdites parts." Le 15 décembre 2004, la demande a été adressée pour notification aux défendeurs directement, le nom de leur conseil d'alors, Pierre-Dominique Schupp, n'étant pas mentionné dans la demande. Par jugement incident du 25 avril 2005, le président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne s'est déclaré incompétent pour connaître des conclusions de la demande et a reporté la cause devant la Cour civile du Tribunal cantonal. Dans leur réponse du 30 août 2005, les défendeurs ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens : " I.- Les conclusions de la demande des 19/30 novembre 2004 sont rejetées. Reconventionnellement II.- Les demandeurs Q. \_\_\_\_\_, A.B. \_\_\_\_\_ et B.B. \_\_\_\_\_, A.W. \_\_\_\_\_ et A.V. \_\_\_\_\_ sont les débiteurs solidaires de B.S. \_\_\_\_\_ et A.S. \_\_\_\_\_ d'une somme de fr. 30'000.- (trente mille francs), plus intérêts à 5% l'an dès le 30 août 2005, en faveur de chacun des défendeurs, ou en proportion que justice dira." Dans leur réplique du 16 décembre 2005, les demandeurs ont conclu au rejet des conclusions reconventionnelles des défendeurs. Par demande du 7 novembre 2006 adressée au Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, A.W. \_\_\_\_\_ a ouvert action contre A.S. \_\_\_\_\_ et B.S. \_\_\_\_\_ en réparation du dommage qu'ils auraient occasionné en provoquant la résiliation anticipée, le 30 juin 2004, du bail conclu avec F. \_\_\_\_\_. Par jugement incident du 24 avril 2007, le juge instructeur de la Cour civile a ordonné la jonction des deux procès ouverts contre les défendeurs. Conformément au chiffre III du dispositif de ce jugement incident, la demanderesse A.W. \_\_\_\_\_ a refait sa demande du 7 novembre 2006 dans le sens des considérants et l'a déposée les 28 août et 1 er octobre 2007. Elle a pris contre les défendeurs les conclusions suivantes : " I.- Dire que les défendeurs A.S. \_\_\_\_\_ et B.S. \_\_\_\_\_ sont les débiteurs, solidairement entre eux ou chacun pour telle part que justice dira, de la demanderesse A.W. \_\_\_\_\_ et lui doivent immédiat paiement du montant de Fr. 100'000.- (cent mille), avec intérêts à 5 % l'an : - dès le 1 er octobre 2004 sur le montant de Fr. 30'690.-; - dès le 1 er mai 2005 sur le montant de Fr. 40'920.-; - dès le 15 octobre 2005 sur le montant de Fr. 15'345.-; - dès le 1 er janvier 2005 sur le montant de Fr. 2'230; - dès le 7 novembre 2006 sur le solde. II.- Dire que les oppositions totales formées aux commandements de payer, poursuites nos [...] et [...], notifiées le 1 er février 2006, sont définitivement levées à concurrence des montants en poursuite en capital, intérêts et frais." Dans leur réponse du 30 novembre 2007, les défendeurs ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens : " I.- Les conclusions de la demande des 7 novembre 2006/28 août 2007/ 1 er octobre 2007 sont rejetées. Reconventionnellement II.- Les demandeurs sont solidairement débiteurs des

défendeurs, ou chacun dans la mesure que justice dira, de Fr. 100'000.- (cent mille francs), avec intérêts à 5% l'an : - dès le 30 août 2005 sur une somme de Fr. 30'000.- (trente mille francs) - dès le 30 novembre 2007 sur une somme de Fr. 70'000.- (septante mille francs) et doivent immédiat paiement de cette somme aux défendeurs." Par réplique du 11 mars 2008, la demanderesse A.W.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles de la réponse du 30 novembre 2007 et a pris les conclusions suivantes : " I.- La demanderesse A.W.\_\_\_\_\_ augmente ses conclusions en ce sens que les défendeurs A.S.\_\_\_\_\_ et B.S.\_\_\_\_\_ sont en outre ses débiteurs, solidairement entre eux ou chacun pour telle part que justice dira, et lui doivent complémentaires paiement des montants de : - CHF 50'000 (cinquante mille francs) avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 janvier 2007; - CHF 5'999,20 (cinq mille neuf cent nonante-neuf francs vingt) avec intérêts à 5 % l'an dès le 11 mars 2008 II.- Les oppositions totales formées aux commandements de payer, poursuites nos [...] et [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Est, notifiés aux défendeurs le 14 décembre 2007, sont définitivement levées à concurrence des montants en poursuite, en capital, intérêts et frais." Dans leur duplique du 2 juillet 2008, les défendeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la réplique du 11 mars 2008. Initialement demandeur à la présente procédure, A.B.\_\_\_\_\_ est décédé en cours d'instance, le 30 avril 2010. Par lettre du 12 octobre 2010 à laquelle est jointe un certificat d'héritiers, le conseil des demandeurs a confirmé que la demanderesse B.B.\_\_\_\_\_ est son unique héritière. Celle-ci a ainsi succédé à son époux dans la procédure, à laquelle elle était au demeurant déjà partie. Par lettre du 18 janvier 2011 adressée au juge instructeur de la Cour civile et à laquelle était joint un extrait du Registre foncier, le conseil des défendeurs l'a informé que le demandeur Q.\_\_\_\_\_ avait vendu son appartement de la propriété par étages du L.\_\_\_\_\_ à une tierce personne. Par courrier du 19 août 2011, le conseil des défendeurs a informé le juge instructeur de la Cour civile du fait que le demandeur A.V.\_\_\_\_\_ n'était plus propriétaire de son appartement en raison d'une donation. En droit: I. a) Les demandeurs exercent l'action en exclusion de la communauté des copropriétaires (art. 649b CC, Code civil du 10 décembre 1907; RS 210) à l'encontre des défendeurs. La demanderesse A.W.\_\_\_\_\_ conclut en outre au paiement d'une somme d'argent par les défendeurs. Elle la réclame à titre de dédommagement pour la perte du loyer qu'elle aurait subie pour la période du 1 er juillet 2004 au 30 novembre 2005 durant laquelle son appartement était inoccupé, puis en raison de la différence de loyer à laquelle elle aurait dû consentir afin de louer son appartement à partir du 1 er décembre 2005. Elle fait en effet valoir que la perte de loyer est due au comportement qu'auraient adopté les défendeurs à l'égard des habitants successifs de l'appartement dont elle est actuellement la propriétaire. b) Les défendeurs concluent au rejet des conclusions des demandeurs. Ils demandent reconventionnellement le versement d'une somme à titre de réparation pour le tort moral que la présente procédure leur occasionnerait. II. a) A titre préliminaire, il convient de préciser le droit de procédure applicable au présent jugement. Le Code de procédure civile suisse est en effet entré en vigueur le 1 er janvier 2011 afin de régler la procédure applicable devant les juridictions cantonales, notamment aux affaires civiles contentieuses (art. 1 let. a CPC, Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272). L'art. 404 al. 1 CPC dispose que les procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, publié in JT 2010 III 11, p. 19). Aux

termes de l'art. 166 du CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02), les règles de compétences matérielles applicables avant l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent applicables aux causes pendantes devant les autorités civiles ou administratives (Tappy, op. cit., p. 14). b) En l'espèce, la présente procédure a été introduite par demande des 19 et 30 novembre 2004, soit avant l'entrée en vigueur du CPC. L'instance a donc été ouverte sous l'empire du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, dans sa version au 31 décembre 2010; RSV 270.11) et n'est pas close à ce jour. Il convient dès lors d'appliquer le CPC-VD à la présente cause. Les dispositions de la LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, dans sa teneur au 31 décembre 2010; RSV 173.01), sont également applicables. III. a) L'art. 19 al. 1 let. c LFors (loi fédérale du 24 mars 2000 sur les fors en matière civile, abrogée au 1<sup>er</sup> janvier 2011, mais applicable en vertu de l'art. 404 al. 2 CPC) est applicable à l'action en exclusion de la copropriété (Wermelinger, *La propriété par étages*, 2<sup>ème</sup> éd., n. 217 ad art. 712a CC; Donzallaz, *Commentaire de la loi fédérale sur les fors en matière civile*, n. 24 ad art. 19 LFors). Selon cette disposition, le for est au lieu où est situé le registre foncier dans lequel l'immeuble est immatriculé ou au domicile du défendeur. En l'espèce, l'immeuble est immatriculé dans le canton de Vaud et les défendeurs y sont domiciliés. La compétence *ratione loci* est donc donnée. b) Conformément à l'art. 74 al. 2 LOJV, la Cour civile connaît de toutes les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 100'000 fr. et qui ne sont pas attribuées par la loi à une autre autorité. Abstraction faite des intérêts personnels et sociaux en cause, l'action en exclusion de la communauté des copropriétaires porte principalement atteinte à d'importants intérêts patrimoniaux du copropriétaire visé. Il s'agit donc d'une contestation civile portant sur un droit de nature pécuniaire (ATF 113 II 15 c. 1, JT 1987 I 332; ATF 105 Ia 23 c. 1, JT 1980 I 204). En l'espèce, la valeur de l'appartement des défendeurs, objet de la requête d'aliénation des demandeurs, est bien supérieure à 100'000 francs. La Cour civile est donc compétente *ratione materiae* pour connaître de ce litige. c) Au demeurant, les parties ont procédé sans émettre de réserves. IV. Les défendeurs font valoir que les demandeurs Q.\_\_\_\_\_ et A.V.\_\_\_\_\_ ne seraient plus les propriétaires de leur appartement mais l'auraient transféré à une tierce personne. a) Selon l'art. 4 CPC-VD, le juge ne peut fonder son jugement sur d'autres faits que ceux qui ont été allégués dans l'instance et qui ont été soit admis par les parties, soit établis au cours de l'instruction selon les formes légales (al. 1). Toutefois, il peut tenir compte de faits notoires, non particulier à la cause, ainsi que des faits patents, implicitement admis par les parties et non allégués par inadvertance manifeste. En outre, il peut tenir compte de faits révélés par une expertise écrite (al. 2). En vertu du principe de la primauté du droit fédéral (art. 49 al. 1 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999; RS 101]), la notion de fait notoire doit être interprétée, déjà avant l'entrée en vigueur du CPC (qui la consacre à son art. 151), conformément aux principes généraux de la procédure civile. Selon la jurisprudence, les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public. Dans le même sens, la jurisprudence et la doctrine considèrent comme faits notoires les faits non particuliers à la cause, connus de chacun parce qu'ils résultent de l'expérience commune ou sont de notoriété générale et manifeste, comme par exemple le prononcé d'une faillite publiée dans la FAO (TF 4P.40/2006 du 6 juin 2006 c. 4.3 et les arrêts cités; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 7 ad art. 4 CPC/VD). Dans un arrêt postérieur, le Tribunal fédéral a admis plus largement l'existence d'un fait notoire et précisé que, pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment

présent à l'esprit : il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun. Il s'est référé, par exemple, au taux de conversion des monnaies, qui peut être contrôlé sur Internet, par des publications officielles et dans la presse écrite, et aux inscriptions figurant au Registre du commerce (TF 5A\_62/2009 du 2 juillet 2009 c. 2.1 et les références citées). La cour de céans a également considéré comme notoires les indications figurant au registre des marques de l'Institut fédéral de la propriété intellectuelle, disponibles gratuitement et à chacun par l'intermédiaire d'un site Internet (CCiv 18 février 2011/31 c. II). Les données du Registre foncier ne sont pas accessibles à chacun par le biais d'Internet ou d'une publication officielle. Elles ne sont susceptibles de consultation par chacun que sur requête. Elle ne constituent dès lors pas des faits notoires. b) En l'espèce, les défendeurs n'ont pas allégué, partant ni établi, le transfert de propriété dont ils se prévalent, ce qui aurait nécessité qu'ils se réformassent (art. 153 ss CPC-VD). Ces faits n'étant pas non plus notoires, comme exposé ci-dessus, et aucune substitution de partie n'ayant été requise (art. 64 al. 1 CPC-VD) – et donc admise – c'est en vain que les défendeurs soulèvent ce premier moyen. V. a) Le Tribunal fédéral et la doctrine admettent que l'action en exclusion de la communauté des copropriétaires de l'art. 649b CC s'applique également à la propriété par étages au sens des art. 712a ss CC (ATF 113 II 15 c. 2, JT 1987 I 332; ATF 105 Ia 23 c. 1c, JT 1980 I 204; Steinauer, op. cit., n. 1162; Wermelinger, op. cit., nn. 205 ss ad art. 712a CC; Donzallaz, L'action en exclusion, p. 548). En vertu de l'art. 649b al. 2 CC, lorsque la communauté comprend plus de deux copropriétaires, une autorisation votée à la majorité de tous les propriétaires d'étages, non compris le défendeur, est nécessaire pour intenter l'action en exclusion. La question de savoir si une majorité de votants suffit, à la différence de la majorité des copropriétaires, est sujette à controverse (Donzallaz, L'action en exclusion, n. infrapaginale 38 et les références citées). Selon un auteur, cette décision doit être prise à la majorité des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages, défendeur non compris (Wermelinger n. 214 ad art. 712a CC); d'autres auteurs considèrent qu'il faut la majorité de tous les propriétaires d'étages, qu'ils soient présents, représentés ou absents, défendeur non compris (Steinauer, Les droits réels, tome premier, 4<sup>ème</sup> éd., n. 1168; Vouilloz, Les attributions respectives des organes de la PPE, in La propriété par étages, Fondements théoriques et questions pratiques, pp. 45 ss, spéc. p. 63 : cet auteur se réfère à une "majorité absolue"). Cette autorisation est une condition formelle pour intenter l'action judiciaire (TF du 5 février 1979, publié in RNR 1982, pp. 369 ss c. 2); elle permet d'éviter les actions infondées ou hâtives (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 20 ad art. 649b CC; Meier-Hayoz, op. cit., n. 23 ad art. 649b et 649c CC) et a donc un rôle de filtre (Donzallaz, op. cit., p. 551). Elle doit précéder l'action en exclusion, qui est intentée dans un second temps (Wermelinger, op. cit., nn. 214 s. ad art. 712a CC, n. 60 ad art. 712l CC; Meyer-Hayoz, Commentaire bernois, 5<sup>ème</sup> éd., n. 22 ad art. 649b et 649c CC; Donzallaz, L'action en exclusion, p. 551). En l'espèce, le principe d'une procédure d'exclusion a été mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire qui a eu lieu le 1<sup>er</sup> juin 2004. Les demandeurs ainsi que A.O. \_\_\_\_\_ étaient présents, tandis que les défendeurs étaient représentés par leur conseil d'alors. Seule R. \_\_\_\_\_ était absente et non représentée. Le représentant des défendeurs n'ayant pas pris part au vote, la décision d'autoriser l'action en exclusion a été prise à quatre voix contre une, soit la majorité de tous les propriétaires d'étages, présents et absents, défendeurs non compris. En outre, cette décision a précédé l'introduction de l'action en exclusion en justice, laquelle a été intentée par plusieurs propriétaires d'étages individuels. Les défendeurs font valoir que la majorité nécessaire à cette autorisation ne serait plus réunie ce jour. Cet

argument n'est pas fondé car, comme on l'a vu, il suffit que la majorité existe au moment de la prise de décision d'intenter une action. La condition de forme prévue à l'art. 649b CC est donc remplie. b) L'action mise à disposition par la loi appartient à tout copropriétaire lésé dans ses droits, plusieurs lésés pouvant agir ensemble. L'administrateur et les titulaires de droits réels restreints ou de droits personnels n'ont en revanche pas la légitimation active (Wermelinger, op. cit., n. 215 ad art. 712a CC ; Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 19 ad art. 649b CC ; Steinauer, op. cit., ch. marg. 1168 ; Meier-Hayoz, op. cit., n. 22 ad art. 649b et 649c CC ; Donzallaz, L'action en exclusion, p. 551). Le demandeur peut faire porter son action sur l'ensemble du comportement du perturbateur, à considérer comme un tout, dès lors qu'il porte atteinte à la communauté en tant que telle (TF du 5 février 1979, publié in RNR 1982, pp. 369 ss, c. 4h). Cela plaide, à tout le moins, pour une admission large de la qualité de lésé que doit présenter le copropriétaire qui entame le procès en exclusion. En l'espèce, les demandeurs sont copropriétaires de la propriété par étages. Les demandresses B.B. \_\_\_\_\_ et A.W. \_\_\_\_\_ affirment être directement lésées par le comportement des défendeurs qui habitent directement au-dessus de leurs appartements. La première a été à plusieurs occasions mise en cause par les défendeurs, tandis que la seconde a connu des difficultés dans la location de son appartement, sa mère, aujourd'hui décédée, ayant également été victime du comportement des défendeurs. Les demandeurs Q. \_\_\_\_\_ et A.V. \_\_\_\_\_ qui sont propriétaires d'appartements plus éloignés des défendeurs ne font pas valoir de violations dont ils seraient les victimes directes. Ils se plaignent toutefois du comportement général des défendeurs qui porte atteinte à la communauté en tant que telle. On doit donc admettre que les quatre demandeurs sont légitimés à agir contre les défendeurs. c) L'action doit être dirigée contre le copropriétaire perturbateur, même si ce n'est pas lui le fauteur de troubles, mais une personne dont il répond, comme un enfant, un employé, un locataire (TF du 1<sup>er</sup> juillet 1999, publié in Praxis 1999, pp. 981 ss, c. 2) ou un fermier. Il ressort aussi directement du texte légal que le copropriétaire doit se laisser opposer le comportement des personnes à qui il a cédé l'usage de la chose, notamment les membres de sa famille ou les employés de maison. En vertu de l'article 649c CC, l'usufruitier ou le titulaire d'autres droits réels de jouissance sur une part, de même que le titulaire d'un droit personnel annoté, peuvent également être personnellement exclus (Wermelinger, op. cit., n. 211 et 216 ad art. 712a CC ; Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 23 ad art. 649b CC ; Meier-Hayoz, op. cit., n. 25 ad art. 649b et 649c CC ; Giovanola, op. cit., p. 90). En l'espèce, les deux défendeurs sont copropriétaires d'un appartement qu'ils occupent personnellement. Par conséquent, ils ont tous deux la légitimation passive. VI. En vertu de l'art. 649b al. 1 CC, le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté. La légitimité de l'exclusion de la copropriété repose sur le fait que la vie en commun dans une propriété par étages, souvent sous le même toit et dans un cadre de vie relativement étroit, engendre parfois des difficultés. Ces circonstances supposent que chaque copropriétaire consente à des efforts pour maintenir une coexistence harmonieuse et pacifique, efforts qui ne se limitent pas au simple respect réciproque des droits de propriété et intérêts personnels des autres copropriétaires, mais impliquent une certaine tolérance et la soumission aux décisions et règles de la communauté. Par conséquent, lorsque ces efforts ne sont plus fournis, la vie en propriété par étages devient insupportable, ce qui justifie d'imposer au membre perturbateur un sacrifice particulier, celui de sa part d'étage, pour

sauver la paix à l'intérieur de la communauté (ATF 113 II 15 c. 3, JT 1987 I 332; Wermelinger, op. cit., n. 205 ad art. 712a CC). Dès lors, le fait que l'exclusion entraîne le cas échéant des pertes financières pour l'intéressé n'est pas pertinent (TF du 5 février 1979, in RNR 1982, pp. 369 ss c. 4i). La doctrine et la jurisprudence ont déduit trois conditions matérielles de l'art. 649b CC : la violation d'une obligation par la personne à exclure, la gravité de cette violation et le fait qu'un ou plusieurs copropriétaires d'étages en pâtissent. L'obligation violée peut découler de la loi (art. 712a ss, mais aussi art. 648 al. 1 CC) ou des règles internes de la propriété par étages, en particulier du règlement d'administration et d'utilisation ou du règlement de maison (Wermelinger, op. cit., n. 207 ad art. 712a CC; Donzallaz, L'action en exclusion, p. 552). Il peut également s'agir d'obligations générales, tel le respect de la propriété et des droits personnels des autres copropriétaires, pour autant qu'il y ait un lien avec la propriété par étages concernée (ATF 94 II 17 c. 4a, JT 1969 I 363; Meyer-Hayoz, op. cit., n. 9 ad art. 649b et 649c CC; Wermelinger, op. cit., nn. 207 et 208b ad art. 712a CC; Donzallaz, L'action en exclusion, p. 552). Le terme "obligation" de l'art. 649b al. 1 CC est interprété largement; viole dès lors une obligation, au sens de cette disposition, celui qui empêche la vie commune paisible et des relations de bon voisinage comme il est d'usage et de bon aloi entre occupants de la même maison (ATF 94 II 17 c. 4a, JT 1969 I 369; Wermelinger, op. cit., n. 207 ad art. 712a CC; pour quelques exemples, cf. ég. Giovanola, p. 73). Le Message se réfère à ce propos la notion d'"insociabilité" (FF 1962 II 1490). Le législateur ayant usé d'une notion juridique indéterminée, le juge doit l'apprécier selon le droit et l'équité et se fonder sur toutes les circonstances du cas concret (Meyer-Hayoz, op. cit., n. 11 ad art. 649c et 649c CC; Donzallaz, L'action en exclusion, n. infrapaginale 62). Pour déterminer si une personne est ou non supportable, son comportement doit être apprécié dans son ensemble; ainsi, les violations de ses obligations envers différents autres copropriétaires doivent être prises en considération comme un tout tant qu'elles sont, dans leur ensemble, dirigées contre la communauté (TF du 5 février 1979 c. 4e et 4h, publié in RNR 63/1982 p. 369). La gravité de la violation doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement imposer aux autres copropriétaires la continuation de la copropriété dans de telles conditions (ATF 113 II 15 c. 3, JT 1987 I 332; Steinauer, op. cit., n. 1166; Meyer-Hayoz, op. cit., nn. 7 et 9 ad art. 649b et 649c CC). Il peut s'agir d'une violation unique, ponctuelle, qui rendrait la continuation de la communauté impossible (ATF 94 II 17 c. 4b et 5b, JT 1969 I 368), ou de transgressions plus bénignes, mais dont l'accumulation conduit au même résultat (ATF 113 II 15 c. 4b, JT 1987 I 332; Wermelinger, op. cit., n. 209 ad art. 712a CC). Le juge doit s'assurer que la cohabitation ne peut plus, en toute bonne foi, être exigée de la part des autres copropriétaires. Il doit faire preuve de retenue, sans toutefois être si strict qu'il deviendrait impossible de prononcer l'exclusion (Wermelinger, op. cit., n. 209 ad art. 712a CC). Il n'est toutefois pas nécessaire que la violation de l'obligation constitue une faute (TF du 1<sup>er</sup> juillet 1999, publié in RNR 82/2001 p. 56; RJN 1999 50 c. 3; Wermelinger, op. cit., n. 208 ad art. 712a CC; Steinauer, op. cit., n. 1165 et les références citées; Donzallaz, L'action en exclusion, p. 552). La violation de l'obligation ne doit pas non plus léser tous les autres propriétaires d'étages; il suffit également que la personne lésée soit un des proches d'un propriétaire d'étages (ATF 94 II 17 c. 5b, JT 1969 I 363; Meyer-Hayoz, op. cit., n. 12 ad art. 649b et 649c CC; Steinauer, op. cit., n. 1166; Wermelinger, op. cit., n. 211 ad art. 712a CC). Le Tribunal fédéral a notamment considéré que viole les droits personnels des autres copropriétaires celui qui se rend durablement insupportable. Tel est le cas de celui qui se montre perpétuellement querelleur, violent, de mauvaise foi et qui empêche ainsi une vie paisible et

des relations de bon voisinage comme il est d'usage et de bon aloi entre les occupants de la même maison (TF du 5 février 1979 c. 3a, publié in RNR 63/1982 p. 369; ATF 94 II 17 c. 4a, JT 1969 I 363). Plus récemment, notre Haute cour a estimé que les propriétaires d'étages doivent notamment se conformer aux dispositions spéciales de la réglementation commune sur les heures de repos et sur l'ordre à l'intérieur et aux alentours de la maison. Ceux-ci doivent avoir égard à la conception de la vie et aux besoins d'autrui, malgré des modes de vie très différents. Ils doivent se montrer tolérants et se soumettre aux décisions prises pour assurer une coexistence paisible. Ainsi, dans une maison en propriété par étages, un comportement bruyant, surtout s'il est durable, trouble gravement la tranquillité et le repos des autres habitants et constitue une source constante d'irritation et de brouilles (ATF 113 II 15 c. 3, JT 1987 I 332). Selon le Tribunal fédéral, les devoirs réciproques des cohabitants impliquent celui de recourir d'abord à des moyens moins rigoureux que l'action en exclusion pour arriver à un *modus vivendi*, par exemple à des entretiens, aux bons offices d'un tiers ou à des mesures juridiques moins importantes. L'exclusion constitue en effet une mesure particulièrement grave qui affaiblit singulièrement la situation réelle du copropriétaire par rapport à celle du propriétaire unique (ATF 113 II 15 c. 3, JT 1987 I 332). Si le copropriétaire visé n'est manifestement pas disposé à respecter l'ordre nécessaire à une coexistence paisible, s'il persiste à ignorer les décisions de l'assemblée et autres mesures appropriées, s'il ne fait aucun cas d'avertissements, de sommations et d'injonctions justifiées, mais alors seulement, il y a lieu d'ordonner l'exclusion prévue à l'art. 649b CC. Celle-ci est donc ordonnée à titre subsidiaire; en d'autres termes, il s'agit de l'*ultima ratio* (ATF 113 II 15 c. 3, JT 1987 I 332; arrêt TF du 5 février 1979 c. 4b, publié in RNR 63/1982 p. 369; ATF 94 II 17 c. 5b, JT 1969 I 363; Steinauer, op. cit., n. 1166 et les références citées; Meyer-Hayoz, op. cit., n. 7 ad art. 649c et 649c CC; Wermelinger, op. cit., nn. 209 s.; Donzallaz, L'action en exclusion, p. 552).

VII. Les demandeurs articulent leur demande autour de cinq situations concrètes. Leurs griefs portent sur les faits suivants :

- comportement des défendeurs envers la famille U. \_\_\_\_\_, propriétaire du lot n° 6 de la propriété par étages au cours des années 1991 à 1994 (cf. infra c. IX.a);
- comportement des défendeurs envers la demanderesse B.B. \_\_\_\_\_ et son époux A.B. \_\_\_\_\_, propriétaires du lot n° 7 de la propriété par étages à partir du mois de septembre 1991 (cf. infra c. IX.b);
- comportement du défendeur envers C.W. \_\_\_\_\_, propriétaire du lot n° 6 de la propriété par étages de l'année 1994 jusqu'à son décès en 2002 (cf. infra c. IX.c);
- comportement des défendeurs envers la famille F. \_\_\_\_\_, locataire du lot n° 6 de la propriété par étages des mois de février à mai 2004 (cf. infra c. IX.d);
- comportement des défendeurs envers les administrateurs successifs de la propriété par étages, plus particulièrement envers M. \_\_\_\_\_ agissant pour le compte de K. \_\_\_\_\_ SA en 1993, puis envers Y. \_\_\_\_\_ et J. \_\_\_\_\_ agissant pour le compte de J. \_\_\_\_\_ SA, de 1994 à 2004 (cf. infra c. X).

Les quatre premiers griefs des demandeurs sont liés principalement à l'intransigeance des défendeurs au sujet des problèmes de bruit et du respect du règlement de copropriété (cf. infra c. IX). Les demandeurs reprochent également aux défendeurs un comportement récurrent dès la vente du premier lot jusqu'au mois d'avril 2004, consistant à insuffler au sein de la propriété par étages une atmosphère insupportable et à faire régner un climat délétère (cf. infra c. XI). Les défendeurs font valoir qu'ils n'ont jamais violé le règlement de la propriété par étages, dont ils ont au contraire simplement demandé le respect. Ils soutiennent que les administrateurs ont eu un parti pris à leur encontre. Selon eux, les problèmes étaient provoqués exclusivement par certains habitants de l'immeuble qui auraient manifesté un

esprit chicanier et provocateur. Enfin, ils relèvent qu'il n'y a eu aucune tentative de la part des demandeurs d'aboutir à une solution consensuelle. VIII. a) Un des griefs principaux a trait à l'intolérance au bruit des défendeurs. Les demandeurs soutiennent en substance que les défendeurs auraient littéralement harcelé les propriétaires et/ou occupants successifs de l'appartement lot n° 6, soit la famille U.\_\_\_\_\_, puis C.W.\_\_\_\_\_ et enfin la famille F.\_\_\_\_\_, ainsi que les époux A.B.\_\_\_\_\_ et B.B.\_\_\_\_\_, propriétaires du lot n° 7, ces deux appartements se trouvant directement au-dessous de celui des défendeurs. Les demandeurs relèvent en outre que les défendeurs ont agi en justice afin de faire cesser le bruit provenant des familles U.\_\_\_\_\_, puis F.\_\_\_\_\_. Les défendeurs font valoir que l'immeuble présente des problèmes phoniques objectifs, dus en particulier aux matériaux choisis par le premier propriétaire de l'appartement lot n° 6, X.\_\_\_\_\_. Ils affirment également que la plupart des propriétaires et/ou occupants des appartements concernés n'ont pas respecté les heures de tranquillité prévues dans le règlement de la copropriété. En outre, ils observent en substance que les faits qui leurs sont reprochés remontent à un certain nombre d'années : A.U.\_\_\_\_\_ a vendu son appartement en 1994; aucun comportement à l'encontre des demandeurs B.\_\_\_\_\_ ne leur est reproché après l'année 1999; C.W.\_\_\_\_\_ est décédée en 2002; la famille F.\_\_\_\_\_ a quitté l'immeuble en 2004. Enfin, ils relèvent qu'il n'y a pas eu de plainte ou de différend entre eux et la famille [...] qui occupe l'appartement lot n° 6 depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2005. b) Le comportement des défendeurs doit être examiné dans son contexte, soit compte tenu de l'isolation phonique de l'immeuble et des règles relatives au bruit. A cet égard, il est établi que ce sont les défendeurs qui ont construit l'immeuble résidentiel dont il est question dans le présent litige. C'est toutefois le premier acquéreur de l'appartement lot n° 6 qui a choisi les finitions, en particulier les équipements des salles de bain et de la cuisine, ainsi que les revêtements des murs et des sols; ceux du salon, de la salle à manger et du couloir sont en pierre. A la demande des défendeurs, des spécialistes de l'acoustique sont intervenus afin de contrôler l'isolation phonique de l'immeuble, en particulier entre leur appartement et l'appartement lot n° 6. Selon leurs rapports respectifs des 19 février 1990 et 2 juillet 1991, l'isolation est considérée comme globalement bonne s'agissant des sons aériens et des bruits d'impact. En revanche, les bruits des installations techniques de l'immeuble (soit la manipulation de fenêtres, portes, portes d'armoires et l'utilisation des appareils sanitaires et de leurs accessoires) dépassent les limites admissibles par la norme SIA 181/1988. Ces rapports d'expertise privés ont été confirmés par un expert judiciaire qui a rendu un rapport le 1<sup>er</sup> juin 1993 dans le cadre de la procédure ayant opposé les défendeurs à la famille U.\_\_\_\_\_. Celui-ci a notamment constaté que "les bruits entendus dans l'appartement [des défendeurs à la présente procédure] provenant essentiellement de l'appartement [lot n° 6], correspondent à un spectre variant entre fort, gênant et perceptible". A la demande des défendeurs, mais avec l'autorisation de la demanderesse A.W.\_\_\_\_\_, une entreprise a effectué de nouvelles mesures en relation avec l'isolation phonique de l'appartement lot n° 6. Il résulte notamment du rapport rendu le 14 janvier 2004 que les bruits provoqués par les utilisateurs sont parfaitement audibles. Ainsi, sur la base des constatations des experts intervenus, il s'avère que l'isolation entre l'appartement lot n° 6 et l'appartement des défendeurs présente des problèmes phoniques objectifs en relation avec l'utilisation des installations techniques. A la lecture du courrier que le demandeur Q.\_\_\_\_\_ a adressé à l'administrateur le 14 avril 1993, il apparaît que les problèmes d'isolation phonique sont inhérents à l'immeuble dans son entier, les bruits se transmettant entre appartements par les gaines sanitaires. La question de savoir si ces problèmes sont imputables aux constructeurs

de l'immeuble, comme le soutiennent les demandeurs, est sans pertinence en l'espèce. c) Compte tenu des problèmes d'isolation phonique existants, le défendeur a écrit à l'administrateur de la propriété par étages afin que celui-ci adresse aux autres copropriétaires le texte qu'il souhaitait soumettre au vote lors de l'assemblée générale à venir. Ce texte n'a toutefois pas été communiqué aux autres propriétaires d'étage avant l'assemblée générale constitutive de la copropriété. Le 10 septembre 1991, le texte a été soumis aux propriétaires d'étages, qui ont accepté à l'unanimité la proposition du défendeur d'introduire dans le règlement d'administration et d'utilisation (ci-après : le règlement) un article prévoyant notamment qu'entre 23h.00 et 8h.00, la valeur admissible pour les bruits provoqués par les utilisateurs est de 30 décibels. A la suite de cet ajout, le défendeur est intervenu auprès de A.U. \_\_\_\_\_ afin de faire respecter le règlement. Celui-ci, B.O. \_\_\_\_\_ et A.B. \_\_\_\_\_ et le demandeur A.V. \_\_\_\_\_ ont demandé la convocation d'une assemblée afin de supprimer la disposition qui avait été ajoutée au règlement. Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 février 1992, A.U. \_\_\_\_\_ a expliqué qu'il avait été pris de court et mis devant le fait accompli. A l'issue de cette assemblée, la proposition de supprimer la disposition litigieuse a été rejetée nonobstant les votes de A.U. \_\_\_\_\_, A.B. \_\_\_\_\_ et du demandeur A.V. \_\_\_\_\_ en faveur de sa suppression. Une partie de l'antagonisme entre les propriétaires d'étages est ainsi née des circonstances qui ont présidé à cet ajout dans le règlement, de même que des interventions du défendeur pour le faire respecter. On ne saurait toutefois reprocher à ce dernier d'avoir mis les autres copropriétaires devant le fait accompli: il avait en effet transmis son projet de modification à l'administrateur avant la séance, afin que les autres propriétaires d'étages en soient avertis à l'avance. En outre, à part les défendeurs, quatre copropriétaires étaient présents, dont notamment le demandeur A.V. \_\_\_\_\_, A.B. \_\_\_\_\_ et A.U. \_\_\_\_\_. Les deux premiers étaient respectivement juriste de formation et commerçant à la retraite et il n'est pas établi que le troisième ait des difficultés à s'exprimer en public ou par écrit. On ne peut donc nullement faire grief au défendeur d'avoir imposé la disposition contestée à des personnes sans expérience; il appartenait au contraire aux propriétaires d'étages présents de ne pas voter pour une disposition s'ils considéraient qu'elle ne leur convenait pas. IX. a) Peu après l'emménagement de la famille U. \_\_\_\_\_ au mois de septembre 1991 dans l'appartement lot n° 6, le défendeur s'est plaint auprès de A.U. \_\_\_\_\_ d'être réveillé du lundi au vendredi entre 6h.00 et 6h.30, en particulier par le bruit de la douche. Une correspondance a eu lieu à ce sujet et le ton est rapidement monté. B.U. \_\_\_\_\_ et A.U. \_\_\_\_\_ ayant en effet répondu sur un ton agressif à la première lettre du défendeur, celui-ci a fait intervenir un avocat. Lors de l'assemblée générale extraordinaire convoquée au sujet de la suppression de la disposition litigieuse, A.U. \_\_\_\_\_ est intervenu à quelques reprises afin d'exprimer son désaccord avec toute disposition réglementant le bruit dans la copropriété. A la lecture du procès-verbal, celui-ci semble assez vindicatif, tandis que le défendeur insiste sur l'importance d'une réglementation. On constate ainsi que les positions entre ces deux copropriétaires se sont très vite cristallisées, aucune discussion ne semblant possible entre eux. L'assiduité du défendeur à faire appliquer le règlement peut toutefois sembler pesante, d'autant que le bruit qu'il reprochait à la famille U. \_\_\_\_\_ ne résultait pas d'une activité extraordinaire, mais de douches prises le matin. Il est par ailleurs établi que des coups ont été frappés le soir de l'appartement des défendeurs afin de manifester contre l'utilisation de la salle de bains de l'appartement U. \_\_\_\_\_. Un tel comportement n'est certes pas tolérable dans une copropriété, mais il résulte de l'instruction qu'il s'agit d'un cas isolé, qui a eu lieu il y a plus de dix-sept ans. Moins de trois années

après y avoir emménagé, la famille U. \_\_\_\_\_ a vendu l'appartement lot n° 6 et déménagé, en raison de l'atmosphère qui régnait dans la propriété par étages, sur laquelle ont reviendra plus loin. A lui seul, le comportement des défendeurs vis-à-vis de la famille U. \_\_\_\_\_ ne peut pas être qualifié de particulièrement insupportable au sens de la jurisprudence. b) La demanderesse B.B. \_\_\_\_\_ et son époux ont acquis et occupé l'appartement lot n° 7 au mois de septembre 1991. Les demandeurs ont allégué, mais échoué à prouver les allégués selon lesquels ils auraient été littéralement harcelés par les défendeurs, dès leur installation, à cause du bruit. Il résulte en revanche de l'état de fait que le défendeur a adopté les comportements suivants à leur égard : - \_\_\_\_\_ le 23 août 1992, il leur a adressé un "rappel écrit" concernant des bruits provoqués par le déplacement de sièges ou de meubles; - \_\_\_\_\_ il leur a écrit le 23 septembre 1992 pour leur rappeler "pour la énième fois" que les bruits de la radio l'importunaient; - \_\_\_\_\_ au mois de novembre 1993, il a déposé une plainte pénale contre A.B. \_\_\_\_\_ qui, faute de preuves, s'est soldée par un non-lieu; - \_\_\_\_\_ les 30 mai et 4 octobre 1994, le défendeur s'est plaint par écrit auprès de l'administrateur d'être dérangé par la musique des époux B. \_\_\_\_\_ et lui a demandé d'intervenir afin de faire cesser les troubles; - \_\_\_\_\_ à la lecture d'une lettre de l'administrateur du 7 décembre 1994, on constate que le défendeur avait fait appel en journée à la police municipale pour qu'elle intervienne chez les époux B. \_\_\_\_\_; - \_\_\_\_\_ les 5 novembre 1997 et 16 janvier 1988, les époux B. \_\_\_\_\_ ont reçu des lettres du conseil des défendeurs au sujet de "nuisances sonores"; - \_\_\_\_\_ il résulte d'un document manuscrit et daté du 21 avril 1999 que "Monsieur et Madame S. \_\_\_\_\_ invitent cordialement tous les habitants du L. \_\_\_\_\_ 5 à venir «déguster» chez eux au 3ème étage les émissions de "Radio B. \_\_\_\_\_". Le défendeur est en outre intervenu à plusieurs reprises afin de se plaindre du bruit provenant de l'appartement des époux B. \_\_\_\_\_. S'il est établi que l'immeuble présente des défauts objectifs d'isolation phonique concernant les installations, l'isolation apparaît satisfaisante en ce qui concerne les bruits aériens, tel que, par exemple, le son d'une radio. Les interventions susmentionnées apparaissent dès lors excessives et inadéquates. Toutefois, aucun comportement des défendeurs vis-à-vis de la demanderesse B.B. \_\_\_\_\_ et de son époux n'a été allégué et établi pour la période postérieure au 21 avril 1999. Une autre source de tension est née de l'installation par les époux B. \_\_\_\_\_ d'un meuble sur leur palier ainsi que d'un vitrage sur leur balcon. Dans cette affaire, les parties ont campé sur leurs positions : les défendeurs se sont "accrochés" au règlement tandis que les époux B. \_\_\_\_\_ ont persisté dans leur comportement de "politique du fait accompli". Il est établi que l'opposition des défendeurs a été ressentie comme étant chicanière. Les défendeurs ne sont toutefois pas les seuls à s'être opposés à ce comportement puisque deux autres propriétaires d'étages, dont un des demandeurs, de même que l'administrateur de l'époque, sont intervenus auprès des époux B. \_\_\_\_\_ afin de leur faire entendre raison. On retient en définitive que le comportement du défendeur s'est avéré, pendant une période, insupportable vis-à-vis des époux B. \_\_\_\_\_, dont la vie s'est retrouvée perturbée. Le comportement du défendeur à l'égard des époux B. \_\_\_\_\_ peut donc être assimilé à une violation grave de ses obligations envers les autres copropriétaires. Toutefois, aucune violation ne peut être reprochée aux défendeurs depuis le printemps 1999, soit depuis environ douze ans. c) C.W. \_\_\_\_\_ a été propriétaire de l'appartement lot n° 6 de 1994 jusqu'à son décès en 2002. Il est établi qu'au cours de l'année durant laquelle le témoin [...] a travaillé pour celle-ci, les faits suivants ont eu lieu : - \_\_\_\_\_ affaiblie et ayant vécu plusieurs décès dans sa famille, C.W. \_\_\_\_\_ avait horreur des disputes et ne s'est donc pas opposée au défendeur; - \_\_\_\_\_ elle a été

victime de son agressivité et a subi des vexations du défendeur, mais ne souhaitait pas que sa fille, la demanderesse A.W. \_\_\_\_\_, soit au courant. - le défendeur s'étant plaint du bruit, elle n'allait pas chercher son journal avant huit heures du matin, alors qu'elle prenait son déjeuner tôt et qu'elle avait l'habitude de le lire simultanément; - lorsque sa fille venait boire le café, elle avait peur à l'idée qu'elles puissent faire du bruit; - par peur de représailles et d'ennuis, elle vivait très seule; - elle souhaitait déménager à cause du défendeur, mais ne l'a pas fait pour rester proche de ses petits-enfants. On ignore quel a été au juste le comportement du défendeur à l'égard de C.W. \_\_\_\_\_. Il est toutefois établi que celle-ci vivait dans la peur de ses interventions. Son comportement apparaît ainsi avoir été, durant la période considérée, invasif, très autoritaire et confinant au despotisme. Il s'agit d'un comportement insupportable au sein d'une copropriété. d) Enfin, la famille F. \_\_\_\_\_ a loué l'appartement lot n° 6 à la demanderesse A.W. \_\_\_\_\_ à partir du 1<sup>er</sup> février 2004 et a résilié le bail de manière anticipée avec effet au 30 juin 2004. Dès le 9 février 2004, le conseil des défendeurs est intervenu auprès de la demanderesse afin de se plaindre du fait que ses locataires rendaient "la situation intolérable". Deux autres lettres ont été échangées, puis les défendeurs ont déposé une requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence contre la demanderesse et son locataire. Différentes pièces ont été produites dans la procédure, dont une lettre dont il sera également question ci-dessous (cf. infra c. XIII.c). Lors de l'audience de mesures provisionnelles qui s'est tenue le 25 mai 2004, compte tenu de la résiliation anticipée du contrat de bail, les défendeurs ont retiré leur requête. A cette occasion, les parties ont convenu qu'ils avaient "l'intention d'examiner favorablement et à bref délai la mise sur pied d'une convention portant sur la non-occupation de l'appartement propriété de Mme A.W. \_\_\_\_\_ contre une indemnité correspondant au montant du loyer actuel aussi longtemps que les époux S. \_\_\_\_\_ occuperont leur lot de copropriété". Les pourparlers ont toutefois échoué. Les demandeurs ont produit dans la procédure un courriel rédigé en anglais le 20 avril 2004 par le locataire de la demanderesse A.W. \_\_\_\_\_. Les défendeurs soutiennent qu'il s'agit d'un témoignage déguisé et rempli de fausses affirmations. Il est établi que le passage du courriel concernant l'état de santé de la défenderesse est erroné; il n'est toutefois pas établi que le locataire ait sciemment choisi un terme médical incorrect. A la lecture du courriel incriminé, une partie de son contenu semble effectivement exagérée, en particulier la partie "conclusions". Il faut se rappeler que la lettre a été écrite en plein litige par une partie directement concernée et qu'un mois plus tard, l'auteur de la lettre a requis la résiliation anticipée du bail. Le locataire n'a pas été entendu comme témoin dans la présente procédure et aucun autre moyen de preuve ne corrobore le contenu du courriel. La description des événements qui y est faite par le locataire ne peut dès lors être tenue pour établie. On doit toutefois retenir que les défendeurs sont très rapidement intervenus auprès des époux F. \_\_\_\_\_ afin de se plaindre du bruit et qu'ils ont saisi la justice moins de deux mois après leur emménagement. Le point de savoir si le comportement des époux F. \_\_\_\_\_ aurait justifié de telles interventions ne résulte pas de l'instruction, mais on doit retenir que l'administrateur n'a pas reçu de plaintes des autres copropriétaires à ce sujet. Par conséquent, compte tenu des événements antérieurs ayant opposé les défendeurs à d'autres copropriétaires et à l'administrateur, la virulence des défendeurs à l'encontre de la famille F. \_\_\_\_\_ apparaît avoir dépassé le seuil de ce qui est admissible. X. Les demandeurs soutiennent encore que les défendeurs n'ont cessé d'entraver la tâche des administrateurs successifs de la propriété par étages. Ils relèvent également que les défendeurs ont ouvert action contre la propriété par étages afin d'obtenir la révocation de l'administrateur

J. \_\_\_\_\_ SA. Le premier administrateur a expliqué que les défendeurs avaient entravé sa tâche, que c'était la seule fois de sa carrière qu'il avait connu des problèmes de cet ordre-là. Ces critiques, hormis le fait de venir accompagné par un mandataire aux assemblées générales, ne sont toutefois pas précisées. Or, B.O. \_\_\_\_\_ est également venu accompagné d'un avocat à l'assemblée générale du 27 avril 1995, de même que les demandeurs Q. \_\_\_\_\_ et A.V. \_\_\_\_\_ à l'assemblée générale des 15 mai et 11 juin 1997. Pour le surplus, on ne connaît pas de griefs plus précis à l'encontre des défendeurs au cours du mandat de K. \_\_\_\_\_ SA. Il résulte de l'état de fait que le défendeur a adressé un grand nombre de lettres à l'administrateur et qu'il est intervenu à plusieurs reprises au cours des différentes assemblées générales. Une partie de ces courriers concerne toutefois la construction de l'immeuble, le défendeur agissant alors en tant que promoteur de la propriété par étages et non en tant que simple propriétaire d'étages. Certaines lettres concernent des plaintes relatives au bruit, tandis que d'autres portent sur des questions plus techniques, en particulier la demande d'éclaircissement sur un point précis. Le contenu de ces lettres est le plus souvent courtois et jamais agressif. A la lecture des procès-verbaux des assemblées générales, il apparaît qu'elles ont souvent été houleuses. Si le défendeur a pris la parole durant ces séances, il n'a pas été le seul à s'exprimer, certains copropriétaires intervenant également fréquemment, en particulier le demandeur Q. \_\_\_\_\_, A.B. \_\_\_\_\_ et B.O. \_\_\_\_\_. Les propos du défendeur ont toujours été retenus dans la forme, au contraire de ceux de certains propriétaires d'étages dont les interventions ont été virulentes, voire agressives, parfois à l'encontre du défendeur; l'un des copropriétaires est même allé jusqu'à quitter la salle en cours d'assemblée. Le défendeur s'est certes attaché à l'application du règlement sans aucune souplesse mais A.O. \_\_\_\_\_ et son époux s'y sont également appliqués. Un tel comportement n'est pas critiquable en soi, même s'il apparaît que le défendeur s'est montré tatillon. Il résulte en outre du procès-verbal de l'assemblée générale du 29 avril 2003 que l'administrateur a sèchement repris le défendeur qui proposait de modifier les quotes-parts de la copropriété. D'autres propriétaires sont également intervenus dans la gestion de la propriété par étages, en particulier afin de demander la convocation de deux assemblées générales extraordinaires, pour respectivement supprimer une disposition du règlement et nommer un nouvel administrateur. Le défendeur n'est ainsi pas le seul à être intervenu. Il est en particulier établi que, même si l'administrateur n'a de manière générale pas eu de problèmes avec le demandeur Q. \_\_\_\_\_, celui-ci a émis des critiques ciblées et ponctuelles à son encontre au fil des années. Certains propriétaires ont demandé que les procès-verbaux leur soient adressés plus rapidement ou qu'un décompte de chauffage leur soit envoyé. Une grande partie des propriétaires a critiqué la tenue des comptes de chauffage pour la période 1994 à 1995. Lors de l'assemblée générale du 29 août 1996, la nomination de l'administrateur a été discutée par les propriétaires qui ont décidé de renouveler son mandat, sous certaines conditions seulement. Par lettre du 7 décembre 1998, A.O. \_\_\_\_\_ s'est adressée sans succès au président du conseil d'administration de l'administrateur afin de faire part de son mécontentement quant à la gestion de la propriété par étages, en particulier relativement au parti pris à l'encontre du défendeur. Bien plus, le défendeur a fréquemment été soutenu dans sa position par A.O. \_\_\_\_\_ et son époux; le demandeur Q. \_\_\_\_\_ est également intervenu à ses côtés lorsque la demanderesse B.B. \_\_\_\_\_ et son époux ont installé un vitrage sur leur balcon. Les défendeurs ainsi que le demandeur A.V. \_\_\_\_\_ et A.O. \_\_\_\_\_ ont demandé à la fin de l'année 1996 qu'une assemblée générale extraordinaire soit convoquée afin de remplacer l'administrateur. On constate ainsi que l'administration de la propriété par étages a également été critiquée à

maintes reprises par d'autres propriétaires et que le défendeur a souvent été soutenu dans ses démarches par d'autres propriétaires d'étages. De fait, et comme cela se produit, les propriétaires se sont divisés en deux "clans", comprenant d'une part les défendeurs et le couple O. \_\_\_\_\_ et d'autre part les demandeurs; parmi ces derniers, les demandeurs Q. \_\_\_\_\_ et A.V. \_\_\_\_\_ ont apparemment hésité entre l'un et l'autre clan. Les défendeurs ont ouvert action contre la propriété par étages afin d'obtenir la révocation du mandat de l'administrateur. Ils étaient soutenus dans cette démarche par une autre propriétaire. Ils ont été déboutés de leurs conclusions. Il résulte en substance des deux expertises judiciaires qui ont été rendues dans ce cadre qu'aucune carence grave n'a affecté l'administration de la propriété par étages. Des erreurs ainsi qu'un manque de précision dans la communication ont cependant été mises en lumière, en particulier pour ce qui est des comptes de chauffage. L'administrateur n'a pas toujours répondu de manière diligente au défendeur, mais ses demandes étaient nombreuses. Il apparaît à la cour de céans que le nombre des interventions du défendeur a effectivement pu ralentir la bonne administration de la propriété par étages et occasionné aux administrateurs successifs un travail supplémentaire. Le défendeur s'est montré tatillon, voire très tatillon, mais ses interventions n'étaient pas toutes dénuées de fondement, s'agissant notamment de demandes d'explication pour les comptes de chauffage ou des réclamations relatives aux honoraires de Me C.V. \_\_\_\_\_. Aucune expertise n'ayant porté sur le décompte établi par l'administrateur pour les frais d'électricité des caves des défendeurs pour la période de 1989 à 1997, la cour de céans ne peut pas établir si les critiques du défendeur étaient fondées ou non. La défenderesse n'est pas intervenue dans la gestion de la propriété par étages, seul son époux s'y étant mêlé. On ne peut pas reprocher à celui-ci de s'être intéressé et impliqué dans l'administration de la propriété par étages dont il est propriétaire d'un appartement. Mêmes nombreuses, ses interventions n'ont pas été chicanières, dans leur ensemble, comme le prétendent les demandeurs. Tout au plus, peut-on relever qu'une plus grande confiance dans le travail de l'administrateur, dont la gestion a été considérée – dans une autre procédure – comme globalement bonne par deux experts judiciaires, de la part du défendeur aurait certainement allégé le travail des administrateurs ainsi que l'ambiance dans la propriété par étages. Il est par ailleurs notoire que la gestion des propriétés par étages est souvent difficile. XI. Les demandeurs reprochent enfin aux défendeurs un comportement récurrent dès la vente du premier lot jusqu'au mois d'avril 2004, consistant à insuffler au sein de la propriété par étages une atmosphère insupportable et à faire régner un climat délétère. Il est établi que le défendeur s'est investi dans la gestion de la propriété par étages en intervenant fréquemment auprès des administrateurs ou des autres copropriétaires. Le grand nombre de ses interventions n'était certes pas propice à établir un climat serein dans la propriété par étages, sans qu'elles ne soient toutefois chicanières. S'il se peut que le défendeur, qui a construit l'immeuble, formé la propriété par étages et vendu les parts, ait considéré d'une certaine manière la copropriété comme étant sa chose, d'autres copropriétaires l'ont pris à partie, en particulier s'agissant de la garantie pour les défauts de construction et de la surface de la parcelle de base. Certains propriétaires d'étages l'ont en effet accusé de leur avoir caché que la parcelle de base avait été fractionnée en faveur de la commune de [...], les interventions s'étalant sur plus d'une année. Or, il suffisait à chaque acquéreur de consulter le Registre foncier pour le constater. Dans ce cadre, un commandement de payer a même été notifié aux défendeurs par un des demandeurs. Il ressort des faits établis qu'une mauvaise, voire une très mauvaise atmosphère a régné au sein de la copropriété jusqu'en 2004. Le défendeur en porte une bonne part de responsabilité, tant par ses interventions

tatillonnes que par ses plaintes et récriminations. Celles-ci, il est vrai, étaient toujours formulées d'une manière apparemment courtoise – avec certaines exceptions, tel le placardage d'une note relative à la "radio B.\_\_\_\_\_". Mais leur caractère insistant, opiniâtre, était de nature à créer au sein de la communauté de copropriétaires une tension permanente. XII. a) Comme le prévoit la jurisprudence, le comportement des défendeurs doit être examiné dans son ensemble afin de déterminer s'il est supportable ou non. En l'espèce, on l'a vu, le comportement du défendeur n'a pas été exemplaire, il s'en faut de beaucoup. Bien au contraire, il s'est montré invasif, très autoritaire et confinant au despotisme dans sa relation avec C.W.\_\_\_\_\_. De manière générale, il a tenu à faire appliquer le règlement de copropriété de manière rigide et tatillonne. Il s'est montré intolérant en matière de bruit, tant à l'égard du couple B.\_\_\_\_\_ qu'à l'égard des occupants successifs de l'appartement qui appartient actuellement à la demanderesse A.W.\_\_\_\_\_. Les problèmes de voisinage qui sont survenus entre lui et les occupants successifs de l'appartement de A.W.\_\_\_\_\_ démontrent clairement que le défendeur s'est montré intolérant et invasif. De même, on relève que, dans le litige qui l'a opposé aux demandeurs B.\_\_\_\_\_, le défendeur allait jusqu'à se plaindre par écrit du bruit causé par le déplacement de sièges. Un tel comportement, lorsqu'il est répété et permanent, peut se révéler insupportable. On doit toutefois relever qu'au moins deux copropriétaires, ainsi que deux locataires, dont les nouveaux locataires de la demanderesse A.W.\_\_\_\_\_, ne sont pas en conflit avec les défendeurs, voire entretiennent de bonnes relations avec eux. La défenderesse est, quant à elle, apparue comme très discrète et n'intervient pas dans la vie de la propriété par étages. On ne saurait dès lors considérer qu'elle s'est rendue durablement insupportable, même si on ignore son rôle exact dans les interventions de son mari. b) Sur le plan temporel, on doit toutefois retenir que la situation est devenue plus sereine et que les tensions se sont apaisées. Le défendeur n'est pas entré en conflit avec les actuels locataires de l'appartement de A.W.\_\_\_\_\_, qui ont emménagé le 1<sup>er</sup> décembre 2005. Aucun incident ne s'est produit et le défendeur n'a émis aucune plainte, critique, etc. depuis l'été 2004, soit depuis sept ans. Il est vrai que cette période correspond, quant à son début, au moment où la communauté des copropriétaires a entamé l'action en exclusion. On ne peut toutefois en faire abstraction. Au jour du jugement, rien ne peut être reproché aux défendeurs et cela depuis sept ans. Pendant toute cette période, la cohabitation a été paisible, et elle s'est même déroulée sans heurts. La gestion de la copropriété s'est également faite de manière normale. Or, comme on l'a vu, l'exclusion du copropriétaire est une mesure extrêmement grave et les conditions pour l'ordonner ne sont pas réunies, au vu de ce qui précède. Pour ces motifs, l'action en exclusion des défendeurs de la copropriété doit être rejetée. XIII. a) La demanderesse A.W.\_\_\_\_\_ a pris des conclusions à l'encontre des défendeurs en réparation du dommage qu'ils lui auraient occasionné en provoquant la résiliation anticipée, le 30 juin 2004, du bail conclu avec les époux F.\_\_\_\_\_. Elle estime que les défendeurs lui doivent un montant total de 155'999 fr. 20, intérêts en sus. La demanderesse reproche aux défendeurs le fait que son appartement est resté inoccupé du 1<sup>er</sup> juillet 2004 au 30 novembre 2005 et qu'il a ensuite été loué, dès le 1<sup>er</sup> décembre 2005, pour un loyer mensuel de 4'000 francs seulement, alors que le loyer versé par la famille F.\_\_\_\_\_ s'élevait à 5'115 fr., y compris une avance pour le chauffage. b) Il résulte du procès-verbal de l'audience de mesures provisionnelles du 25 mai 2004 que les défendeurs et la demanderesse ont convenu qu'ils avaient "l'intention d'examiner favorablement et à bref délai la mise sur pied d'une convention portant sur la non-occupation de l'appartement propriété de Mme A.W.\_\_\_\_\_ contre une indemnité correspondant au montant du loyer

actuel aussi longtemps que les époux S. \_\_\_\_\_ occuperont leur lot de copropriété". On peut se demander si la convention passée à l'audience peut être assimilée à une promesse de contracter au sens de l'art. 22 CO. Une telle promesse ouvre notamment la voie à l'action en dommages-intérêts (ATF 97 II 48, JT 1972 I 58). Le pré-contrat est un contrat bilatéral par lequel les deux parties ou l'une d'elles seulement s'engagent à conclure un contrat déterminé dans le futur (Dessemontet, Commentaire romand, n. 2 ad art. 22 CO). Il ne faut toutefois pas le confondre avec la lettre d'intention qui marque la volonté des parties d'entrer en négociations ou de poursuivre des pourparlers (Schlosser, Les lettres d'intention : portée et sanction des accords précontractuels, in Etudes en l'honneur de Baptiste Rusconi, 2000, pp. 345 ss, spéc. p. 346). Une lettre d'intention n'oblige pas son auteur à conclure un contrat, mais peut engager sa responsabilité pour culpa in contrahendo s'il ne répond pas aux attentes qu'il a provoquées, par exemple en ne négociant pas sérieusement (cf. Schlosser, op. cit., p. 359; Dessemontet, op. cit., n. 8 ad art. 22 CO). Pour que l'on retienne une responsabilité, il faut que la rupture des pourparlers s'accompagne de circonstances qui dénotent une violation des règles de la bonne foi (Schlosser, op. cit., p. 359). En l'espèce, lors de l'audience de mesures provisionnelles, les parties ne se sont pas obligées à contracter, mais ont convenu qu'elles avaient l'intention de négocier en vue de conclure une convention. Il s'agit donc d'une lettre d'intention. A la suite de cet accord, des pourparlers ont été engagés; la tentative de mise sur pied d'une convention n'a toutefois jamais pu aboutir. La présente procédure a en effet été introduite alors que des négociations étaient en cours. Plus précisément, l'assemblée générale extraordinaire durant laquelle le principe de l'exclusion des défendeurs a été voté s'est tenue environ une semaine après le début des pourparlers. Dans ces circonstances, on ne peut pas imputer aux défendeurs l'échec des pourparlers. c) On doit également examiner s'il est établi que les défendeurs auraient, par leur faute, provoqué la fin du bail qui liait la demanderesse A.W. \_\_\_\_\_ aux époux F. \_\_\_\_\_, et s'ils ont empêché que cet appartement trouve un locataire par la suite. Au vu des faits retenus, il est probable que les époux F. \_\_\_\_\_ ont mis fin à leur bail en raison – selon eux – de l'attitude des défendeurs. Toutefois, les faits relatés par les époux F. \_\_\_\_\_ dans le courriel produit par les demandeurs ne sont pas établis. On ignore ce qui s'est passé exactement. On ne peut donc, sur la base des faits retenus, imputer aux défendeurs le départ des époux F. \_\_\_\_\_, cela quand bien même il s'est produit, comme on l'a vu, des problèmes avec les occupants successifs du même appartement. L'appartement a du reste été loué en 2005 et il n'y a eu aucune friction entre les nouveaux locataires et les défendeurs. Il est établi que les défendeurs ne se sont pas opposés à la location de l'appartement à des tiers, en particulier à des familles avec enfants. L'opinion de l'administrateur, selon laquelle l'appartement serait impropre à l'habitation, se trouve ainsi contredite par les faits. De même la demanderesse A.W. \_\_\_\_\_ n'a pas établi que le logement serait demeuré libre malgré de vaines recherches. Enfin, concernant la différence de loyer, on ne connaît pas la proportion des frais dans le loyer mensuel réclamé aux époux F. \_\_\_\_\_, tout comme on ignore si la demanderesse a tenté en vain de louer son appartement au loyer antérieur, ni de manière générale la raison pour laquelle ce loyer a été réduit. Insuffisamment établies, dans leur principe et leur quotité, les prétentions en paiement de la demanderesse A.W. \_\_\_\_\_ doivent donc être rejetées. Par conséquent, ses conclusions en mainlevée définitive des oppositions aux commandements de payer notifiés aux défendeurs le seront également. XIV. a) Les défendeurs ont conclu reconventionnellement au paiement par les demandeurs d'une somme de 100'000 fr., intérêts en sus, à titre de réparation du tort moral qu'ils leur auraient causé. Ils fondent leur

prétention sur le fait que la procédure serait injustifiée, extrêmement blessante et qu'elle aurait été inutilement prolongée. Selon l'art. 49 al. 1 CO, celui qui subit une atteinte illicite à sa personnalité a droit à une somme d'argent à titre de réparation morale, pour autant que la gravité de l'atteinte le justifie et que l'auteur ne lui ait pas donné satisfaction autrement. Il ne s'agit pas d'une norme de responsabilité indépendante. A l'exception du dommage, les conditions usuelles de la responsabilité en cause doivent donc être remplies pour que la réparation du tort moral soit possible (Werro, Commentaire romand, n. 6 ad Intro. art. 47-49 CO). L'art. 41 CO prévoit une règle générale de responsabilité pour faute et s'applique dans tous les cas dans lesquels l'auteur d'un dommage ne répond pas en vertu d'une norme spéciale de responsabilité (Werro, op. cit., n. 1 ad art. 41 CO et les références citées). Il faut un préjudice, un rapport de causalité, un acte illicite ou contraire aux mœurs et une faute (Werro, op. cit., nn. 7 ss ad art. 41 CO). b) L'acte illicite se définit comme la violation d'une norme protectrice des intérêts d'autrui en l'absence de motifs justificatifs (ATF 125 III 86 consid. 3b, JT 2001 I 73; ATF 123 II 577 c. 4c, rés. in RDAF 1998 I 684; Werro, op. cit., n. 51 ad art. 41 CO). L'illicéité peut résulter de l'atteinte à un droit absolu de la victime ou de la violation d'une norme de comportement destinée à protéger le lésé contre le type de dommage qu'il subit (Werro, *ibidem*). Se pose la question du caractère illicite de l'utilisation d'une voie de droit. Doctrine et jurisprudence admettent le principe selon lequel l'utilisation d'une voie de droit constitue en soi un procédé légitime, même si l'utilisateur finit par succomber (TF 4C.204/2002 du 9 octobre 2003 c. 3; ATF 123 III 101 c. 2a, JT 1997 I 586; ATF 117 II 394 c. 4, JT 1992 I 550). Selon le Tribunal fédéral, il serait en effet contraire à un principe fondamental dans un Etat de droit, que quiconque ouvre une action objectivement injustifiée engage en principe sa responsabilité en vertu du droit privé de la Confédération. L'appréciation erronée d'une situation juridique due à une faute légère ne donne ainsi pas lieu à des dommages et intérêts (ATF 117 II 394 c. 4 et les références citées, JT 1992 I 550). L'utilisation d'une voie de procédure, qu'il s'agisse de procédure civile (TF 4C.353/2002 du 3 mars 2003 c. 5.1 et les références citées), administrative (ATF 34 II 469 c. 3) ou pénale (ATF 91 I 449 c. 2 et 4, JT 1966 I 600) n'est considérée comme illicite que lorsqu'elle viole un principe général non écrit de l'ordre juridique qui protège la personne lésée (TF 4C.353/2002 du 3 mars 2003 c. 5.1; ATF 117 II 394 c. 4, JT 1992 I 550). Le comportement du plaideur est ainsi considéré comme illicite (art. 41 al. 1 CO) ou contraire aux mœurs (art. 41 al. 2 CO) uniquement lorsqu'il est abusif, dolosif ou d'une mauvaise foi évidente (TF 4C.353/2002 du 3 mars 2003 c. 5.1 et les références citées; ATF 123 III 101 c. 2a, JT 1997 I 586; ATF 112 II 32 c. 2, rés. in JT 1986 I 351). Est illicite au sens de l'art. 41 CO l'introduction d'une procédure, lorsqu'elle est détournée de son but ou a priori manifestement infondée (TF 4C.353/2002 du 3 mars 2003 c. 5.1 et les références citées). Dans ce contexte, un moyen de droit doit être considéré comme dépourvu de chance de succès uniquement lorsque son utilisation n'est justifiée par aucun motif matériellement soutenable. De même, la responsabilité en vertu de l'art. 41 al. 2 CO ne doit être admise qu'exceptionnellement et avec la plus grande retenue (TF 4C.353/2002 du 3 mars 2003 c. 5.1 et les références citées). En l'espèce, quand bien même l'action introduite par les demandeurs est rejetée, leur comportement n'est pas illicite au sens de la jurisprudence citée ci-dessus. On l'a vu, en raison de l'attitude des défendeurs, l'action des demandeurs tendant à leur exclusion de la copropriété n'était pas manifestement infondée au sens de la jurisprudence. Il n'y a par conséquent pas d'acte illicite qui justifierait l'octroi d'une réparation d'un éventuel tort moral. c) Par surabondance, afin d'obtenir une réparation de son tort moral, il conviendrait d'ajouter aux quatre conditions prévues à l'art. 41 CO

l'existence d'une atteinte à la personnalité d'une certaine gravité et l'absence d'un autre mode de satisfaction par l'auteur (Werro, op. cit., n. 2 ad art. 49 CO). L'atteinte doit être grave, à la fois objectivement et subjectivement; elle doit être ressentie comme une souffrance morale par la victime. Une atteinte légère à l'honneur ou la simple inexécution d'un contrat, par exemple, ne constituent en principe pas une atteinte objectivement grave justifiant une réparation morale (Werro., op. cit., n. 5 ad art. 49 CO et la référence citée). Enfin, en vertu de l'art. 44 CO, le juge peut réduire les l'indemnité lorsque des faits dont le lésé est responsable ont contribué à créer le dommage. En l'espèce, il est établi que le courriel adressé le 20 avril 2004 par F. \_\_\_\_\_ à [...] SA a fait souffrir la défenderesse. On ne saurait toutefois mettre sur le compte des demandeurs la teneur d'un courriel qui a été rédigé par un tiers, non partie à la procédure. Il est établi que la défenderesse, par ailleurs atteinte dans sa santé, a souffert d'insomnies liées à la procédure. Le défendeur souffre également de ce procès. Il n'est toutefois pas établi que les maux dont les défendeurs se plaignent constituent une atteinte grave à la personnalité, supérieure au stress ou l'inquiétude que peut engendrer un procès, dont l'objet est l'exclusion de son logement. Les défendeurs n'ont dès lors pas établi subir une atteinte à la personnalité d'une certaine gravité. Pour ce motif également, leurs prétentions en réparation de leur tort moral ne peuvent qu'être rejetées.

XV. Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires (art. 90 al. 1 CPC-VD; art. 2 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, applicable par renvoi de l'art. 99 al. 1 TFJC, tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]) . Les honoraires et les débours d'avocat sont fixés selon le tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens (applicable par renvoi de l'art. 26 al. 2 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant. La partie qui a triomphé sur le principe ou sur les principales questions litigieuses a droit à la totalité des dépens (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC-VD). En l'espèce, les prétentions des demandeurs doivent être entièrement rejetées. Les défendeurs se voient ainsi allouer leur conclusion libératoire, mais non leur conclusion reconventionnelle. L'action en exclusion de la propriété par étages constituant clairement la principale question litigieuse sur le plan juridique de même que la question ayant entraîné les mesures d'instruction administrées en cours d'instance, il se justifie d'allouer aux défendeurs de pleins dépens, à la charge des demandeurs, solidairement entre eux. En raison notamment de la durée de la procédure, de l'importance des écritures et des mesures d'instruction, ces dépens dus aux défendeurs doivent être arrêtés à 61'310 fr., savoir : a) 50'000 fr. à titre de participation aux honoraires de leur conseil; b) 2'500 fr. pour les débours de celui-ci; c) 8'810 fr. en remboursement de leur coupon de justice.