

VD_GERICHTE CO04.025925 vom 18. September 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-09-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_CO04.025925

FR: VD_GERICHTE CO04.025925 du 18 septembre 2012

IT: VD_GERICHTE CO04.025925 del 18 settembre 2012

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL CO04.025925-120591 441 CO UR D'APPEL CIVIL E

_____ Arrêt du 18 septembre 2012

_____ Présidence de M. COLOMBINI, président Juges : MM.

Abrecht et Piotet, juge suppléant Greffier : M. Corpataux ***** Art. 649b CC Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par A._____, à Lausanne, B.B._____, à Lausanne, C._____, à Pully, et D._____, à Lausanne, demandeurs, contre le jugement rendu le 26 août 2011 par la Cour civile dans la cause qui divise les appelants d'avec B.A._____, à Lausanne, et A.A._____, à Lausanne, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit : 1102

- 2 - En fait : A. Par jugement du 26 août 2011, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 6 septembre 2011 et les considérants le 24 février 2012, la Cour civile a rejeté les conclusions prises par les demandeurs A._____, B.B._____, C._____ et D._____ contre les défendeurs A.A._____ et B.A._____ (I), rejeté les conclusions reconventionnelles prises par les défendeurs contre les demandeurs (II), arrêté les frais de justice à 24'485 fr. pour les demandeurs, solidairement entre eux, et à 8'810 fr. pour les défendeurs, solidairement entre eux (III), et dit que les demandeurs, solidairement entre eux, verseront aux défendeurs, solidairement entre eux, le montant de 61'310 fr. à titre de dépens (IV). En droit, les premiers juges ont considéré que le comportement d'A.A._____ avait été, pendant une période, insupportable vis-à-vis des époux A.B._____ et B.B._____, de G._____ et de la famille K._____, et que ce comportement pouvait être assimilé à une violation grave de ses obligations envers les autres propriétaires ; ils ont estimé par ailleurs que la mauvaise atmosphère qui régnait au sein de la copropriété jusqu'en 2004 était imputable, pour une bonne partie, à A.A._____, dès lors que ses interventions tatillonnes, ses plaintes et ses récriminations, qui avaient un caractère insistant et opiniâtre, étaient de nature à créer au sein de la communauté de copropriétaires une tension permanente. Cela étant, les premiers juges ont retenu que la situation était devenue plus sereine depuis 2004 et que les tensions s'étaient apaisées, de sorte qu'au jour du jugement, rien ne pouvait être reproché à A.A._____ et B.A._____ depuis environ sept ans. La cohabitation ayant été paisible et la gestion de la copropriété s'étant faite de manière normale durant cette période, les premiers juges ont considéré que les conditions pour prononcer l'exclusion d'un copropriétaire n'étaient plus réunies, si bien que l'action devait être rejetée.

- 3 - B. Par mémoire du 26 mars 2012, A._____, B.B._____, C._____ et D._____ ont fait appel de ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme des chiffres I et IV de son dispositif en ce sens que les conclusions I et II prises dans leur demande des 19 et 30 novembre 2004 soient admises et qu'A.A._____ et B.A._____, solidairement entre eux, soient astreints à leur verser,

solidairement entre eux, la somme de 76'985 fr. à titre de dépens ; à titre subsidiaire, les appelants ont conclu à l'annulation du jugement attaqué, la cause étant renvoyée à la juridiction de première instance pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants. Par mémoire du 11 juillet 2012, A.A. _____ et B.A. _____ se sont déterminés sur l'appel, concluant à son rejet. C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier : a) aa) Au cours des années 1988 et 1989, A.A. _____, né le 31 décembre 1923, et B.A. _____, née le 8 février 1945, ont fait construire un immeuble résidentiel de quatre étages sur la parcelle n° [...] de la Commune de Lausanne, sise chemin du [...], qui avait été acquise le 23 décembre 1985 par A.A. _____. Le 11 juillet 1989, A.A. _____ et B.A. _____ ont constitué sur leur parcelle une propriété par étages, la copropriété du [...], composée de onze lots, soit dix lots d'appartement et un lot de treize places de stationnement. Un règlement d'administration et d'utilisation de cette copropriété a alors été établi, dont l'art. 4.2 prévoyait en substance que le copropriétaire avait le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreignait pas l'exercice des droits des autres copropriétaires, n'endommageait pas les parties, ouvrages et

- 4 - installations communs du bâtiment, n'entravait pas leur utilisation ou n'en modifiait pas l'aspect extérieur. bb) A.A. _____ et B.A. _____ sont demeurés propriétaires, chacun pour une moitié, d'un appartement situé au dernier étage de l'immeuble, correspondant aux lots nos 8, 9 et 10. cc) D. _____ a acquis, le 13 octobre 1989, le lot n° 2 de la propriété par étages, situé au rez-de-chaussée ouest de l'immeuble. Cet appartement a d'abord été loué au Dr [...], selon un bail conclu pour la période du 16 mars 1990 au 30 septembre 1991 ; sous l'indication « dispositions complémentaires », le contrat de bail prévoyait notamment que le locataire devait respecter scrupuleusement les règles et usages locatifs, en particulier ceux relatifs aux égards dus aux autres habitants de l'immeuble. Le 19 juillet 1990, A.A. _____ a adressé une lettre au Dr [...], dans laquelle il s'est plaint de certains de ses agissements, l'a rendu attentif au règlement de la copropriété et l'a prié de vider la cave qui lui avait été mise à disposition. Le même jour, A.A. _____ a adressé copie de cette lettre à D. _____, en y décrivant le Dr [...] et sa famille comme des gens très agréables. Par lettre manuscrite du 23 juillet 1990, le Dr [...] a répondu aux griefs d'A.A. _____ ; il lui a fait observer que sa famille et lui-même enduraient patiemment les nuisances de toutes sortes liées aux travaux d'achèvement de l'immeuble, qu'il lui était très désagréable d'avoir à sacrifier son temps précieux pour répondre à sa lettre du 19 juillet et que la cave utilisée faisait partie de la propriété qu'il louait, de sorte que s'il voulait lui en attribuer une autre, il lui appartenait de transférer les objets les plus lourds qui s'y trouvaient. Par courriers des 7 et 20 août 1990 adressés respectivement au Dr [...] et à D. _____, A.A. _____ a persisté dans ses plaintes. Au début du mois de septembre 1990, la régie [...] a écrit à A.A. _____, afin de l'informer de son intervention auprès du Dr [...]. Dans une lettre du 18 septembre 1990 adressée à D. _____, qui l'avait consulté, Me [...] a écrit que des

- 5 - démarches avaient été entreprises une dizaine de jours plus tôt, par l'intermédiaire de la régie [...], auprès d'A.A. _____, du Dr [...] et de l'administrateur W. _____ et que le conflit paraissait dès lors être en voie d'apaisement. A partir de l'année 1991, l'appartement de D. _____ a été loué à A.E. _____ et B.E. _____, puis, dès le 1er juin 1992, à la suite du décès de son époux, à B.E. _____ seule, qui l'occupait encore le 30 novembre 2007. Pendant plus de quatorze ans, celle-ci a toujours entretenu de bons rapports de voisinage avec tout le monde, y compris avec A.A. _____ et B.A. _____. dd) Par acte

de vente à terme – emption du 19 janvier 1990, E. _____ a fait l'acquisition du lot n° 6 de la propriété par étages, qui correspond à un appartement situé au deuxième étage, sud-est, au-dessous de celui d'A.A. _____ et B.A. _____ ; l'entrée en possession a été fixée au 1er mai 1990. Dans cet appartement, les sols du salon, de la salle à manger et du couloir sont en pierre de Bourgogne. Le 5 août 1991, en raison d'un problème de santé de son épouse et parce qu'il ne tenait pas à être empêché de faire de la musique selon les horaires inhérents au règlement de la copropriété, E. _____ a vendu son appartement à A.F. _____. Celui-ci y a emménagé avec son épouse et son fils à la fin du mois de septembre 1991. En octobre 1991, soit un mois après l'entrée en jouissance de la famille F. _____, A.A. _____ et B.A. _____ se sont plaints, en particulier, du bruit de la douche que A.F. _____ prenait à 6 h. du matin, ainsi que de celui occasionné par son fils. A.F. _____ et B.F. _____ ont estimé que ces critiques n'étaient pas fondées. Le 19 décembre 1991, l'administrateur de la propriété par étages a adressé une lettre à [...] et [...], dans lequel il a relevé qu'une voiture était parquée en permanence sur une des places visiteurs, ce qui n'était pas acceptable, et qu'il avait constaté que des treillages de couleur

- 6 - blanche étaient fixés contre la façade de l'immeuble et en modifiaient l'aspect.

B.F. _____ et A.F. _____ ont recouvert les sols de leur appartement de tapis dont ils étaient amateurs, mais les plaintes d'A.A. _____ et B.A. _____ n'ont pas cessé pour autant. Moins de trois années après y avoir emménagé, la famille F. _____ a quitté l'appartement de la propriété par étages, en raison de l'atmosphère qui y régnait, alors même qu'elle avait toujours entretenu avec les copropriétaires autres qu'A.A. _____ et B.A. _____ des relations agréables, exemptes de tout problème. Le 16 décembre 1994, alors âgée de 79 ans, G. _____ a acquis cet appartement, qu'elle a occupé jusqu'à son décès, survenu le 16 juin 2002. Durant cette période, G. _____ a participé à six assemblées générales, notamment à celles qui ont eu lieu les 29 août 1996, 27 novembre 1997, 15 mai et 11 juin 1997. A ces occasions, elle ne s'est jamais plainte d'A.A. _____ et B.A. _____. Au cours de l'année où elle a travaillé pour G. _____, le témoin T. _____ a constaté que, affaiblie et ayant vécu plusieurs décès dans sa famille, G. _____ avait horreur des disputes. Elle ne s'est donc pas opposée à A.A. _____. Elle a été victime de son agressivité. Personne douce et raffinée, elle a subi des vexations de celui-ci, mais ne souhaitait pas que sa fille, C. _____, soit au courant. Elle avait également expliqué au témoin que, A.A. _____ s'étant plaint du bruit, elle n'allait pas chercher son journal avant huit heures du matin ; c'est T. _____ qui allait chercher le courrier de la semaine à partir de 9 heures. Or, il se trouve que G. _____ prenait son déjeuner tôt, vers 8 heures, et qu'elle avait l'habitude de lire le journal simultanément. Il y avait des tapis partout dans l'appartement de G. _____ et celle-ci portait des pantoufles. Lorsque sa fille venait boire le café, elle avait peur à l'idée qu'elle ou sa

- 7 - fille puissent faire du bruit. Par peur de représailles et d'ennuis, elle vivait très seule.

Elle souhaitait déménager à cause d'A.A. _____, mais ne l'a pas fait pour rester proche de ses petits-enfants. Au décès de G. _____, sa fille C. _____ a acquis l'appartement. Elle n'y a jamais habité elle-même. Cet appartement a dans un premier temps été mis gratuitement 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 ; A.A. _____ y est venu une fois et a soulevé le problème du bruit. Désireuse de louer si possible à long terme son appartement, C. _____ a sollicité la société [...], qui a pour but de mettre des logements à disposition des cadres étrangers de

grandes sociétés internationales. Le 12 novembre 2003, un contrat de bail d'une durée indéterminée a été conclu avec A.K. _____ et son épouse, l'entrée en jouissance étant fixée au 1er février 2004. A la fin de l'année 2003 et au début de l'année 2004, C. _____ et A.A. _____ et B.A. _____ se sont entretenus à plusieurs occasions des problèmes de bruit dans l'immeuble et des solutions à y apporter. C. _____ a autorisé ceux-ci, accompagnés de [...], du [...], à visiter son appartement. Durant le laps de temps précédant l'arrivée de ses locataires, elle a également remis une clef de son appartement à A.A. _____ afin qu'il puisse encore l'inspecter. Le 14 janvier 2004, [...] a informé celui-ci que la pose d'une moquette épaisse (après dépose et repose des plinthes et contrôle des bandes de rives) et la pose d'arrêts amortisseurs sur les armoires devaient améliorer la situation. Au début du mois de février 2004, la famille K. _____ a emménagé. Par courrier du 9 février 2004 de leur conseil, A.A. _____ et B.A. _____ ont fait savoir à C. _____ que ses locataires rendaient la situation intolérable pour eux. 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 indiquait enfin

- 8 - qu'il avait « déjà pour mandat d'agir, y compris dans l'urgence ». Le 18 février 2004, C. _____, agissant par l'intermédiaire de son conseil, a répondu par une fin de non-recevoir. Par lettre du 2 mars 2004, le conseil d'A.A. _____ et B.A. _____ a pris note du fait que C. _____ ne souhaitait pas rencontrer ses clients pour régler le litige de façon amiable. Les autres copropriétaires ne se sont jamais plaints auprès de l'administration de la PPE du comportement des membres de la famille K. _____. Le 10 mars 2004, A.A. _____ et B.A. _____ ont déposé une requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence contre C. _____ et son locataire A.K. _____. Le bordereau joint à la requête contenait un certificat médical, attestant que B.A. _____ souffrait d'une maladie neurologique chronique grave et qu'il s'agissait 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. Le 20 avril 2004, A.K. _____ a adressé un courriel à la société [...], dont la teneur est la suivante : « 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, [...], à Lausanne. - 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.A. _____, une vieille dame habitant au 3e étage au-dessus de nous a déposé deux plaintes auprès du tribunal local. Elle

- 9 - 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.A. _____ prenait des photos pour documenter les éventuels dommages causés par les déménageurs. Mme B.A. _____ 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 Lausanne 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.A. _____ 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.A. _____ 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.A. _____ contre des voisins ne sont pas un phénomène nouveau. Il paraît qu'elle a déjà entamé une

- 10 - 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. A.K. _____ » Le passage du courriel concernant l'état de santé de B.A. _____ est erroné, sans qu'il soit pour autant établi que A.K. _____ s'en soit rendu compte. Ce courriel a beaucoup fait souffrir B.A. _____.

- 11 - Le 19 mai 2004, A.K. _____ et son épouse ont requis la résiliation anticipée du bail pour le 30 juin 2004. Par lettre du 21 mai 2004, ils ont écrit aux époux A.B. _____ et B.B. _____ qu'ils avaient décidé de quitter l'appartement de la copropriété en raison des problèmes incessants rencontrés avec B.A. _____. 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 sont convenues qu'A.A. _____ et B.A. _____ retireraient leur requête de mesures provisionnelles du 10 mars 2004 et que, solidairement entre eux, ils verseraient tant à C. _____ qu'à A.K. _____ une somme de 2'000 fr. à titre de dépens. A.A. _____ et B.A. _____ et C. _____ étaient auparavant convenus qu'ils avaient l'intention d'examiner à bref délai la mise sur pied d'une convention portant sur la non-occupation de l'appartement de cette dernière contre une indemnité correspondant au montant du loyer actuel aussi longtemps que les époux A.A. _____ et B.A. _____ occuperaient leur lot

de copropriété ; cette convention judiciaire n'a pas été signée par B.A. _____, qui était alors hospitalisée. [...], associé de l'administratrice de la copropriété, n'a plus voulu s'occuper de la location de cet appartement. [...], qui s'occupait précédemment de la copropriété, a déclaré qu'il pensait que l'appartement était impropre à toute occupation aussi longtemps qu'A.A. _____ et B.A. _____ occupaient l'immeuble. C. _____ a tenté de trouver des locataires sans enfant. Ses démarches ont finalement abouti. Par contrat de bail du 24 novembre 2005, son appartement a été loué à A.L. _____ et B.L. _____, pour la période du 1er décembre 2005 au 1er décembre 2008, pour un loyer mensuel de 4'000 francs. Les locataires ont occupé cet appartement avec leur fils adolescent et leur chien, lequel est mort depuis lors. Jusqu'au 13 janvier 2009 en tout cas, les relations de voisinage entre A.A. _____ et B.A. _____ et B.L. _____ et A.L. _____ se sont déroulées sans problème.

- 12 - ee) Le 4 octobre 1990, H. _____ ont acquis les lots n° 3 et 4 de la propriété par étages, au premier étage à l'est, qu'ils ont occupés ensemble jusqu'au décès d'A.H. _____ le 15 août 1996 ; B.H. _____ est alors devenue seule propriétaire de ces lots, qu'elle occupe personnellement. Pendant la première moitié de l'année 2004, B.H. _____ 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. I. _____, dont l'appartement est bien isolé, ne se souvient pas avoir été dérangée par des travaux bruyants. ff) Le 12 juillet 1991, A.B. _____ et B.B. _____ ont signé un acte de vente à terme – emption portant sur l'acquisition du lot n° 7 de la propriété par étages, correspondant au deuxième étage ouest de l'immeuble du [...]. Cet acte comporte notamment un passage indiquant que le vendeur fait consigner qu'il proposera à une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires une modification du règlement de propriété par étages permettant d'intervenir auprès du propriétaire d'un lot dont tout ou partie des sols seraient revêtus de carrelage, dans l'hypothèse où ce revêtement se révélerait être bruyant pour les autres copropriétaires, de manière à pouvoir contraindre ledit propriétaire à la pose d'une moquette, d'un tapis de sol ou de toute autre mesure adéquate propre à insonoriser le revêtement en question, et que les acquéreurs déclarent se rallier à cette proposition et la soutenir. A.B. _____ et B.B. _____ ont acquis cet appartement le 26 septembre 1991 en société simple et l'ont occupé personnellement, jusqu'au décès de A.B. _____ survenu le 30 avril 2010. Depuis lors, B.B. _____, qui est son unique héritière et lui a succédé dans la procédure, y réside seule. Par courrier du 4 octobre 1994, A.A. _____ s'est plaint auprès de l'administratrice de la propriété par étages des dérangements provoqués par la musique des époux A.B. _____ et B.B. _____ et a

- 13 - requis que des mesures soient prises pour faire cesser immédiatement ces troubles. Par courrier du 7 décembre 1994, l'administratrice a répondu à A.A. _____ que ses griefs étaient infondés, qu'elle avait été choquée d'apprendre qu'il avait fait appel à la Police municipale en plein jour pour un simple conflit de voisinage et qu'elle avait eu connaissance d'un extrait de procès-verbal d'une audience de tribunal présidée par Me [...] le 1er décembre 1993 portant la mention suivante : « M. A.A. _____ déclare au Président [...] de ne pas avoir à se plaindre des A.B. _____ et B.B. _____ quant au bruit ». L'administratrice a reconnu ultérieurement qu'elle ne possédait pas ce procès-verbal et qu'elle s'était fondée sur les seules déclarations des époux A.B. _____ et B.B. _____. Les 5 novembre 1997 et 16 janvier 1998, les époux A.B. _____ et B.B. _____ ont reçu des lettres du conseil d'A.A. _____ et B.A. _____ au sujet de prétendues

nuisances sonores. En raison de l'ambiance générale dans l'immeuble et du conflit permanent qui les opposait à A.A. _____ et B.A. _____, la vie des époux A.B. _____ et B.B. _____ dans leur appartement était perturbée. Les réactions d'A.A. _____ et B.A. _____ sont devenues pour ces derniers une véritable hantise. Le comportement d'A.A. _____ et B.A. _____ a en outre affecté les époux A.B. _____ et B.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 époux A.B. _____ et B.B. _____. La situation serait différente si A.A. _____ et B.A. _____ n'habitaient pas dans l'immeuble. gg) Le 30 avril 1992, A. _____ a conclu avec A.A. _____ et B.A. _____ un contrat de vente à terme avec droit d'emption portant sur le lot n° 5 de la propriété par étages, au premier étage ouest. L'acquéreur a déclaré avoir parfaite connaissance de l'état des lots, des servitudes intéressant la parcelle de base et des règles de propriété par étages et de propriété et de leurs annexes déposés au Registre foncier. La réquisition

- 14 - de transfert a été signée le 3 juin 1992 et la vente inscrite au Registre foncier le 11 juin 1992 ; A. _____ est ainsi devenu propriétaire du lot n° 5 qu'il occupe personnellement. Au fil des années, A. _____, médecin neurologue, a émis des critiques ciblées et ponctuelles à l'encontre de l'administrateur de la copropriété. De manière générale, celui-ci n'a toutefois pas eu de problème avec lui, qui a plutôt cherché à « calmer le jeu ». A. _____ a toutefois suggéré que les assemblées générales soient enregistrées. hh) I. _____ a acquis le 27 août 1992 le lot n° 1 de la propriété par étages, qui se trouve au rez-de-chaussée, qu'elle occupe personnellement. b) Le 7 février 1990, à la demande d'A.A. _____, le Bureau d'ingénieurs [...] a procédé à des mesures de contrôle d'isolation phonique dans la propriété par étages du [...]. Ce bureau a rendu un rapport intitulé « isolation acoustique – mesurages – rapport et annexes » le 19 février suivant, dans lequel il a relevé que l'isolation acoustique normalisée (sons aériens), tout comme le niveau de pression pondéré du bruit des chocs standardisé (bruits d'impact), satisfaisaient aux exigences accrues de la norme SIA 181/1988 avec un bonus de 2 dB, que ces valeurs offraient une bonne isolation phonique pour la plupart des types de bruits, mais que des instruments de musique (piano-forte) ou de la musique amplifiée à relativement haut niveau (pointes dépassant 85 dBA) pouvaient néanmoins être entendus et ressentis comme gênants dans un appartement voisin ; il a été constaté par ailleurs que les bruits en provenance d'une partie des équipements sanitaires de la salle de bains- WC principale ne satisfaisaient pas aux exigences accrues de la norme SIA 181/1988, applicable de nuit. A.A. _____ et B.A. _____ ont ensuite fait appel à [...], afin d'obtenir un conseil acoustique général. Celui-ci a notamment effectué des mesures et a rendu un rapport le 2 juillet 1991 concernant l'isolation phonique entre les appartements de E. _____, d'A.A. _____ et

- 15 - B.A. _____ et d'H. _____. Il en ressort en substance que la construction et les éléments de construction du bâtiment semblent avoir été dimensionnés de façon correcte et que les bruits les plus audibles dans l'appartement d'A.A. _____ et B.A. _____ sont les bruits des installations techniques de l'immeuble. c) aa) Par lettre du 21 août 1991, les propriétaires d'étages ont été convoqués à l'assemblée générale constitutive de la copropriété du 10 septembre 1991. Dans une lettre du 4 septembre 1991, A.A. _____ a fait savoir à W. _____ qu'il souhaitait intégrer une clause relative à l'acoustique – semblable à celle qui avait été intégrée dans l'acte de vente conclu avec A.B. _____ et

B.B. _____ – dans le règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété et qu'il y avait lieu d'envoyer une copie de cette clause à tous les copropriétaires, afin de ne pas mettre ceux-ci devant le fait accompli. L'assemblée générale constitutive de la propriété par étages du [...] s'est déroulée le 10 septembre 1991, en présence d'A.A. _____ et B.A. _____, D. _____, A.B. _____, A.H. _____ et A.F. _____.

L'administration de la propriété par étages était confiée à [...], W. _____ agissant pour elle. A cette occasion, les copropriétaires ont notamment accepté à l'unanimité la proposition d'A.A. _____ de compléter le règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété par la clause suivante (Chapitre IV, point P, Chiffre 4.2) : « Les revêtements de sols dans les halls, corridors et chambres, en carrelage, faïence, marbre, pierre naturelle ou autres semblables peuvent créer des nuisances phoniques. En ce cas et à l'exception des sols des cuisines et des salles d'eau, le propriétaire de l'appartement devra prendre toutes dispositions pour éviter ces nuisances. Si malgré ces dispositions, soit notamment pose de parquet, moquette, tapis, etc., ces nuisances continuent à gêner les copropriétaires et que

- 16 - le copropriétaire ne fasse pas le nécessaire comme prévu ci-dessus, ceux-ci seront en droit de faire effectuer, aux frais du copropriétaire de l'appartement en cause, les travaux pour réduire les nuisances en question jusqu'à une norme admissible. Les valeurs admissibles sont décrites dans la norme SIA (...). La norme prévoit pour ce genre d'immeuble des exigences accrues et admet pour des bruits provoqués par les utilisateurs des degrés de nuisance de 30 décibels (...). Cette valeur est exigée entre 23.00 et 8.00. » Par lettre du 24 janvier 1992, D. _____, A.B. _____, A.H. _____ et A.F. _____ ont demandé la convocation d'une assemblée générale extraordinaire, dont le but était la « suppression dans le règlement de copropriété du texte ajouté lors de l'assemblée constitutive du 10 septembre 1991 sous Chapitre IV, point P, Chiffre 4.2 ». Une assemblée générale extraordinaire a eu lieu le 27 février 1992. A cette occasion, les membres de la propriété par étages ont voté sur la proposition de suppression de la clause relative au bruit introduite lors de l'assemblée du 10 septembre 1991. D. _____, A.B. _____, et A.F. _____, représentant 349 ‰ de la copropriété, ont voté la suppression de la clause ; A.A. _____ et B.A. _____ et A.H. _____, représentant 602 ‰ ont voté contre. La proposition de suppression a ainsi été rejetée. Une assemblée générale ordinaire a eu lieu le 2 juin 1992. La teneur du procès-verbal est notamment la suivante : « 2. Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente assemblée générale extraordinaire (...) Décoration contre les façades. Monsieur W. _____ rappelle que les copropriétaires ont été rendus attentifs au chiffre 4.2 du règlement. Monsieur A.A. _____ constate qu'aucune modification n'est

- 17 - intervenue nonobstant ce rappel (...). (...) Monsieur A.A. _____ insiste sur le fait que le règlement est en vigueur, qu'il s'applique à l'égard de l'ensemble des copropriétaires et qu'il n'est, en l'état, pas respecté. (...) Monsieur A.B. _____ intervient pour demander qui est dérangé par ces problèmes de décoration contre la façade et d'objets entreposés dans les corridors. Madame B.H. _____ se prononce en faveur du respect de la lettre du règlement. Elle craint un risque d'engrenage dans l'hypothèse où le règlement ne serait pas respecté. Monsieur A.H. _____ confirme qu'il faut maintenir une certaine harmonie à l'immeuble et appliquer le règlement. Monsieur A.F. _____ prend position en se référant à la lettre qu'il a adressée le 6 janvier 1992 à l'administrateur. Il n'entend pas davantage discuter de cette question et précise qu'il ne modifiera en rien l'aménagement de son balcon. Monsieur A.B. _____ précise au sujet des objets qu'il entropose dans le corridor que ces objets ne dérangent pas son voisin de palier et qu'ils se sont mis d'accord à ce sujet.

Monsieur A.A._____ rappelle qu'il ne s'agit pas de savoir si les copropriétaires partageant le même palier sont d'accord ou pas d'accord d'y entreposer les objets, mais de savoir si l'on applique le règlement qui a été adopté à l'unanimité lors de l'assemblée constitutive. Monsieur A.F._____ précise que selon lui les règlements et l'uniformité sont le début de l'ennui. Monsieur A.B._____ considère que Monsieur A.A._____ se complique trop la tâche. (...) Monsieur A.H._____ insiste une nouvelle fois sur le concept d'harmonie qu'il y a lieu de conserver dans le cadre de l'immeuble. (...) 9. Divers (...) Parties communes art. 4.5 b Monsieur A.A._____ revient sur la question de meubles entreposés par Monsieur et Madame B.B._____ dans le corridor. Monsieur W._____ rappelle que le règlement doit être respecté. Monsieur A.B._____ précise qu'il est exclu, pour lui, d'ôter ce meuble. Il invite Monsieur W._____ à venir visiter l'immeuble. Il précise que si ce meuble est dans le corridor, c'est parce qu'il manque de place à l'intérieur de son appartement ou sur son balcon.

- 18 - Harmonie et l'esthétique de l'immeuble (4.2 lettre b) Monsieur A.A._____ souligne que la décoration installée par M. A.F._____ en violation du chiffre 4.2 du règlement n'a toujours pas été enlevée. A.F._____ précise qu'il n'entend pas entrer en matière et qu'il se réfère une nouvelle fois à sa lettre du 6 janvier à Monsieur W._____. Il déclare : « Monsieur W._____ ne me donnera aucun ordre ; on s'en occupera avec mon avocat ». Il quitte l'assemblée en déclarant qu'il n'a pas de temps à perdre avec des gens pareils. (...) (...) Monsieur A.B._____ reste sur sa position. Il refuse d'enlever le meuble qui est entreposé dans le corridor en violation du règlement et précise qu'il pratiquera systématiquement la politique du fait accompli à l'avenir. Il se dit prêt à se battre en justice si nécessaire. (...) Projet de Monsieur A.B._____ Monsieur A.B._____ informe les copropriétaires qu'il entend poser une plaque de verre à l'extrémité de son balcon. Il demande l'accord des copropriétaires. Monsieur W._____ rappelle à Monsieur A.B._____ que l'assemblée ne peut valablement délibérer qu'après avoir été complètement informée sur la base d'un projet précis. (...) Me [...] rappelle que l'autorisation sollicitée par Monsieur A.B._____ est de la compétence de l'assemblée. Monsieur W._____ précise à Monsieur A.B._____ qu'il y a lieu de présenter lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires des plans avant qu'une décision soit prise. Monsieur A.B._____ déclare ne pas comprendre pourquoi il ne peut être autorisé à installer cette plaque immédiatement. Monsieur A.A._____ lui explique une nouvelle fois les raisons qui s'y opposent. Monsieur A.B._____ considère que Monsieur A.A._____ est « un malade ». Madame B.B._____ ajoute que désormais son mari et elle-même ne feront plus aucune demande à l'assemblée générale et qu'ils pratiqueront la politique du fait accompli. (...) » Les époux A.B._____ et B.B._____ avaient en effet installé une armoire à chaussures dans les parties communes, sur leur palier.

- 19 - A.F._____, leur voisin de palier, était d'accord avec cette installation, qui ne le dérangeait pas. Le règlement de copropriété dispose toutefois qu'on ne doit rien déposer dans les couloirs. bb) Peu de temps après l'assemblée générale du 2 juin 1992, les époux A.B._____ et B.B._____ ont fait poser un vitrage sur leur balcon, en l'absence de toute autorisation de l'assemblée générale et malgré les interventions d'A.A._____ et B.A._____, de [...] et A.H._____, d'A._____ et de l'administrateur W._____. A._____ a d'abord reproché aux époux A.B._____ et B.B._____ un « pinailage », puis a pris fait et cause pour eux. Non conforme au règlement, ce vitrage n'était toutefois pas visible depuis l'appartement d'A.A._____ et B.A._____. On le voyait par contre

depuis l'extérieur de l'immeuble, mais il ne changeait pas l'aspect de la façade. Il n'occasionnait aucune gêne à ceux-ci, si ce n'est peut-être du point de vue esthétique. L'opposition d'A.A._____ et B.A._____ a été ressentie comme étant chicanière. Par lettre du 23 juin 1992 de leur avocat, A.A._____ et B.A._____ ont fait savoir à l'administrateur de la propriété par étages qu'ils étaient opposés au projet de pose d'un vitrage des époux A.B._____ et B.B._____, qui n'avait pas été autorisé par l'assemblée générale. Par courrier du 24 juin 1992, l'administrateur a écrit aux époux A.B._____ et B.B._____, relevant qu'il n'était pas possible de leur octroyer une autorisation pour la pose du vitrage sans qu'un projet ne soit présenté lors d'une assemblée générale ; les époux A.B._____ et B.B._____ ont par ailleurs été invités à libérer les parties communes de tout objet entreposé sans autorisation. Par courrier de leur conseil du 6 juillet 1992, A.A._____, A._____, A.H._____ et B.H._____ ont fait savoir à l'administrateur que les époux A.B._____ et B.B._____ avaient procédé à la pose du vitrage et ont requis de celui-ci qu'il intervienne immédiatement afin de faire rétablir l'état antérieur, en exigeant le démontage immédiat de cette installation. Le 23 septembre 1992, A.A._____ a fait par ailleurs savoir aux époux A.B._____ et B.B._____ que le bruit de leur radio l'importunait et que son rappel du 21 août 1992 au sujet des bruits provoqués par le déplacement de sièges ou de meubles était resté sans suite.

- 20 - Une assemblée générale ordinaire a eu lieu le 22 juin 1993. Il ressort de son procès-verbal que l'administrateur de la propriété par étages avait finalement autorisé les époux A.B._____ et B.B._____ à faire poser un vitrage sur leur balcon, que celui-ci cessait de s'occuper des copropriétés et qu'il proposait [...] comme successeur ; il en ressort par ailleurs que A.B._____ et A._____ avaient soulevé la question du délai de prescription de l'action en garantie pour les défauts de l'ouvrage et qu'A.A._____ s'était engagé à répondre à cette question dans une lettre qui serait jointe au procès-verbal. Le 7 juillet 1993, A.A._____ a adressé une lettre à l'administrateur qui l'a jointe au procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 1993 ; celle-ci indiquait que le délai de prescription de 5 ans concernant les défauts avait commencé à courir le 6 septembre 1989. Le 3 septembre 1993, A.A._____ a adressé un courrier à [...], dans lequel il s'est plaint du comportement de l'administrateur W._____ lors de l'assemblée du 22 juin 1993 et a exigé des excuses écrites. Au mois de novembre 1993, A.A._____ a déposé une plainte pénale contre A.B._____, qui a débouché sur un non-lieu, faute de preuves. cc) Le 15 septembre 1992, A.A._____ et B.A._____ ont ouvert action contre A.F._____ et B.F._____ ainsi que leur fils [...], concluant en substance, sous la menace des peines d'arrêt ou d'amende prévues par l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937, RS 311.0), à ce qu'interdiction leur soit faite de provoquer ou de tolérer des nuisances sonores supérieures à 30 décibels entre 23 h. et 8 h. et supérieures à 35 décibels entre 8 h. et 23 h. et à ce que tous travaux décrits à dire d'expert soient effectués dans leur lot afin de ramener les nuisances sonores résultant de son utilisation à un niveau compatible avec les exigences de l'art. 4.2. p) du règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété.

- 21 - Par lettre du 2 juillet 1993, l'administrateur est intervenu auprès de A.F._____ et d'A.A._____ afin d'apaiser le conflit qui les opposait. Le 21 juillet 1994, le Président du Tribunal civil du district de Lausanne a rendu un jugement dans la cause opposant A.A._____ et B.A._____ à la famille F._____ rejetant les conclusions en

cessation de troubles des premiers. Le président a relevé en substance que l'expertise mise en œuvre n'incriminait nullement le comportement de la famille F._____, qu'une utilisation excessive de leur appartement ne pouvait leur être reprochée et que l'instruction avait établi que le comportement d'A.A._____, en représailles des bruits perçus, était répréhensible, de sorte qu'il convenait de les sommer d'y mettre un terme. Le rapport d'expertise versé au dossier indiquait notamment que les nuisances acoustiques provenaient de la conception de l'immeuble et qu'une série de mesures de correction devait être envisagée. Par arrêt du 27 décembre 1994, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a intégralement confirmé ce jugement, sous réserve de la question des dépens. Elle a considéré en substance que les nuisances acoustiques provenaient pour l'essentiel de la conception de l'immeuble et que cet immeuble avait été construit à l'initiative d'A.A._____ lui-même, qui était par conséquent responsable des défauts qui affectaient le bâtiment sur le plan de l'isolation phonique ; de ce fait, même si la famille F._____ provoquait des bruits d'une intensité supérieure à la limite fixée par le règlement de copropriété, on ne pouvait admettre qu'elle était la source de « nuisances sonores » au sens de l'article 4.2. p) de ce règlement. Selon les juges, on ne pouvait non plus imposer à cette famille de faire effectuer des travaux pour réduire les nuisances en question jusqu'à une norme admissible, dès lors qu'une telle exigence se heurtait à l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 CC) et que les sols de l'appartement étaient recouverts de tapis. dd) Par lettre du 14 avril 1993, A._____ a fait savoir à l'administrateur de la propriété par étages que, par rapport au milieu

- 22 - extérieur, l'isolation phonique était excellente, probablement largement au-dessus de la moyenne, qu'à l'intérieur de l'immeuble par contre, certains bruits se propageaient avec une facilité déconcertante, que les bruits naturels et autres qui se transmettaient par les gaines sanitaires dans les locaux sous- et sus-adjacents et/ou attenants lui paraissaient plus gênants et qu'il était persuadé, en parcourant le procès-verbal des précédentes assemblées générales, que certaines mésententes entre copropriétaires trouvaient ici leurs explications. ee) Durant le mandat de l'administrateur [...], A.A._____ et B.A._____ ont entravé sa tâche. C'est la seule fois que W._____, qui a administré environ trente-cinq copropriétés, a connu des problèmes de cet ordre-là, notamment du fait qu'A.A._____ vienne accompagné d'un avocat aux assemblées générales. d) Le 7 décembre 1993, D._____, A.B._____, A._____, I._____ et A.F._____ ont requis la convocation d'une assemblée générale extraordinaire pour demander le changement d'administrateur de la copropriété. Le changement d'administrateur avait pour but de « calmer le jeu » entre A.A._____ et B.A._____ et les autres copropriétaires. L'assemblée générale extraordinaire s'est déroulée le 20 décembre 1993. La résiliation du mandat de l'administrateur [...] a été décidée par vote des copropriétaires ; A.A._____ et B.A._____ n'ont pas voté en faveur de cette résiliation. Une majorité des copropriétaires, soit D._____, A.B._____, A.F._____ et I._____, ont proposé de confier le mandat à la société W._____ SA. Cette société a été nommée et a pris ses fonctions en 1994. Le mandat a été exercé dans un premier temps par [...], puis par [...]. Dans un document du 30 mai 1994 adressé à l'administratrice W._____ SA, A.A._____ s'est plaint de la musique provenant de l'appartement des époux A.B._____ et B.B._____ et du fait que ceux-ci montaient le volume dès qu'A._____ n'était plus là. Il a requis par ailleurs que des procès-verbaux complets (sténographiés ou enregistrés) soient faits jusqu'à ce que les problèmes empoisonnants soient liquidés.

- 23 - Dans un courrier reçu par W. _____ SA le 16 mai 1994, A.H. _____ lui a notamment écrit son souhait que soient « réaffirmé le respect du règlement de la PPE, établi le cahier des charges du concierge, décidé de l'entretien régulier du jardin » ; A.H. _____ a également signalé son absence du 25 mai au 7 juillet 1994. Par lettre du 20 mai 1994, l'administratrice a répondu qu'à réception de sa lettre, les dates pour l'assemblée générale avaient déjà été réservées et que, l'assemblée devant se faire au mois de juin au plus tard, elle aurait lieu malgré son absence. Dans un nouveau courrier du 24 mai 1994, A.H. _____ a manifesté son mécontentement quant à la façon de procéder de l'administratrice. Dans une lettre du 16 juin 1994 adressée aux copropriétaires, l'administratrice a dès lors proposé, de manière tout à fait exceptionnelle, deux nouvelles dates pour l'assemblée, soit les 16 et 17 août 1994. Le 28 septembre 1994, l'administratrice W. _____ SA a écrit un courrier à l'attention d'A.A. _____, l'invitant à exécuter divers travaux encore sous garantie jusqu'au 30 novembre 1994, à savoir refaire le revêtement de la pente des marches, appliquer une peinture à deux composants sur la dalle du garage commun et à rhabiller une partie du mur extérieur sud-ouest. Dans une lettre du 9 novembre 1994, A.A. _____ a répondu en substance que le délai de garantie était échu depuis le 7 septembre 1994, comme cela ressortait de sa lettre du 7 juillet 1993, et que le mur extérieur en question ne faisait pas partie de la propriété par étages, celle-ci en ayant seulement la jouissance. Une assemblée générale ordinaire des copropriétaires a eu lieu le 27 avril 1995. A cette occasion, il a été décidé à la majorité de demander un avis de droit sur la possibilité d'obtenir la réparation des défauts sur les parties communes (entrée, escalier, chape du garage) et sur l'isolation phonique – notamment sur la question de savoir si celle-ci était conforme au descriptif de l'architecte –, ainsi que sur les moyens de diminuer le bruit provenant des gaines sanitaires, de l'ascenseur et des stores électriques.

- 24 - Le 21 août 1995, Me [...] a rendu un avis de droit aux termes duquel il a conclu notamment que les droits relatifs à la garantie des défauts étaient prescrits depuis le 30 novembre 1994 et que, par conséquent, les travaux envisagés devraient selon toute vraisemblance être pris en charge par la copropriété s'agissant des installations communes (colonnes de chute, escaliers, par exemple) et par chaque copropriétaire pour son lot (pose de mousses isolantes intérieures). Une assemblée générale ordinaire a eu lieu le 29 août 1996. A cette occasion, A. _____ a refusé d'approuver le procès-verbal de l'assemblée précédente du 28 septembre 1995 ; il a été décidé par ailleurs de renouveler le mandat de l'administratrice pour l'année 1996 en lui précisant son mandat. Le 29 novembre 1996, D. _____, B.H. _____ et A.A. _____ et B.A. _____ ont écrit à l'administratrice pour demander la convocation d'une assemblée générale extraordinaire avec pour ordre du jour le remplacement de l'administrateur. Le 4 décembre 1996, A. _____, A.B. _____ et B.B. _____ ont également écrit à l'administratrice pour que cette assemblée générale porte, outre sur le remplacement de l'administratrice, sur l'examen et la vérification des décomptes de chauffage pour les périodes du 1er juillet 1994 au 30 juin 1995, et celui du 1er juillet 1995 au 31 décembre 1995, ainsi que sur le contrôle des m³ chauffés sur la base des documents officiels avec preuves à l'appui. Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 13 décembre 1996, l'administratrice a été réélue à la majorité des copropriétaires. e) Dès le début de la propriété par étages du [...], les frais de chauffage avaient été calculés en fonction des millièmes ; lors d'une assemblée générale tenue au cours de l'année 1994, l'assemblée des copropriétaires avait décidé que ces frais seraient calculés en fonction des volumes chauffés. Lors de l'assemblée générale du 13 décembre 1996, A. _____ a relevé que les plans déposés à la Direction des Travaux de la

- 25 - Commune de Lausanne ne correspondaient pas à la situation actuelle du bâtiment et a proposé de faire vérifier, cas échéant modifier, à la charge du promoteur (honoraires, débours et frais accessoires), la délimitation des étages ou parties d'étages de la copropriété et la valeur en pour-mille des parts que représente chaque étage ou partie d'étage, les résultats de cette enquête devant être présentés et soumis à l'approbation de l'assemblée générale. En 1997, Y. _____ a été chargé de contrôler les surfaces, les volumes et les millièmes de la copropriété. Dans son « rapport d'expertise- contrôle des surfaces & volumes » du 29 avril 1997, il a en particulier établi un tableau des millièmes de chaque appartement, attribuant 114 millièmes au lot de D. _____. L'expert a notamment conclu que, globalement, les plans consultés au Registre foncier révélaient que les appartements avaient été réalisés conformément aux plans d'architecte, mais que l'établissement du tableau des millièmes ne correspondait ni aux surfaces ni à la valeur. Le 7 juillet 1997, Y. _____ a notamment écrit à l'administratrice qu'A.A. _____ n'avait pas souhaité qu'une visite de son appartement ait lieu, de sorte que le contrôle avait été limité au hall d'entrée, au dégagement ouest et à la terrasse, ce qui ne lui avait pas permis de confirmer les volumes chauffés. Le 15 décembre 1997, les décomptes de chauffage et les suppléments de chauffage à régler ont été transmis aux copropriétaires par l'administratrice. Par lettre du 2 juillet 1998, l'administratrice a de nouveau réclamé aux copropriétaires des suppléments de chauffage pour les années précédentes, soit 917 fr. 65 à A.A. _____ et B.A. _____. Le 6 octobre 1998, l'administratrice a procédé à une visite de l'appartement d'A.A. _____ et B.A. _____ ; A.A. _____ s'est opposé au relevé des quatre compteurs d'eau chaude. f) De manière générale et en particulier dans l'immeuble du [...], les conduites électriques passent à l'intérieur des murs et des plafonds dans des gaines techniques posées avant le bétonnage. Normalement, l'électricité des zones hors de l'appartement est branchée sur le compteur de l'appartement concerné. Lors d'un dépannage, une entreprise a par hasard constaté un mauvais raccordement entre les

- 26 - 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 d'A.A. _____ et B.A. _____, contenant notamment un climatiseur à vin, était branchée sur le compteur commun. Les autres copropriétaires ont ainsi supporté pendant plusieurs années une part des frais de consommation d'électricité d'A.A. _____ et B.A. _____. Quand cela a été découvert, A.A. _____ a indiqué qu'il consentait à prendre à sa charge d'éventuels frais de correction et le remboursement éventuel de la consommation d'appareils, depuis le début de la copropriété. Il a également accepté qu'un contrôle soit effectué dans ses lots afin de confirmer que toutes les installations étaient bien branchées sur son compteur. Grâce à l'intervention de l'administratrice, le raccordement des caves a été corrigé. En ce qui concerne l'électricité des caves d'A.A. _____ et B.A. _____, l'administratrice a été chargée d'établir un tableau des frais de la consommation d'électricité supportée par les autres copropriétaires jusqu'aux travaux de correction. A titre de participation pour la période de 1989 à 1997, l'administratrice et les Services Industriels ont estimé qu'A.A. _____ et B.A. _____ étaient débiteurs d'un montant de l'ordre de 1'120 fr. 70. Ce montant devait être réparti entre les six autres copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts. Dans une lettre du 25 juin 1998, A.A. _____ a fait état du fait qu'après l'assemblée générale du 4 juin 1998, il avait découvert des erreurs dans le tableau établi par l'administratrice. Celle-ci avait en effet tenu compte des jours de consommation depuis le 22 juin 1989, alors que D. _____ était entré en possession de son appartement le 1er décembre 1989 et que les propriétaires étaient

entrés progressivement dans les lieux, à des dates différentes. Or, il était normal que pendant la construction et jusqu'à la vente du premier appartement, le promoteur assume les frais d'électricité. A.A. _____ a établi un nouveau décompte prenant en considération ses critiques.

- 27 - Le 14 septembre 1998, l'administratrice a adressé un courrier aux copropriétaires, les invitant à refuser le décompte d'A.A. _____ et à s'en tenir à celui qu'elle avait établi. g) Par courrier du 12 mai 1997 de son conseil, A. _____ a fait savoir à A.A. _____ et B.A. _____ qu'il avait eu la désagréable surprise d'apprendre quelques jours auparavant que le sud de la parcelle dont il possédait un lot en propriété par étages avait été vendu en 1988, soit avant la constitution de la propriété par étages, à la Commune de Lausanne, pour le prix symbolique de 1 fr. ; il les a dès lors informés qu'il leur notifierait un commandement de payer pour la somme de 95'000 fr. afin d'interrompre la prescription, ce qui a été fait. Par courrier du 14 mai 1997 de leur conseil, A.A. _____ et B.A. _____ ont répondu en substance qu'A. _____ avait acquis par acte de vente emption du 30 avril 1992 des droits réels sur les parcelles [...] et [...] de la Commune de Lausanne et que la parcelle se situant au sud de dites parcelles était la parcelle n° [...], sur laquelle les propriétaires de la parcelle [...] – et non M. A.A. _____ –disposaient d'une autorisation à bien-plaire n° [...] délivrée par la Commune de Lausanne en date du 13 juin 1990. A. _____, A.B. _____ et D. _____ ont requis que le point « limites et servitudes de la copropriété » soit porté à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 15 mai 1997. Il résulte du préambule du chiffre 6 du procès-verbal de cette assemblée qu'A.A. _____, en sa qualité de promoteur, a cédé environ un tiers de la surface de la parcelle de base de la future copropriété afin d'obtenir les dérogations nécessaires à la construction de l'immeuble, ce dont les acquéreurs des lots n'avaient pas eu connaissance. Il résulte d'un document établi par l'administratrice le 27 mai 1997 que la cession d'une surface d'environ 500 m² à la Commune de Lausanne avait été négociée afin de rendre la parcelle d'A.A. _____ et B.A. _____ constructible.

- 28 - Le fractionnement du terrain figurait au Registre foncier, mais pas dans les actes de vente conclus avec A. _____ et D. _____. En raison de la configuration du terrain, ceux-ci ne pouvaient pas, sur place, se rendre compte de ce fractionnement. Ils ont été choqués lorsqu'ils l'ont appris incidemment à l'occasion d'une assemblée générale. Par courrier du 7 mai 1998 de son conseil, A. _____ a fait savoir à A.A. _____ et B.A. _____ qu'ils l'avaient délibérément trompé (comme les autres copropriétaires) quant à la consistance de la parcelle de base et que le préjudice occasionné n'était pas inférieur à 40'000 francs. A. _____ a ainsi ouvert action par une requête en conciliation adressée au Juge de paix du cercle de Lausanne et un acte de non-conciliation a été délivré le 11 septembre 1998 ; A. _____ n'a toutefois jamais validé cet acte. La correspondance et les interventions en relation avec la surface de la parcelle de base ont duré plus d'une année. h) Une assemblée générale extraordinaire a eu lieu le 27 novembre 1997. A cette occasion, A.A. _____ a informé les copropriétaires qu'il n'avait pas eu gain de cause dans son procès contre l'entrepreneur pour la chape des garages. Il a été question par ailleurs qu'A.A. _____ et B.A. _____ rétrocèdent une servitude de jardin à la propriété par étages ; il n'est pas établi toutefois qu'une décision ait été prise concernant la prise en charge des frais d'actes pour un tel transfert. Dans un courrier du 30 mars 1998, l'administratrice a écrit à A.A. _____ et B.A. _____ que, conformément à la décision de l'assemblée, la servitude du jardin côté Est reviendrait à la copropriété et que les copropriétaires

n'admettaient pas de devoir payer les frais d'actes. Au mois de mars 1998, certains copropriétaires ont envisagé l'ouverture d'une action en exclusion d'A.A._____ et B.A._____. Une lettre menaçant ceux-ci d'une telle action a été rédigée. Le 7 décembre 1998, B.H._____ a fait savoir à l'administratrice qu'elle était mécontente de son travail et qu'elle sentait

- 29 - un parti pris manifeste à l'encontre en particulier d'A.A._____. Elle lui a reproché en outre de s'abstenir de convoquer une assemblée générale extraordinaire, bien que le règlement d'administration précisait que l'assemblée des copropriétaires devait être convoquée par l'administrateur si les copropriétaires disposant du cinquième des parts en faisaient la demande écrite. Elle a enfin demandé le remplacement de la personne en charge de l'administration de la copropriété ; ce remplacement n'a pas eu lieu. i) Par demande du 28 décembre 1999, A.A._____ et B.A._____ notamment ont ouvert action devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne contre la copropriété afin d'obtenir l'annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 1999 ainsi que la révocation du mandat de l'administratrice. Leur avocat a agi au nom de la propriété par étages du [...]. Or, son associé, Me [...], était intervenu notamment au nom d'A.A._____ et B.A._____ au cours de l'année 1995. Dans une lettre du 11 janvier 2000, B.H._____ a écrit au Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne qu'elle ne souhaitait pas participer à la procédure, mais qu'elle adhérait aux conclusions prises par A.A._____ et B.A._____. Le 11 juillet 2003, le jugement a été rendu ; celui-ci rejette les conclusions prises par A.A._____ et B.A._____ à l'appui de leur demande du 28 décembre 1999 tendant notamment à la révocation du mandat de l'administratrice. Le président a notamment estimé que si A.A._____ et B.A._____ cessaient d'intervenir sans cesse dans le travail de l'administratrice, 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. Ce jugement retient notamment les faits suivants : « (...)

- 30 - Dès le début, les plaintes de ces derniers [réd. : A.A._____ et B.A._____] se sont multipliées, notamment sous prétexte du bruit causé par la douche que prenait à 6h00 du matin le témoin [réd. : A.F._____] 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 A.B._____ et B.B._____ [recte : à G._____]. A.F._____ a ajouté que les relations entre les autres copropriétaires étaient agréables et qu'il n'y avait jamais eu aucun problème. (...) Pour W._____, ancien administrateur de la PPE (...), 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 A.A._____ et B.A._____ 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 [...] céderait sa place à [...] pendant les assemblées. (...) Il apparaît que les copropriétaires D._____ et A._____ notamment ont pris conscience, incidemment, de ce fractionnement [réd.: de la parcelle de

base] seulement en 1997. Ils ont été vivement choqués et sont convaincus d'avoir été délibérément trompés par le promoteur de l'époque, A.A._____. (...) (...) 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 m3 et non plus des m2. 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 [...].

- 31 - Le 26 juin 1997, Y._____ a été reçu par le demandeur [réd. : A.A._____]. 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 des demandeurs. Il ressort d'un rapport de visite daté du 6 octobre 1998 que [...], ancien employé de W._____ 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 Y._____ était inexact. (...) 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 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 leurs quotes-parts. (...) (...) 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

- 32 - adressés à tous les copropriétaires ; de tels documents sont aisément édités par les moyens informatiques disponibles. (...) (...) f) (...) L'initiative de M. A.A._____ 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.A._____ 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 [...] auraient dû être répartis en excluant M. et Mme A.A._____ et B.A._____. En fait, cette facture est entrée dans les frais généraux de la PPE. W._____ 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.A._____ n'a pas contribué à le satisfaire. (...) l'avalanche de contestations de M. A.A._____ (...). Une fois sur deux, les griefs de M. A.A._____ 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. (...) Les défendeurs ont vivement critiqué cette expertise, reprochant notamment à l'expert son parti pris ainsi que son manque d'attention

- 33 - 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 W. _____ 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.A. _____ 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 [...] auraient indiscutablement dû être répartis entre les copropriétaires, à l'exclusion de M. et Mme A.A. _____ et B.A. _____. (...) f) (...)

- 34 - Il est vrai que W. _____ SA aurait dû répondre de manière plus diligente aux demandes de M. et Mme A.A. _____ et B.A. _____. Dans le cas particulier, les nombreuses demandes de M. A.A. _____ et B.A. _____ ont sans doute lassé l'administrateur qui n'a plus répondu aux diverses questions et exigences du demandeur [réd. : A.A. _____]. (...) » A.A. _____ et B.A. _____ ont recouru contre ce jugement. 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 W. _____ 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. » Après avoir succombé dans le procès les ayant opposés à la copropriété en vue de révoquer le mandat de l'administratrice W. _____ SA, A.A. _____ et B.A. _____ ont réglé les dépens de l'avocat de la copropriété. A.A. _____ et B.A. _____ ont toutefois dû intervenir plusieurs fois afin de faire rectifier le décompte du solde des honoraires encore dû à cet avocat. Plusieurs années ont été nécessaires pour obtenir cette correction.

- 35 - j) Il résulte du dossier qu'A.A. _____ a entravé la tâche des personnes en charge de l'administration de la copropriété et les a critiquées, allant jusqu'à entrer en conflit avec l'une d'elles. Multipliant les interventions, il a adressé une cinquantaine de lettres à l'administratrice de la propriété par étages. Intervenant de manière pointilleuse à chaque assemblée générale, il a occasionné un travail supplémentaire considérable de la part des administrateurs. Lors de l'assemblée générale du 13 décembre 1996, B.A. _____ a soulevé le problème de l'impartialité de l'administratrice. Il est arrivé que l'administratrice donne tort à A.A. _____ et B.A. _____. Ceux-ci affirment que les représentants de l'administratrice, notamment [...], avaient un parti pris contre eux et qu'ils faisaient preuve d'animosité et de partialité à leur égard, ce qui n'a toutefois pas été établi. k) Une assemblée générale a eu lieu le 29 avril 2003. A cette occasion, A.A. _____ a notamment proposé à l'assemblée de modifier les quotes-parts de copropriété, lesquelles avaient été fixées par lui-même plus de 10 ans auparavant. Une discussion s'en est suivie et A.A. _____ a relevé que D. _____ devait payer plus de participation aux frais communs. L'administratrice a sommé A.A. _____ de cesser d'harcéler les copropriétaires. l) Par courrier du 5 mai 2004 de leur conseil, A. _____, B.B. _____, C. _____ et D. _____ ont adressé une lettre à l'administratrice, requérant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire de tous les copropriétaires, ayant pour objet de les autoriser à introduire une action judiciaire contre A.A. _____ et B.A. _____ tendant à leur exclusion de la communauté des copropriétaires. Le 1er juin 2004, lors de l'assemblée générale extraordinaire réunie à la suite de cette requête, étaient notamment présents A. _____, B.B. _____, C. _____, D. _____ et B.H. _____. I. _____ était absente et n'était pas représentée. A cette occasion, le conseil d'A.A. _____ et

- 36 - B.A. _____ a informé les copropriétaires qu'une transaction était en train de se conclure entre A.A. _____ et C. _____ et 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 copropriétaires, à quatre voix contre une, soit celle de B.H. _____, ont voté le principe d'une procédure d'exclusion d'A.A. _____ et B.A. _____ de la propriété par étages. A partir de l'assemblée générale du mois de juillet 2004, A.A. _____ et B.A. _____ ont fait intervenir un représentant aux assemblées générales pour représenter B.A. _____. L'administratrice, se conformant à la règle selon laquelle le propriétaire d'un lot ne dispose que d'une seule voix, a refusé qu'A.A. _____ et le représentant de B.A. _____ aient tous deux un droit de parole, exigeant qu'un seul des deux s'exprime. L'administratrice a essayé de faire en sorte qu'une personne par lot prenne la parole ; elle n'a dès lors pas donné la parole aux deux époux A.B. _____ et B.B. _____, mais il n'est pas exclu qu'ils l'aient prise. Par lettre du 10 avril 2007, l'administratrice a rappelé à A.A. _____ et B.A. _____ qu'ils devaient encore divers montants, notamment un solde pour des frais de chauffage au 31 décembre 2003. Or, ceux-ci avaient réglé les frais de chauffage que l'administrateur leur avait demandé pour l'année 2003. m) A la fin de l'année 2004, A.B. _____ et B.B. _____ se sont plaints que des brindilles provenant du balcon d'A.A. _____ et B.A. _____ tombaient sur leur balcon. Le 15 décembre 2004, l'administratrice a écrit à ceux-ci pour leur demander de tailler les arbustes qui dépassaient de leur balcon. A.A. _____ et B.A. _____ ont répondu qu'ils priaient l'administratrice de se rendre sur les lieux pour vérifier ces affirmations. n) Le 27 janvier 2005, C. _____ a déposé une réquisition de poursuite dirigée contre A.A. _____ et B.A. _____, solidairement entre

- 37 - eux, portant sur un montant de 30'690 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 1er 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 K._____ portant sur les lots de la copropriété Résidence [...] dont la poursuivante est propriétaire (dommage subi du 1er juillet au 31 décembre 2004) ». Le lendemain, l'Office des poursuites de Lausanne-Est a adressé à A.A._____ et à B.A._____ un commandement de payer, dans les poursuites nos [...] ; ceux-ci y ont fait opposition totale. Le 2 juin 2005, C._____ a fait notifier à A.A._____ et B.A._____ 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 1er janvier au 30 juin 2004. Or, du 1er février au 30 juin 2004, l'appartement était loué à A.K._____ et son épouse, qui ont versé au moins deux loyers à C._____. Celle-ci affirme que ces poursuites étaient entachées d'une erreur manifeste, qu'elles auraient dû porter sur la période du 1er janvier au 30 juin 2005. Elle n'a néanmoins pas retiré ces poursuites. Une assemblée générale ordinaire a eu lieu le 17 juin 2005. C._____ a indiqué qu'elle souhaitait recevoir sa part de bénéfice de l'exercice au vu du litige qui la liait aux époux A.A._____ et B.A._____. Le 3 août 2005, C._____ a déposé une réquisition de poursuite dirigée contre A.A._____ et B.A._____, solidairement entre eux, portant sur un montant de 40'920 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 1er mai 2005 (échéance moyenne) pour des « dommages-intérêts consécutifs à la résiliation anticipée au 30.6.2004 (...) », pour la période du 1er 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. A.A._____ et B.A._____ ont fait opposition totale aux commandements

- 38 - de payer dans les poursuites n° [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Est qui leur ont été notifiés le 8 août 2005. Le 26 janvier 2006, C._____ a déposé une nouvelle réquisition de poursuite dirigée contre A.A._____ et B.A._____, 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 1er juillet au 31 décembre 2004 et du 1er septembre 2005 au 31 janvier 2006. Le 1er février 2006, A.A._____ et B.A._____ ont fait opposition totale aux commandements de payer dans les poursuites nos [...] qui leur étaient notifiés. Le 14 décembre 2007, à la requête de C._____, A.A._____ et B.A._____, solidairement entre eux, ont reçu pour notification chacun un commandement de payer, poursuites nos [...], pour 14'830 fr. et 100 francs. Ils y ont fait opposition totale. Le 29 décembre 2008, à la requête de C._____, un commandement de payer a été notifié à A.A._____ et B.A._____ pour un montant de 13'380 francs. o) Dans leur cercle privé, A.A._____ et B.A._____ 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 I._____, B.H._____ et B.E._____. 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, A.A._____ est considéré comme quelqu'un de poli ; il a d'ailleurs toujours entretenu d'excellents rapports avec ses collaborateurs. Selon ses proches, malgré la sclérose en plaques qui la fait souffrir, B.A._____ est une personne stoïque avec une nature toujours positive. B.A._____ souffre en effet d'une sclérose en plaques, qui est une maladie neurologique ainsi que d'une maladie cardiaque ; elle n'a jamais développé une quelconque affection psychiatrique, de type névrose

- 39 - ou autre. Selon les témoins, de par sa maladie, B.A. _____ a un physique fragilisé et rencontre des difficultés de déplacement ; elle ne serait donc pas capable d'une quelconque agression physique. Son état de santé s'est en outre aggravé depuis 2004. B.A. _____ souffre par ailleurs d'insomnies liées à la présente procédure ; A.A. _____ souffre également de ce procès. Au cours des années 1991 à 2004, A.A. _____ et B.A. _____ ont consulté successivement les avocats [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...]. p) Par demande des 19 et 30 novembre 2004 adressée au Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, A. _____, A.B. _____ et B.B. _____, C. _____ et D. _____ ont ouvert action contre A.A. _____ et B.A. _____, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que ceux-ci soient exclus de la communauté des copropriétaires de la PPE [...], à Lausanne, qu'ils soient condamnés à aliéner, dans le bref délai qui leur sera imparti, leurs parts de copropriété et qu'à défaut d'exécution dans le délai fixé, la vente aux enchères publiques de ces parts soit ordonnée. 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, A.A. _____ et B.A. _____ ont conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, à ce que les demandeurs, solidairement entre eux, soient astreints à verser une somme de 30'000 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 30 août 2005, en faveur de chacun d'eux ou en proportion que justice dira. Dans leur réplique du 16 décembre 2005, les demandeurs ont conclu au rejet des conclusions reconventionnelles des défendeurs.

- 40 - Par demande du 7 novembre 2006 adressée au Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, C. _____ a ouvert action contre A.A. _____ et B.A. _____ en réparation du dommage qu'ils auraient occasionné en provoquant la résiliation anticipée, le 30 juin 2004, du bail conclu avec A.K. _____. 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 C. _____ a refait sa demande du 7 novembre 2006 dans le sens des considérants et l'a déposée les 28 août et 1er octobre 2007, concluant à ce qu'A.A. _____ et B.A. _____, solidairement entre eux, soient astreints à lui verser immédiatement la somme de 100'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1er octobre 2004 sur le montant de 30'690 fr., dès le 1er mai 2005 sur le montant de 40'920 fr., dès le 15 octobre 2005 sur le montant de 15'345 fr., dès le 1er janvier 2005 sur le montant de 2'230 fr. et dès le 7 novembre 2006 sur le solde, et que les oppositions totales formées aux commandements de payer, poursuites nos [...] et [...], notifiées le 1er février 2006, soient définitivement levées à concurrence des montants en poursuite en capital, intérêts et frais. Dans leur réponse du 30 novembre 2007, A.A. _____ et B.A. _____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande des 7 novembre 2006/28 août 2007/1er octobre 2007 et, reconventionnellement, à ce que les demandeurs, solidairement entre eux ou chacun dans la mesure que justice dira, soient astreints à leur verser immédiatement la somme de 100'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 août 2005 sur une somme de 30'000 fr. et dès le 30 novembre 2007 sur une somme de 70'000 francs. Par réplique du 11 mars 2008, C. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions reconventionnelles de la réponse du 30 novembre 2007. Elle a en outre augmenté ses conclusions

- 41 - en ce sens que les défendeurs A.A._____ et B.A._____, solidairement entre eux ou chacun pour la part que justice dira, lui doivent complémentirement paiement des montants de 50'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 janvier 2007 et de 5'999 fr. 20 avec intérêts à 5 % l'an dès le 11 mars 2008, et que 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, soient 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. En droit : 1. a) Le dispositif du jugement attaqué a été communiqué aux parties le 6 septembre 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1er janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127, JT 2011 II 226 ; ATF 137 III 130, JT 2011 II 228 ; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC). b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes exclusivement patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). S'agissant d'un jugement rendu après le 1er janvier 2011 par une instance unique du droit cantonal telle que prévue sous l'ancien droit de procédure, la jurisprudence admet que les voies de recours prévues par le nouveau droit s'appliquent et que l'appel est ouvert (RSPC 2011, pp.

- 42 - 229-230 ; CACI 22 août 2012/379 c. 1b ; CACI 14 décembre 2011/399 c. 1b ; cf. Colombini, Quelques questions de droit transitoire, in JT 2011 III 109, ch. 4, p. 112). Il est douteux que cette jurisprudence s'applique également lorsque le jugement a été rendu par un tribunal qui, s'il avait jugé en première instance sous l'empire du nouveau droit de procédure, aurait statué en tant qu'instance unique en vertu des art. 5 à 8 CPC. La question peut toutefois rester ouverte. En effet, il apparaît que le fondement des prétentions litigieuses relève en l'espèce des droits réels. Aussi doit-on considérer que si l'affaire avait été jugée en première instance sous l'empire du CPC, elle ne l'aurait pas été par une instance unique au sens des art. 5 à 8 CPC, de sorte que l'appel est ouvert conformément à la jurisprudence et à la doctrine précitée. Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre un jugement rendu dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme. 2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435 ; Spühler, in Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). 3. S'agissant de la légitimation active, les intimés avaient soulevé le défaut de celle-ci pour les appelants A._____ et D._____, mais n'ont pas invoqué ce moyen en procédure d'appel.

- 43 - Les premiers juges ont admis à tort que les indications sur la propriété des immeubles, notamment de parts de copropriété, ne pouvaient être des faits notoires faute d'être

librement accessibles ou consultables sur internet. Non seulement les transferts sont publiés officiellement dans le canton de Vaud (actuellement en ligne, cf. les art. 970a CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210] et 25a LRF [Loi vaudoise du 23 mai 1972 sur le registre foncier, le cadastre et le système d'information sur le territoire, RSV 211.61]), mais l'indication de la propriété est accessible au public sans aucune restriction (art. 970 al. 2 CC), comme le registre des marques auquel font allusion les premiers juges. S'il s'agit bien de faits notoires, ce moyen ne pouvait aboutir en faveur des intimés faute de l'être en lien avec une requête de substitution de partie, l'art. 83 CPC devant être appliqué en appel en lieu et place de l'art. 64 CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966), et en lien avec une date, s'il s'agissait de démontrer le défaut de légitimation active des appelants cités au jour du jugement de première instance. 4. a) Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir rejeté leur action au seul motif que, depuis l'ouverture de cette action, la cohabitation se serait déroulée paisiblement et sans heurts. D'une part, les appelants contestent que la situation ait été paisible durant cette période et font valoir que l'ambiance malsaine régnant dans l'immeuble, inhérente à la présence des intimés dans le bâtiment, ne s'est nullement dissipée. D'autre part, les appelants soutiennent que les premiers juges ont fait une mauvaise application de l'art. 649b CC en rejetant leur action sur la base de faits postérieurs à l'ouverture de leur action et font valoir que le moment déterminant pour l'examen des conditions fixées par cette disposition serait le moment de l'ouverture de l'action ; ils précisent à cet égard que les conditions pour admettre l'action étaient réunies, au moment de son ouverture, tant à l'égard d'A.A. _____ que de

- 44 - B.A. _____, puisque celle-ci a soutenu son mari et a ainsi contribué dans une certaine mesure à créer le climat malsain qui s'est instauré dans la copropriété. b) aa) A teneur 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. 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, Les droits réels, tome I, 4e éd., Berne 2007, n. 1162 ; Wermelinger, La propriété par étages, 2e éd., Rothenburg 2008, nn. 205 ss ad art. 712a CC ; Donzallaz, L'action en exclusion de la PPE, in PJA 1994, p. 548). Le fondement 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). L'exclusion d'un membre de la communauté est soumise à trois conditions matérielles : 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.

- 45 - L'obligation violée peut découler de la loi 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, op. cit., 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 ; Wermelinger, op. cit., nn. 207 et 208b ad art. 712a CC ; Donzallaz, op. cit., p. 552). 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 viole également une obligation au sens de l'art. 649b al. 1 CC (ATF 94 II 17 c. 4a, JT 1969 I 369 ; Wermelinger, op. cit., n. 207 ad art. 712a CC ; Giovanola, Les obligations réciproques des propriétaires d'étages et leurs sanctions, Lausanne 1986, p. 73). 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, in Berner Kommentar, 5e éd., Berne 1981, 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). La violation de ses obligations par un copropriétaire peut ne pas se rapporter à l'usage de son unité d'étage, mais à un comportement rendant la cohabitation impossible, soit par des traits de caractère (ATF 94 II 17, JT 1969 I 363), en lien le cas échéant avec des nuisances sonores (OberG. AG, in AGVE 1990,

- 46 - pp. 22 ss [bruits des enfants]). Il n'est pas nécessaire que la violation de l'obligation constitue une faute (TF du 1er 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 réf. citées ; Donzallaz, op. cit., p. 552). La violation de l'obligation ne doit pas non plus léser tous les autres propriétaires d'étages et il suffit 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 (TF du 5 février 1979 c. 3a, publié in RNR 63/1982, p. 369 ; ATF 94 II 17 c. 4a, JT 1969 I 363). bb) 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 les 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 ; 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 réf. citées ; Meyer-Hayoz, op. cit., n. 7 ad art. 649c et 649d CC ; Wermelinger, op. cit., nn. 209 ss ; Donzallaz, op. cit., p. 552). L'action ne devant aboutir qu'à titre d'ultima

- 47 - ratio, les demandeurs doivent démontrer que toute autre solution pouvant aboutir à la cessation du comportement a été vainement épuisée ou est dénuée de chances de succès, le caractère par trop sévère de cette démonstration, qui favorise indûment le responsable des violations par rapport aux lésés, étant toutefois critiqué par une partie de la doctrine (cf. notamment Donzallaz, op. cit., p. 555 ; Schmid-Tschirren, Der Ausschluss aus privatrechtlichen Personenvereinigungen, insbesondere aus dem Verein und der Stockwerkeigentürmergemeinschaft, in recht 2006, pp. 136-137). cc) L'action en exclusion peut être ouverte en tout temps et ne se prescrit pas, mais suppose que les conditions de l'exclusion soient encore réalisées au moment de l'ouverture de l'action (ATF 44 II 463 ; ATF 88 II 427, JT 1956 I 261 c. 3 ; Steinauer, op. cit., n. 1168b ; cf. également Steinauer, Les droits réels, tome II, 4e éd., Berne 2011, nn. 1922-1923 s'agissant de l'action de l'art. 679 CC). Il est admis par ailleurs qu'un propriétaire ne peut intenter action pour se protéger d'une atteinte supportée pendant longtemps sans protestation, sans commettre un abus de droit (Giovanola, op. cit., nn. 50 et 87). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'action de l'art. 679 CC « subsiste aussi longtemps que le trouble lui-même persiste » (ATF 44 II 463 ; ATF 88 II 427, JT 1956 I 261 c. 3, cité par Giovanola, op. cit., p. 87). On peut en déduire que, selon les circonstances, l'absence de trouble actuel au moment du jugement est de nature à rendre son admission disproportionnée et contraire à la règle selon laquelle l'exclusion constitue l'ultima ratio. Cela étant, il y a lieu d'être prudent avant d'admettre que le trouble ne persiste plus ; selon le Tribunal fédéral, une amélioration temporaire de la situation au sein de la copropriété ne permet pas d'exclure l'aboutissement de l'exclusion judiciaire après des années et des années de querelles intestines, faute de garantie que cette situation ne va pas renaître (TF du 5 février 1979, publié in RNR 63/1982, p. 369, spéc. p. 374).

- 48 - c) aa) En l'espèce, il ressort du dossier qu'aucun incident ne s'est produit depuis l'été 2004, soit depuis l'ouverture de l'action des appelants, il y a huit ans. Contrairement à ce que soutiennent ceux-ci, il ne ressort nullement des déclarations des témoins [...] et W. _____ que les intimés auraient violé leurs obligations envers les autres copropriétaires durant cette période ; les témoins se limitent en effet à faire état de la difficulté à vivre dans l'immeuble du chemin [...] en raison des problèmes qui y sont survenus. Dans ces circonstances, on ne saurait parler d'amélioration purement passagère de la situation, mais bien d'une amélioration significative et durable, si bien que l'on doit retenir que l'exclusion n'était plus justifiée au jour du jugement. C'est dès lors à juste titre que l'action des appelants a été rejetée. bb) Cela étant, il convient de retenir, avec les premiers juges, qu'au vu des faits largement établis par pièces, les conditions permettant d'exclure l'intimé A.A. _____ de la copropriété étaient réunies lorsque l'action a été ouverte en 2004. Les griefs soulevés par les intimés dans leur réponse à l'appel sont en effet mal fondés et ne remettent au reste pas en cause l'appréciation des premiers juges à ce sujet. Certes, l'un des copropriétaires n'est pas légitimé à agir en exclusion, même si toutes les

conditions en sont remplies, contre un autre copropriétaire, s'il est lui-même responsable d'une violation grave d'obligations envers les copropriétaires (ATF 137 III 534, JT 2012 II 387). Contrairement à ce que soutiennent les intimés, cette jurisprudence n'en vient toutefois pas à considérer que, lorsqu'il existe deux camps, celui qui n'est pas sans reproches ne pourrait pas conclure à l'exclusion de l'autre. En effet, c'est la gravité de la violation qui est le critère décisif, toute violation d'une obligation de la copropriété ne privant pas le copropriétaire de sa qualité pour agir. En l'occurrence, B.B. _____ et son défunt époux ont bien apporté une modification à leur balcon sans l'accord des autres copropriétaires, déclarant « pratiquer la politique du fait accompli » ; cette violation reste toutefois isolée, n'a pas de correspondant dans le dossier et n'est pas d'une gravité suffisante pour que la jurisprudence précitée trouve application. Les correspondances et déclarations entre parties ne

- 49 - font pour le surplus qu'exprimer la détérioration importante des relations de voisinage, sans qu'une déchéance de la qualité pour agir puisse en être déduite. C'est à tort également que les intimés soutiennent qu'un avertissement formel de procédure d'exclusion devait précéder celle-ci. En réalité, les auteurs qui évoquent un avertissement préalable n'y voient que l'un des moyens de démontrer l'absence d'autre possibilité que l'exclusion (Brunner/Wichtermann, in Basler Kommentar, Bâle 2011, n. 18 ad art. 649b CC ; Wirz, Schranken des Sonderrechtsausübung im Stockwerkeigentum, Zurich 2008, p. 231). En l'espèce, l'absence d'autre solution que l'exclusion résulte clairement des circonstances du cas d'espèce. Après notamment plusieurs contentieux judiciaires non conciliés, il n'était pas nécessaire qu'un avertissement formel soit encore donné aux intimés. C'est en vain enfin que les intimés s'en prennent au témoignage de T. _____ pour soutenir que leur comportement à l'égard de G. _____ était adéquat. Les critiques formulées contre ce témoignage parce qu'il serait « indirect » sont en effet mal fondées. Lorsque le témoin rapporte des phrases qui lui ont été dites à lui, ces phrases sont l'objet d'un témoignage direct (Schweizer, in CPC commenté, Bâle 2011, n. 9 ad art. 169 CPC). Les premiers juges ont bien reconnu que le comportement exact d'A.A. _____ à l'égard de la prénommée n'avait pu être établi « au juste » (jugement attaqué, p. 94), mais, sauf à soupçonner la défunte d'avoir dit des mensonges au témoin, ce qui ne concorde avec aucune indication au dossier, la Cour de céans doit, comme les premiers juges, retenir un comportement violant gravement les obligations d'A.A. _____. Il faut cependant relever, comme exposé ci-dessous, qu'à l'égard de G. _____, aucun comportement propre de B.A. _____ ne peut être retenu à son encontre. Dans la mesure où l'action dirigée contre A.A. _____ était justifiée au moment où elle a été déposée devant les premiers juges et que celui-ci n'a finalement obtenu gain de cause sur le principe de

- 50 - l'exclusion qu'en raison du fait qu'aucun incident n'était survenu durant la procédure, il se justifie de réformer le jugement attaqué, afin de mettre une partie des dépens de première instance à la charge d'A.A. _____ (cf. Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3e éd., Lausanne 2002, n. 3 ad art. 119 CPC-VD [Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966] et n. 7.1 ad art. 92 CPC-VD). A.A. _____ versera ainsi aux appelants, solidairement entre eux, des dépens de première instance réduits de moitié par 19'246 fr. 25, à savoir 12'500 fr. (50'000 fr. / 2 / 2) à titre de participation aux honoraires de leur conseil, 625 fr. (2'500 fr. / 2 / 2) pour les débours de celui-ci et 6'121 fr. 25 (24'485 fr. / 2 / 2) à titre de remboursement partiel de leur coupon de justice. cc) Les conditions pour exclure B.A. _____ n'étaient quant à elles pas remplies au moment de l'ouverture de

l'action. Celle-ci, en tant que copropriétaire de l'unité d'étage, ne doit en effet répondre que de son propre comportement (Wermelinger, in Zürcher Kommentar, Zurich 2010, n. 216 ad art. 712a CC ; Donzallaz, op. cit., p. 551 ; Mermoud, Le temps partagé dans la jouissance de la propriété par étages, Genève 2008, n. 386, pp. 212 ss), qui n'atteint pas une intensité justifiant une exclusion. Il résulte d'abord des pièces au dossier que les griefs retenus contre A.A._____ face à G._____ n'étaient que son fait propre. Il résulte aussi des faits retenus que B.A._____ ne s'était que partiellement associée aux comportements reprochés à A.A._____ s'agissant des époux A.B._____ et B.B._____. Certes, c'est bien B.A._____ personnellement qui était en cause pour son comportement à l'égard de la famille K._____, mais, comme l'ont relevé les premiers juges, ce comportement, même s'il prêtait le flanc à la critique, n'avait pas l'ampleur de ceux d'A.A._____, de sorte qu'on ne peut retenir que l'intimée soit responsable du caractère durablement insupportable de la situation. L'action des appelants étant mal fondée en tant qu'elle est dirigée contre B.A._____, celle-ci a droit à de pleins dépens de première instance, soit un montant de 30'655 fr., à savoir 25'000 fr. (50'000 fr. / 2) à titre de participation aux honoraires de son conseil, 1'250 fr. pour les

- 51 - débours de celui-ci (2'500 fr. / 2) et 4'405 fr. (8'810 fr. / 2) à titre de remboursement de son coupon de justice. 5. En conclusion, l'appel doit être très partiellement admis et le jugement réformé en ce sens que les appelants, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée B.A._____ la somme de 30'655 fr. à titre de dépens et que l'intimé A.A._____ doit verser aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 19'246 fr. 25 à titre de dépens. Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 15'000 fr. (art. 10 et 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, par 12'500 fr. et à la charge des intimés, solidairement entre eux, par 2'500 francs. Les intimés, solidairement entre eux, verseront ainsi aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 2'500 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ces derniers (art. 111 al. 2 CPC). La charge des dépens de deuxième instance est évaluée à 6'000 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge des appelants à raison de cinq sixièmes et des intimés à raison d'un sixième, les appelants, solidairement entre eux, verseront en définitive aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 4'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

- 52 - Par ces motifs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, statuant à huis clos, prononce : I. L'appel est très partiellement admis. II. Le jugement est réformé au chiffre IV de son dispositif et complété par un chiffre V comme il suit : IV. Les demandeurs, solidairement entre eux, doivent verser à la défenderesse B.A._____ la somme de 30'655 fr. (trente mille six cent cinquante-cinq francs) à titre de dépens. V. Le défendeur A.A._____ doit verser aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 19'246 fr. 25 (dix-neuf mille deux cent quarante-six francs et vingt-cinq centimes) à titre de dépens. Le jugement est confirmé pour le surplus. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 15'000 fr. (quinze mille francs), sont mis à la charge des appelants A._____, B.B._____, C._____ et D._____, solidairement entre eux, par 12'500 fr. (douze mille cinq cents francs) et à la charge des intimés A.A._____ et B.A._____, solidairement entre eux, par 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs). IV. Les intimés, solidairement entre eux, doivent verser aux appelants, solidairement entre eux, la somme de

2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

- 53 - V. Les appelants, solidairement entre eux, doivent verser aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 4'000 fr. (quatre mille francs) à titre de dépens de deuxième instance. VI. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : Le greffier : Du 26 septembre 2012 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. Le greffier : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me Raymond Didisheim (pour A. _____, B.B. _____, C. _____ et D. _____) - Me Malek Buffat Raymond (pour A.A. _____ et B.A. _____) La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 2'000'000 francs.

- 54 - Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Cour civile du Tribunal cantonal Le greffier :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.