

VD_GERICHTE PO17.019565 vom 23. März 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-03-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PO17.019565

FR: VD_GERICHTE PO17.019565 du 23 mars 2021

IT: VD_GERICHTE PO17.019565 del 23 marzo 2021

Erwägungen

E. 1

a) P. _____ (ci-après : le demandeur), né le [...] 1939, est domicilié à la [...]. b) La propriété par étages H. _____ (ci-après : la PPE) a été constituée le 5 janvier 1990 sur la parcelle de base n° [...] de la Commune de [...]. Le demandeur en a été le promoteur. La PPE est régie par un règlement d'administration et d'utilisation établi le 22 décembre 1989 (ci- après : le règlement de la PPE), lequel prévoit notamment ce qui suit : « Article 26 Les décisions font l'objet d'un procès-verbal. Le secrétaire, qui n'est Procès-verbal pas obligatoirement copropriétaire, est désigné par l'assemblée. Article 25 Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un lot, Exercice du elles n'ont qu'une voix correspondant au montant de leur quote-part droit de vote et l'expriment par un représentant. Le copropriétaire, titulaire du droit exclusif sur plusieurs lots, ne dispose que d'une seule voix. Toutefois, pour calculer la majorité qualifiée, il sera tenu compte de la somme des millièmes de copropriété que représentent ces lots. Toute décision de l'assemblée peut être remplacée par un accord écrit de tous les copropriétaires. L'administrateur, non copropriétaire, n'a qu'une voix consultative. Article 26 Les copropriétaires peuvent se faire représenter par une autre Représentation personne moyennant procuration écrite. Article 27 L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la Quorum moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.

- 4 - Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première. La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés. S'il n'est pas possible de tenir une assemblée habile à prendre des décisions, chacun des copropriétaires et l'administrateur peuvent demander au Juge du for d'ordonner les actes d'administration nécessaires. Article 28 Le quorum légal étant atteint, l'assemblée prend ses décisions à la Majorités majorité des copropriétaires présents ou représentés. En cas d'égalité des voix, la décision des copropriétaires dont les parts réunies représentent le plus grand nombre de millièmes l'emporte. Sont réservées les dispositions de la loi ou du règlement exigeant une autre majorité (majorité simple, majorité absolue de tous les copropriétaires, double majorité ou majorité qualifiée, unanimité). Article 29 La majorité simple des copropriétaires présents ou représentés peut Majorité simple valablement statuer dans les cas suivants : a) régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur, article 647 b CCS réservé ; b) nommer et révoquer l'administrateur ainsi que fixer sa rémunération, l'article 647 b CCS étant réservé ; c) désigner éventuellement un comité ou un délégué chargé de représenter les copropriétaires auprès de l'administrateur ; d) approuver chaque année le devis des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires ; e) fixer la contribution annuelle au fonds de

rénovation ; f) donner décharge à l'administrateur ; g) conclure les polices d'assurances d'intérêt commun ; h) autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses compétences (article 712 t, al.

E. 2

a) A une date indéterminée entre 1995 et 1997, A.N._____, époux de B.N._____, a procédé à une modification d'un sac coupe-vent sur la terrasse du lot [...]. Postérieurement à ces travaux, à une date que l'instruction n'a pas permis de déterminer, des infiltrations d'eau sont apparues à différents endroits de la PPE. A.N._____ a reconnu que les travaux effectués par ses soins étaient partiellement à l'origine de ces problèmes. Par lettre du 1er juillet 1997, A.W._____, œuvrant pour le compte de la société W._____ SA, ensuite inscrite au Registre du commerce en tant que W._____ SA, puis W._____ SA en liquidation, désormais radiée, a notamment relevé ce qui suit : « Mr. P._____ et moi-même avons constaté une infiltration d'eau à l'intérieur du garage, provenant de la terrasse accessible de Mr. A.N._____ (sic). J'ai remarqué en présence de Mr. B.N._____ (sic) que lors de la modification de la terrasse exécutée par ses soins, le sac à coupe-vent a été supprimé. [...] Lors de la suppression du sac à coupe-vent, une détérioration de l'étanchéité a dû se produire. [...] Pour supprimer ces infiltrations, il est indispensable qu'un professionnel exécute un complément (sic) d'étanchéité à l'endroit de la zone incriminée ».

- 7 - b) Le 12 décembre 1998, une assemblée générale des copropriétaires la PPE s'est tenue en présence du demandeur, de A.N._____ et de A.S._____. Il ressort notamment ce qui suit d'une traduction non signée du procès-verbal de cette assemblée générale, dont l'original est manuscrit et en langue italienne : « En ce qui concerne la réfection de la peinture du plafond du garage, M. A.N._____ s'engage à exécuter les travaux personnellement (matériel fourni par M. P._____). En cas d'infiltrations ultérieures, une entreprise spécialisée exécutera les travaux de remise à l'état originel à charge de M. A.N._____ ». B.N._____ et B.S._____ n'étaient pas présentes lors de cette séance. c) A.N._____ a procédé lui-même à la réparation des dégâts dont il s'estimait responsable. Il a toutefois contesté être à l'origine de l'ensemble des fuites subies par la PPE. d) Par courrier du 23 novembre 1999, l'entreprise [...] a notamment relevé ce qui suit : « Pour faire suite à notre visite sur place, nous vous confirmons que les modifications effectuées par Monsieur A.N._____ (sic) au droit du sac coupe-vent ont été exécutées correctement et ne présentent visuellement aucune malfaçon. Les briques posées contre la façade ont été correctement mises en œuvre et crépies ». e) Le 30 août 2000, J._____, inspecteur de sinistres auprès de L._____, assureur de la PPE, a constaté « une infiltration minime au niveau de la dalle du parking ». f) Par pli du 18 décembre 2001, ensuite de leur visite sur place, la société [...] a en substance relaté que les travaux exécutés par A.N._____ étaient satisfaisants et ne nécessitaient pas d'intervention supplémentaire.

- 8 -

E. 3

a) En 1997, le demandeur a entrepris diverses démarches pour procéder à une scission de la PPE en deux entités distinctes, l'une étant constituée par l'immeuble sis route de [...], et l'autre par l'immeuble sis route de [...]. A cette époque, seuls le demandeur, les époux S._____ et B.N._____ étaient propriétaires d'un ou plusieurs lots de la PPE. b) Une

assemblée générale des copropriétaires de la PPE s'est tenue le 10 avril 1997 en présence du demandeur, des époux S._____, et de A.N._____. B.N._____, alors seule propriétaire du lot [...], n'était pas présente. Il ressort du témoignage de cette dernière que son époux s'est occupé de l'essentiel des démarches relatives à la scission de la PPE. B.N._____ a toutefois précisé avoir « toujours dû signer les documents qui [leur] ont été soumis ». Le procès-verbal de cette assemblée générale fait notamment état de ce qui suit s'agissant de la scission envisagée par le demandeur : « Mme et M. S._____ ainsi que M. A.N._____ n'acceptent pas de participer aux frais engendrés par la division. Par contre, Mme et M. S._____ ainsi que M. B.N._____ acceptent la division de la PPE après acceptation des plans à condition que ces frais soient à la charge de M. P._____. Cette éventualité a été proposée par ce dernier dans le cas où l'immeuble [...] soit acheté par une seule personne ». Ce document ne comporte aucune signature. Ensuite de cette séance, le demandeur a mandaté Me T._____, notaire à [...], en vue de procéder à la scission de la PPE. Cette opération nécessitait notamment la division de la parcelle de base, la création d'entre cinq et dix servitudes, une nouvelle répartition des millièmes, ainsi que l'établissement de deux règlements d'administration et d'utilisation, soit un par immeuble.

E. 3.1

Dans un moyen de droit, l'appelant invoque une violation de l'art. 648 al. 2 CC. Il est exact de retenir que les décisions concernant la scission de la PPE entraînent clairement dans le champ d'application des art. 648 al. 2 CC et 32 let. b du règlement de la PPE et que l'unanimité était ainsi de mise. Dès lors qu'il n'y avait pas eu d'unanimité, la décision de l'assemblée générale des copropriétaires d'étages du 3 mai 2016 tenant à renoncer à la scission de la PPE devait selon l'appelant être annulée car violant la loi et l'ordre communautaire. Le principe de parallélisme des formes n'avait pas été respecté.

E. 3.2

La décision entreprise a pour objet l'annulation de deux décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires d'étages, la première concernant une scission de la copropriété et la seconde concernant la renonciation à des travaux d'étanchéité.

- 24 -

E. 3.2.1

Selon l'art. 712m al. 2 CC, la contestation des décisions de l'assemblée des copropriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'art. 75 CC. Selon cette disposition, tout propriétaire par étage est autorisé de par la loi à attaquer en justice, dans le mois à compter du jour où il en a eu connaissance, les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires. En principe, la contestation a donc lieu par une action en justice, tendant à l'annulation de la décision prise. Il faut toutefois réserver le cas des décisions absolument nulles : la nullité d'une décision doit être constatée d'office et chaque propriétaire d'étage peut s'en prévaloir en tout temps, par voie d'action ou d'exception (ATF 143 III 537 consid. 4.2 ; Steinauer, Les droits réels, Tome 1, 6e éd. 2019, n. 1861 p. 518). Les décisions absolument nulles sont celles qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, violent les règles qui sont destinées à protéger les tiers, notamment les créanciers, ont un contenu immoral ou impossible ou encore violent les droits de la personnalité (ATF 143 III 537 consid. 4.2 ; Steinauer, loc. cit.). Les conditions de l'action en annulation sont les conditions personnelles pour agir (tout propriétaire d'étage qui n'a pas adhéré) et défendre (la communauté des

copropriétaires d'étages), les conditions de temps et de procédure et les conditions matérielles (Steinauer, op. cit., nn. 1863 à 1870, pp. 519-521). L'action tendant à l'annulation de la décision de l'assemblée des copropriétaires d'étages doit être intentée dans le délai péremptoire d'un mois de l'art. 75 CC, sous réserve des décisions nulles comme indiqué ci-dessus. Le Tribunal fédéral a précisé que lorsque la contestation est fondée sur un vice de procédure, l'art. 2 CC relatif à la bonne foi contraint le demandeur à s'en plaindre avant la prise de décision de l'assemblée sur la question affectée, ce afin de permettre la correction immédiate du défaut invoqué (ATF 136 III 174 consid. 5.1).

- 25 - Quant aux conditions matérielles, l'action est donnée contre les décisions prises par la communauté des copropriétaires d'étages qui violent une disposition légale ou conventionnelle, telle une règle relative à la majorité requise. Les vices matériels d'une décision sont principalement le non-respect du quorum nécessaire à celle-ci et la nullité résultant d'un contenu illégal, contraire aux mœurs ou impossible (CACI 20 juin 2019/341 consid. 4.2.1). L'action en annulation ne permet en revanche pas de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des copropriétaires (ATF 131 III 459 consid. 5.1 ; Perrin/Chappuis, Droit de l'association, 3e éd. 2008, p. 173 ; Wermelinger, La propriété par étages, 3e éd., 2015, n. 202 ad art. 712m CO).

E. 3.2.2

En principe, la décision de la communauté des copropriétaires d'étages est prise oralement à l'occasion de l'assemblée générale. Cette dernière permet à tous les membres de la propriété par étages d'exprimer leur avis, de débattre sur un point à l'ordre du jour et de déterminer la volonté majoritaire de la communauté. La décision prise lors de l'assemblée générale fait l'objet d'une transcription au procès-verbal (Martin, L'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages : organisation, prises de décision et contestations judiciaires, Bâle 2019, § 330). Une décision peut également être prise par écrit. L'adoption d'une telle décision suppose le respect de l'approbation écrite (par exemple, par une signature ou tout autre mode de communication s'y apparentant) et unanime de tous les membres disposant du droit de vote (ibid., § 333). Le défaut de l'unanimité ainsi que l'éventuelle perte du ou des documents entraînent l'inexistence de la décision. Pour y remédier, il convient de convoquer une assemblée générale afin de soumettre la proposition au vote (ibid., § 334). L'unanimité est la forme de prise de décisions la plus sévère : elle nécessite l'approbation de tous les membres de la communauté de la propriété par étages et protège, de cette manière, l'éventuelle minorité présente (Martin, op. cit., § 366). La loi prévoit que certaines décisions doivent respecter l'unanimité en raison de leur importance pour la propriété par étages, soit notamment l'aliénation, la constitution de droits

- 26 - réels ou changements dans la destination de la chose (art. 648 al. 2 CC) (ibid., § 367). Aux termes de l'art. 648 al. 2 CC, le concours de tous les copropriétaires est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard. Si les copropriétaires ont adopté des restrictions conventionnelles admissibles, en particulier s'ils sont convenus de soumettre l'immeuble à une certaine affectation, l'accord de tous les copropriétaires est nécessaire pour un changement dans la destination de l'immeuble ou d'une part d'étage (art. 648 al. 2 CC). Le changement dans la destination de la chose doit néanmoins être distingué de son changement d'utilisation qui, selon l'art. 647b al. 1 CC, doit être pris à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Les art. 648 al. 2 et 647b al. 1 CC trouvent tous deux application dans le cadre de la

propriété par étages en vertu de l'art. 712g al. 1 CC (ATF 139 III 1 consid. 4.3.3 et les références citées). Il y a changement de destination lorsque, soit par des mesures de fait, soit par des mesures juridiques, l'usage et l'affectation économique de l'immeuble en propriété par étages sont modifiés de façon profonde et significative. La destination actuelle de l'objet est ainsi reléguée au second plan (TF 5A_428/2008 et TF 5A_429/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.5.2 publié in RNR 2010 p. 297 ; TF 5A_352/2012 du 27 novembre 2012 consid. 4.3.3). L'affectation de l'immeuble détenu en copropriété est à cet égard déterminante : tant que subsiste le caractère global de l'immeuble, la transformation d'une seule unité d'étage ne conduit pas à un changement de sa destination au sens de l'art. 648 al. 2 CC (ATF 130 III 441 consid. 2.3 et 2.4), mais éventuellement à un changement d'utilisation au sens de l'art. 647 al. 2 CC (TF 5A_816/2012 du 15 avril 2013 consid. 2.3.3).

E. 3.3

En l'espèce, les parties n'ont pas contesté en première instance que la scission de la PPE envisagée par l'appelant entrait clairement dans le champ d'application de l'art. 648 al. 2 CC et de l'art. 32 let. b du règlement de la PPE. Il en résulte qu'une décision de

- 27 - scission devait être prise à l'unanimité par les copropriétaires lors d'une assemblée générale ou par un accord écrit (art. 25 al. 3 règlement PPE). S'il devait s'avérer qu'une décision de scission a valablement été prise par les copropriétaires, alors une décision de renonciation à cette scission devait également être prise à l'unanimité par parallélisme des formes. L'appelant conteste l'appréciation des premiers juges selon laquelle aucune décision de scission n'a été prise. Il fait valoir plusieurs moyens à cet égard, à savoir que la décision prise à l'assemblée générale des copropriétaires du 10 avril 1997 est valide, dès lors que B.N. _____ y était valablement représentée malgré l'absence de procuration écrite (appel nn. 1 à 14), que c'est bien de manière unanime que le principe de la scission a été accepté à l'assemblée générale moyennant paiement des frais par l'appelant et soumission des plans au préalable (appel nn. 15 à 19), qu'une nouvelle décision de scission a été prise par les copropriétaires d'étages à l'occasion de la séance de présentation de proposition de division de la PPE du 23 juin 1998, séance lors de laquelle des décisions pouvaient être prises conformément au règlement PPE et aucun copropriétaire ne s'étant opposé au principe de la scission, ce qui a été confirmé par courrier de Me T. _____ du 22 juillet 1998 (appel nn. 20 à 29), que les copropriétaires ont accepté une nouvelle fois la scission courant janvier 1999 par la convention établie par retour du courrier du notaire T. _____ du 5 janvier 1999 et contresignée par les copropriétaires, le défaut de signature de B.S. _____ demeurant sans incidence, dès lors qu'elle était valablement représentée par son époux. Pour l'appelant, le comportement postérieur des copropriétaires vient également asseoir l'idée qu'ils étaient d'accord avec la scission (appel nn. 30 à 45), qu'une nouvelle décision de scission a été prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 3 novembre 2005. L'appelant explique encore que selon lui une manifestation unanime d'une volonté de principe équivaut à une décision de principe. Le plan de scission a été à nouveau accepté lors de cette assemblée générale et n'a plus été contesté par la suite (appel n. 47 à 52). Pour l'appelant, il est ainsi incontestable qu'une décision de scission a été prise valablement et à l'unanimité des copropriétaires si bien que c'est de manière erronée que le tribunal a

- 28 - retenu que les copropriétaires de la PPE n'avaient jamais donné leur accord inconditionnel à la scission, à quelque moment que ce soit [dès lors que] les copropriétaires n'avaient jamais trouvé d'arrangement au sujet de la prise en charge des frais engendrés par la scission [et que] l'acceptation de la division de la PPE a toujours été conditionnée à

l'acceptation des plans de scission [alors que] l'instruction n'a pas démontré que les plans de géomètre avaient été soumis à l'ensemble des copropriétaires (appel nn. 53 à 67). Il s'agit ainsi d'examiner si à l'un ou l'autre des moments évoqués par l'appelant et contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, il y a eu une décision unanime des copropriétaires de scinder la PPE. A l'assemblée générale des copropriétaires du 10 avril 1997, certains des copropriétaires se sont opposés à la division car ils n'acceptaient pas de participer aux frais engendrés par celle-ci. Ils ont accepté la division après acceptation des plans à condition que l'appelant supporte les frais. Dès lors qu'à ce stade, l'acceptation était subordonnée à deux conditions, il ne s'agissait que d'un accord de principe pour permettre à l'appelant d'aller de l'avant dans la mise en œuvre et de présenter des plans. Il est inconcevable d'imaginer qu'un accord ferme concernant la division soit intervenu à ce moment-là alors même que les plans n'étaient pas élaborés, que de nombreuses servitudes devaient être créées, les millièmes recalculés et les règlements d'utilisation et d'administration nouvellement rédigés. Le 23 juin 1998, le projet de Me T. _____, mandaté par l'appelant pour procéder à la scission de la PPE a été présenté aux copropriétaires. La majorité absolue des copropriétaires a accepté l'agrandissement du garage de A.N. _____ et la modification du positionnement d'une porte de cave. Rien n'indique qu'à ce moment-là, même si Me T. _____ a présenté un projet de division, celle-ci avait été acceptée unanimement par les copropriétaires. D'ailleurs, le 22 juillet 1998, Me T. _____ s'est adressé aux copropriétaires en indiquant que le principe de la scission avait été accepté lors de la séance du 23 juin 1998 et a requis certains documents de la part des copropriétaires. Il en va de même le 5 janvier 1999 et le 12 avril 2000 lorsque Me T. _____, mandaté par l'appelant,

- 29 - a évoqué un accord de principe, mentionné un engagement de mener la scission à terme et constaté que certains copropriétaires de la PPE refusaient de concrétiser leur engagement. A ce moment, il n'est pas établi que les plans du géomètre aient été soumis aux copropriétaires si bien qu'on ne saurait toujours pas admettre que les copropriétaires aient fermement acquiescé à une division sans connaître les détails de celle-ci. Ceci est confirmé par le courrier de Me T. _____ du 28 novembre 2001 qui requiert que les époux A.N. _____ lui retournent un « accord inconditionnel à la scission », admettant de ce fait que cet accord n'avait pas été donné auparavant. Ensuite, c'est l'appelant lui-même qui a refusé la division de la PPE en raison d'un conflit avec A.N. _____ concernant les murs du garage et les problèmes d'étanchéité de la dalle du parking. A l'assemblée extraordinaire du 3 novembre 2005, il a surtout été question des coûts relatifs aux démarches juridiques entreprises par l'appelant, les importants honoraires de Me T. _____ étant impayés et [...], pour la K. _____, expliquant que la PPE ne pouvait pas être entraînée dans une polémique ou procédure, pour des questions de budget. L'appelant a rappelé en substance se charger du financement de la scission, mais jusqu'à concurrence de 16'000 francs. Les autres membres de la copropriété ont dès lors confirmé un accord de principe sous réserve qu'ils n'aient pas à financer personnellement la scission ou par l'intermédiaire de la PPE. Ainsi, l'approbation du plan n'a été faite par la PPE que « sous réserve de son désengagement financier » (point 4.2). En outre, B.N. _____ a exprimé son refus par rapport au principe de la scission. Ainsi, indépendamment de la question de savoir si B.N. _____ était valablement représentée à l'assemblée générale du 10 avril 1997 ou à la séance du 23 juin 1998, on doit constater, avec les premiers juges, qu'à aucun moment les copropriétaires de la PPE n'ont donné un accord inconditionnel à la scission. Bien que selon le procès-verbal de l'assemblée du 3 mai 2016, le point 7a soit intitulé « Renonciation à la

scission », il ne s'est pas agi de renoncer à quelque chose qui avait été décidé mais bien de constater que l'affaire traînait depuis plus de 15 ans, la volonté initiale ne s'étant pas concrétisée et la possibilité d'un accord unanime des copropriétaires n'étant en l'état

- 30 - plus envisageable. L'appelant explique qu'une manifestation unanime d'une volonté de principe, équivaut à une décision de principe mais il fait fausse route. Une volonté de scission ne saurait être considérée comme une décision de scission, la seconde nécessitant un accord sur les plans, la prise en charge des coûts, les règlements d'utilisation et de gestion, les servitudes, le tout instrumenté chez un notaire, ce qui n'a manifestement pas été le cas en l'espèce. La décision de l'assemblée générale ne fait que mettre un terme à une discussion qui a divisé les copropriétaires pendant 15 ans sans qu'aucun projet ne soit jamais concrétisé après que l'on avait simplement autorisé l'appelant à entreprendre des démarches. On ne voit pas pour quel motif elle aurait dû être considérée comme une décision entrant dans le champ d'application de l'art. 648 al. 2 CC. Le moyen est mal fondé. 4. L'appelant invoque encore l'abus de droit. Sa confiance aurait été éveillée par les nombreuses assemblées lors desquelles le principe de scission avait été admis. L'attitude de l'intimée serait donc contradictoire et partant abusive puisque les attentes légitimes de l'appelant s'étaient trouvées déçues par le changement d'attitude ultérieur adopté par l'intimée. L'intimée n'avait de plus aucun intérêt à ce que la scission, dont les travaux avaient été déjà réalisés, ne soit pas finalisée et elle y renonçait dans le seul but de nuire à l'appelant et de mettre fin à la consignation des charges de PPE par l'appelant. En réalité, l'appelant s'est également opposé à la scission à certains moments, invoquant des motifs qui relevaient plus de son conflit avec les époux A.N._____ que de la mise en œuvre de la scission à proprement parler. Il ne peut pas non plus arguer du fait que la décision de l'assemblée générale aurait pour seul but de lui nuire dès lors qu'elle a précisément été prise dans l'intérêt de la communauté, pour pouvoir libérer les fonds consignés par l'appelant jusqu'alors.

- 31 - Le moyen est dès lors abusif et mal fondé. 5.

E. 4

a) Une « séance de présentation de la proposition de division de la PPE » s'est tenue le 23 juin 1998 en présence de Me T._____, du demandeur, de B.S._____, de A.S._____, et d'A.V._____. L'instruction n'a pas permis de déterminer si ce dernier, beau-fils des

- 9 - époux N._____, est intervenu en qualité d'administrateur ou pour représenter ses beaux-parents. Il ressort notamment ce qui suit du procès-verbal de cette séance : « M. T._____ a présenté son projet de division de la PPE. A la suite de cette présentation, nous nous sommes rendus dans le parking souterrain. A la majorité absolue, il a été accepté l'agrandissement du garage fermé de M. A.N._____ selon le tracé au sol en rouge. Cette modification permettra d'y stationner deux véhicules. A la majorité absolue, il a été accepté de modifier la position de la porte de la cave de l'appartement des combles de l'immeuble [...]. Elle sera positionnée en fonction des plans d'origine de la construction ». Ce document ne comporte aucune signature. b) Par courrier du 22 juillet 1998 adressé aux époux S._____ et à B.N._____, Me T._____ a notamment indiqué ce qui suit : « Le principe de la scission de la propriété par étages ayant été accepté lors de notre séance du 23 juin écoulé, je vous saurais gré de bien vouloir me faire parvenir dans les plus brefs délais les documents que je vous avais demandé (sic) [...] Monsieur P._____ s'est engagé à

payer le coût de la scission de cette opération, mais les frais complémentaires qui pourraient découler du retard pris seront facturés à la PPE. A ce jour, il n'y en a pas encore ». c) Le 5 janvier 1999, Me T. _____ a adressé une « lettre circulaire » aux copropriétaires de la PPE. Il a rappelé les différents engagements prétendument pris par ces derniers en vue de mener la scission à terme, à savoir la construction d'un chemin rejoignant la route de [...] et d'une paroi anti-bruit le long de cette route, la constitution d'un local technique, ainsi que la modification des garages en sous-sol. Le demandeur et B.N. _____ ont signé et approuvé ce document respectivement les 7 et 9 janvier 1999. A.S. _____ en a fait de même le 11 janvier 1999. B.S. _____ n'a toutefois pas signé ce document.

- 10 - d) Le 12 avril 2000, Me T. _____ a adressé un pli à B.N. _____ et aux époux S. _____, en relevant notamment qu'ils avaient déjà donné leur accord de principe à la scission de la PPE le 23 juin 1998. Il a également précisé que le demandeur avait fait appel à un géomètre pour l'établissement des plans de servitude et du garage souterrain. Il a en outre indiqué avoir appris que certains copropriétaires de la PPE avaient refusé de concrétiser leurs engagements. Lors de son témoignage, T. _____ a précisé qu'il n'était pas certain d'avoir soumis les plans du géomètre à l'ensemble des copropriétaires de la PPE.

E. 4.1

Cas échéant, détermination des responsabilités de prise en charge de ces démarches. M. P. _____ rappelle à M. et Mme S. _____, M. Q. _____, M. C. _____ et M. et Mme Z. _____ qu'il poursuivra la prise en charge de leurs lots respectifs jusqu'à la fin de la procédure, ainsi que de tous les problèmes annexes directement ou indirectement liés à ce dossier. Cependant, il rappelle qu'il n'avancera ces frais que jusqu'à concurrence du montant initialement prévu de CHF 16'000.00, respectivement CHF 10'000.00 pour le notaire et CHF 6'000.00 pour le géomètre, estimant qu'il n'est pas responsable des dépassements provoqués par Mme B.N. _____. Mme B.N. _____ estime quant à elle que M. P. _____ est seul responsable de cette déconvenue et confirme qu'elle n'entend pas rentrer en matière sur une quelconque participation de sa part. Quant aux membres présents, ces derniers précisent encore une fois que leur volonté de principe concernant cette scission ne vaut qu'à la condition sine qua non qu'eux-mêmes et la copropriété soient totalement désengagés de toute demande de participation.

E. 4.2

Cas échéant, décision concernant les conditions de scission, notamment à l'égard du parking collectif et de sa configuration actuelle (murs de séparation des places de parc, configuration de ces dernières, etc.). Le plan de scission portant mention « plan de scission modifié le 31.03.99 » et les attributions par écriture en bleu de chaque surface ou local est largement commenté. Ce plan correspond d'ores et déjà à la réalité des lieux, tant en ce qui concerne les surfaces privées ou communes attribuées que les murs de séparation des garages et locaux. Sous réserve de son désengagement financier, l'assemblée décide ainsi unanimement, sauf le refus exprimé par Mme B.N. _____, de ratifier ce

- 15 - document et de le faire enregistrer sous cette forme au registre foncier dans le cadre de la scission de la PPE. 5. Décision concernant le petit mur extérieur de soutènement en limite Est de la copropriété, à savoir décision quant à son enlèvement ou son maintien moyennant des finitions de meilleure qualité. Cas échéant, détermination quant à la prise en charge de la mise en œuvre décidée. Il s'agit du petit muret qui longe le chemin d'accès au

no [...] côté [...]. Après discussion, assemblée décide unanimement, sauf le refus exprimé par Mme B.N._____, de garder ce muret sous sa forme actuelle et d'y adjoindre quelques arbustes d'ornement. 6. Décision concernant les mesures à prendre pour l'étanchéité de la terrasse du lot no 1, propriété de Mme B.N._____. Cas échéant, décision quant à la responsabilité de prise en charge de la mise en œuvre décidée. M. [...] confirme être passé sur place pour effectuer un contrôle des lieux. Il a pu constater que le niveau final de la terrasse après construction était plus bas que projeté, d'où l'émergence inhabituelle des sacs à coupe vent (sic) et de la remontée d'étanchéité en façade. Mme B.N._____ a ainsi fait procéder à la découpe du sac central, en l'occurrence le plus gênant, pour le faire correspondre au niveau du sol de sa terrasse. A priori, M. [...] précise que l'étanchéité n'a pas été touchée de ce fait. Par contre, le nouveau raccord de la descente d'eau pluviale dans le sac rabaissé n'était sans doute pas étanche. Ce raccord a depuis lors été réparé et plus aucune infiltration d'eau ne semble s'être produite. Cela étant, M. [...] s'étonne de la nécessité d'étancher un raccord de conduite dans le sac, dans la mesure où celui-ci doit être étanche par lui-même pour récolter les eaux de toiture et en laisser déposer les déchets. Pour lui, aller plus avant dans la recherche des causes à ces infiltrations pourrait tout aussi bien démontrer que le travail d'étanchéité à la construction a mal été fait. En conclusion, il préconise de faire revenir M. [...] ([...]), expert reconnu pour ses compétences et son bon sens. M. [...] reste persuadé qu'un contrôle simple, voire une petite amélioration technique du raccordement, sans remettre en question tout le concept existant, représente la salutation la plus sage à l'avantage des deux parties. Après discussion et explications, il est décidé unanimement de convoquer deux entreprises sur place, à savoir [...] et [...], pour obtenir un rapport quant à l'étanchéité de ce bac. Les conclusions des deux spécialistes seront discutées à la prochaine assemblée quant à savoir si des travaux sont vraiment nécessaires. Note de l'administrateur : M. P._____ a remis ce 07 ct un courrier à la K._____ au nom de la copropriété H._____ et après avoir obtenu les signatures de deux familles et avoir lui-même signé pour deux d'entre elles. Ce document, dont copie en annexe, vise l'annulation de la décision susmentionnée et demande que les travaux préconisés par [...] SA soient exécutés à la charge de Mme B.N._____. L'administrateur précise ici que cette demande est non seulement irrecevable, mais qu'elle tend à ruiner inutilement les efforts entreprise pour rendre à la PPE une certaine sérénité. L'administrateur confirme qu'il se fera lui-même une idée objective de la situation après avoir confronté les avis de plusieurs spécialistes. Rien ne sera dès lors entrepris avant qu'il n'ait fourni ses conclusions à la prochaine assemblée générale ordinaire ».

- 16 - c) Par courrier du 29 mars 2006, la [...] a mis un terme à son mandat d'administration, en mettant notamment en exergue les problèmes posés par les litiges entre les copropriétaires d'étages.

E. 5

a) En mai 2000, un litige est survenu entre le demandeur et A.N._____ au sujet d'un mur construit par ce dernier dans son garage. Cette construction empiétait légèrement sur les parties communes. Le demandeur a exigé la destruction et la reconstruction de ce mur aux frais de A.N._____. Depuis cet événement, les époux N._____ se sont constamment opposés aux démarches relatives à la scission de la PPE. b) Une assemblée générale ordinaire des copropriétaires la PPE s'est tenue le 29 mai 2000. Il ressort du procès-verbal de cette séance que les plans du garage présentés par Me T._____ ne correspondaient pas à ceux déposés au Registre foncier. Il est en outre fait état du désaccord

précité entre A.N. _____ et le demandeur s'agissant de la mise en conformité de leur garage respectif. A cet égard, il est mentionné que « Monsieur P. _____ ne veut de la scission que si les murs du garage sont en ordre ». Dès lors, aucune décision sur la scission n'a été prise lors de cette séance. c) Par courrier du 28 novembre 2001 adressé aux époux N. _____, Me T. _____ a en substance déploré le fait que les différends entre les copropriétaires de la PPE avaient empêché la progression du processus de scission. Il a dès lors requis des époux N. _____ de leur retourner le double de ce pli dûment signé « en cas d'accord inconditionnel à la scission ».

- 11 - A une date que l'instruction n'a pas permis d'établir, A.N. _____ a retourné la lettre du 28 novembre 2001 signée par ses soins, en précisant qu'il « signifie [s]on accord avec le contenu de [la] lettre du 5 janvier 1999 ». B.N. _____ n'a pas signé ce document.

E. 5.1

L'appelant fait encore grief aux premiers juges d'avoir retenu que l'existence du défaut d'étanchéité allégué par ses soins n'était pas établi et qu'il n'était pas démontré que les travaux exécutés par A.N. _____ entre 1995 et 1997 en soient la cause ou constituent un risque de nouvelle apparition de fuites, de sorte qu'il avait échoué à prouver la présence d'une atteinte à son droit d'utilisation de la chose. L'appelant fait valoir que le tribunal aurait ainsi omis de tenir compte du fait que l'entreprise W. _____ SA avait constaté que l'infiltration était apparue lors de la mise en place d'un sac coupe-vent par A.N. _____ et que le raccord autour du passage de l'eau pluviale (« EP »), qui n'était pas conforme aux règles de l'art, était la cause d'infiltrations. Il souligne ensuite qu'il était établi dès 1997 que les infiltrations d'eau provenant de la terrasse des époux N. _____ avaient eu lieu de manière récurrente sur le parking de la PPE et que cette dernière avait pris toute une série de décisions de remise en état, notamment en 1998, 2002, 2006 et 2010, avait consigné 10'000 fr. sur le prix de vente de leur lot pour ce motif (pièce 203), avait agi en justice pour nommer un administrateur chargé de résoudre le problème, avait confié une mission spécifique au nouvel administrateur, avait demandé en 2009 un devis à l'entreprise U. _____, etc. Les travaux n'avaient toutefois pas pu être effectués en raison du refus des époux N. _____ de laisser l'entreprise précitée accéder à leur terrasse. Selon l'appelant, de nouvelles infiltrations seraient encore apparues en 2010, en 2012 et en 2017 (pièce 211). Partant, les faits constatés par les premiers juges, selon lesquels la présence d'infiltration n'était pas établie, seraient inexacts. L'appelant estime encore que les premiers juges ont esquivé l'examen prescrit par l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC. Il rappelle qu'il suffisait que la mesure d'administration requise soit indispensable au maintien de la

- 32 - valeur ou de l'utilité de la chose et que la moins-value a été reconnue par les copropriétaires dès lors qu'ils avaient consigné un montant total de 30'000 francs. Les couches de salpêtre qui se forment couramment sur le plafond du garage témoigneraient de la fragilisation de la structure de la dalle, ce qui porterait inévitablement atteinte à la valeur de la chose. En méconnaissant les conséquences évidentes de l'absence de travaux, les premiers juges auraient violé le principe étendant l'action en annulation de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC.

E. 5.2

Les premiers juges n'ont pas passé sous silence le constat du 1er juillet 1997 de l'entreprise W. _____ SA, dont la teneur était reprise dans l'état de fait du jugement. Ils ont toutefois procédé à une appréciation des preuves et ont notamment retenu que l'entreprise [...] avait

confirmé le 23 novembre 1999 que les travaux effectués par A.N._____ avaient été correctement exécutés et que la société [...] avait indiqué, par pli du 18 décembre 2001, que lesdits travaux étaient satisfaisants et ne nécessitaient pas d'intervention supplémentaire. Quant à U._____, elle est intervenue pour exécuter des bons de commande de 2007 mais n'a elle-même pas fait de constat quant à leur nécessité ou à l'origine des infiltrations. L'acte de vente allégué par l'appelant à l'appui de ses moyens, soit l'acte par lequel l'appelant a cédé une part de copropriété à C._____ le 18 novembre 2004 (pièce 203) et qui prévoit la consignation d'un montant de 10'000 fr., contient effectivement un certain nombre de réserves s'agissant de la gestion de la PPE et des projets en cours, sans que les infiltrations d'eau ne soient spécifiquement mentionnées. De plus, s'il a certes été constaté que les époux A.N._____ n'avaient pas donné l'accès à leur terrasse pour effectuer les travaux en question, cela n'a pas été omis par les premiers juges, qui ont simplement relevé en substance que l'écoulement du temps depuis l'inexécution des travaux et l'absence de fuites d'eau pendant cette période conduisaient à admettre qu'il n'y avait pas d'atteinte à l'usage de la chose et que les travaux étaient superflus. Le tribunal a en effet considéré qu'aucun élément au dossier ne permettait d'établir un lien de causalité entre l'infiltration « minimale » constatée au niveau de la dalle du garage par l'assureur de la PPE le 30 août 2000 et les travaux menés entre 1995 et

- 33 - 1997 par A.N._____, de sorte que l'assemblée générale pouvait valablement décider de renoncer aux travaux d'étanchéité. Cela était d'autant plus vrai que le procès-verbal de l'assemblée générale du 3 mai 2016 mentionne que les copropriétaires d'étages n'avaient plus constaté de fuites depuis « un hiver particulièrement rigoureux », soit une cause externe aux travaux effectués par A.N._____, survenue en 2010. Ce raisonnement ne prête pas le flanc à la critique et n'est au demeurant pas contesté par l'appelant. Enfin, la pièce 211 à laquelle l'appelant fait référence est un constat de A.W._____ du 10 novembre 2017, lequel doit être apprécié avec retenue, dès lors que, d'une part, il s'agit d'un avis technique qui a été émis sans respect du principe contradictoire et que, d'autre part, on ne peut examiner la légalité de la décision prise à l'assemblée générale du 3 mai 2016 sur la base d'un constat dressé postérieurement. Les moyens doivent être rejetés. 6. L'appelant invoque enfin un usage détourné du droit de renoncer aux travaux de réfection dès lors que cette renonciation avait pour seul but d'annuler, par une décision des copropriétaires, le motif de consignation des charges de PPE de l'appelant. A cet égard, comme déjà expliqué sous chiffre 3 ci-dessus, les intimés n'avaient pas d'autre moyen que de décider formellement lors d'une assemblée générale qu'il était renoncé aux travaux de réfection, n'ayant aucune autre possibilité de faire cesser la consignation des charges de l'appelant pour des travaux qui n'étaient plus envisagés. Le moyen est abusif et mal fondé. 7. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement entrepris confirmé.

- 34 - Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 760 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

- 35 -

E. 6

a) Me T. _____ a organisé une nouvelle séance relative à la scission de la PPE le 27 mars 2002. Celle-ci s'est tenue en présence « des parties », de leurs conseils, du géomètre [...], ainsi que de l'administrateur de la PPE à cette date, M. G. _____. Le procès-verbal de cette séance fait en substance état de problèmes de mise en conformité du « garage parking souterrain » et d'étanchéité de la dalle du parking. S'agissant de ce dernier élément, il est notamment mentionné ce qui suit : « M. P. _____ réplique que ce problème d'étanchéité doit être réglé avant la scission. [...] M. P. _____ relève que les travaux de fouille seront pris en charge par la L. _____ et qu'ils doivent donc être exécutés. M. G. _____ répond à M. P. _____ que l'assurance ne paiera pas les opérations de fouille s'il devait s'avérer que les travaux de M. A.N. _____ ont été exécutés de manière conforme ». Au pied du document précité, Me T. _____ a indiqué que les parties « sont convenues de déplacer le mur du garage box numéro [...] », appartenant à B.N. _____, ces travaux devant être exécutés sans délai. Il a en outre précisé que « les travaux relatifs au rétablissement de l'étanchéité de la dalle doivent être exécutés » et que « [l]es frais qui découlent pour la copropriété du rétablissement seront à la charge de M. A.N. _____ qui est à l'origine du problème ». Me T. _____ est le seul signataire de ce procès-verbal. b) Une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE s'est tenue le 29 octobre 2002. Il ressort notamment du procès-verbal de cette séance que « la société F. _____ a établi un devis pour un

- 12 - montant de CHF 5'199.25 pour la recherche des infiltrations d'eau et sa réparation ». Ensuite de cette séance, L. _____ a versé la somme de 4'000 fr. à la défenderesse à faire valoir sur le devis de F. _____ afin de prendre en charge les frais relatifs aux travaux de fouille. Elle a toutefois précisé, par courrier du 28 juin 2002, que « les frais de réparations (sic) de la cause de l'infiltration ne sont pas couverts par l'assurance dégâts d'eau bâtiment ».

E. 7

Par courrier du 21 août 2002, Me D. _____, notaire, a informé le demandeur qu'il avait été consulté par A.N. _____ à propos de la construction d'un mur à cheval sur les places de parc nos 11 et 12 de la PPE. Il a en substance indiqué que son mandant n'avait jamais donné son accord pour cette construction, dont il a requis la démolition par les soins du demandeur, qu'il s'opposait à toute inscription d'une modification de la PPE au Registre foncier, et qu'il se réservait le droit d'entreprendre toute mesure judiciaire. Par courrier du 18 mars 2003 adressé à M. G. _____, Me T. _____ a notamment indiqué que B.N. _____ avait refusé de signer l'acte de scission de la PPE, en invoquant la non-conformité du plan du garage. A ce jour, le demandeur n'a pas procédé à la destruction du mur susmentionné.

E. 8

Par acte notarié du 18 novembre 2004, le demandeur a vendu le lot [...] à C. _____. Ce document contient la clause suivante : « L'acheteur est rendu attentif par le vendeur aux divers problèmes que connaît depuis plusieurs années la propriété par étage. Ainsi, il est informé des problèmes liés aux boxes sis dans le garage-parking souterrain ainsi qu'à l'étanchéité de la dalle dudit parking. Le vendeur s'engage expressément à remédier à l'ensemble de ces problèmes conformément aux décisions prises par les diverses assemblées des copropriétaires de la propriété par étage et prendra à sa charge tous les frais y relatifs que l'acheteur pourrait devoir payer en qualité de copropriétaire. Afin de garantir

l'acheteur, le notaire soussigné consignera une somme de dix mille

- 13 - francs (CHF 10'000.-) à prélever sur le prix de vente jusqu'à la complète exécution des travaux. Cette somme, qui ne portera pas intérêt, ne pourra être déconsignée par ledit notaire que moyennant remise en ses mains d'une déclaration de bonne exécution des travaux, établie par l'entreprise d'étanchéité ayant exécuté les travaux, contresignée pour accord par le vendeur et l'acheteur ». L'acte de vente à terme du lot [...] aux époux Z._____ du 19 avril 2005 comporte une clause identique.

E. 9

a) Par jugement rendu le 17 mai 2005 et ordonnance sur preuves complémentaires du 15 août 2005, le Président du Tribunal de l'arrondissement de Lausanne a nommé un nouvel administrateur de la PPE, avec pour mission, en sus des attributions légales, de convoquer une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires aux fins, notamment, de finaliser la scission de la PPE avec le concours d'un notaire et de résoudre un problème d'étanchéité de la terrasse de B.N._____. Ces décisions ont été prises dans le cadre d'un autre litige opposant les parties. Le mandat d'administrateur de la PPE a été confié à la K._____. b) L'assemblée générale extraordinaire de la PPE s'est tenue le 3 novembre 2005 en présence du demandeur, de B.N._____, des époux S._____, d'Q._____, de C._____, des époux Z._____, ainsi que de [...] et [...], pour la K._____. Le procès-verbal de cette séance fait notamment état de ce qui suit : « 3. Point de situation concernant les démarches juridiques entreprises jusqu'à ce jour à savoir démarches notariées en vue de la scission et , intervention des avocats respectifs. Détermination de l'assemblée quant aux responsabilités sur les frais entrepris. En préambule, M. [...] rappelle que des honoraires très importants restent pour l'heure impayés auprès de Me T._____, notaire à [...], concernant toutes les démarches que ce dernier a tenté, en vain, pour faire aboutir la scission de la PPE. M. [...] croit utile de souligner qu'une réactivation du dossier auprès de Me T._____ entraînera de facto une demande préalable de mise au point de sa part, tant en ce qui concerne ses frais jusqu'à ce jour que ses frais futurs.

- 14 - Cela étant, les membres présents rappellent très clairement à M. P._____ et à Mme B.N._____ qu'ils ne sont en aucun cas concernés par le litige qui les oppose et qu'il leur importe peu de savoir quel en sera l'aboutissement. Ils soulignent ainsi sans équivoque que la copropriété n'entre aucunement en matière concernant des frais d'avocat ou de notaire, passés ou futurs, qu'il s'agisse de la scission, de la délimitation des parties privées et communes ou de tout autre sujet polémique opposant M. P._____ à Mme B.N._____. D'ordre et pour le compte de la copropriété, la K._____, par M. [...], confirme en outre qu'elle s'opposera fermement à toute demande de participation dans le cadre de ce dossier, qu'il s'agisse de frais d'avocat, de notaire ou de frais quelconques directement ou indirectement liés. Par ailleurs, pour des questions évidentes de budget et de frais de gestion, M. [...] précise d'emblée qu'il ne sera pas en mesure d'entraîner la PPE dans une quelconque polémique ou procédure, notamment en ce qui concerne une éventuelle contestation du présent procès-verbal. 4. Décision concernant la scission de la PPE en deux nouvelles entités distinctes (route de [...] et, respectivement, route de [...]). Sous réserve d'un désengagement financier total, la copropriété confirme unanimement sa volonté de principe concernant cette scission.

E. 10

a) Une assemblée générale des copropriétaires de la PPE s'est tenue le 7 juillet 2006 en présence de l'ensemble des copropriétaires à cette date, à l'exception de B.N. _____, excusée. A cette occasion, l'assemblée générale a nommé la société M. _____ en qualité d'administratrice de la PPE. b) Le 2 février 2007, M. _____ a informé B.N. _____ que l'entreprise U. _____ viendrait exécuter des travaux d'étanchéité le 12 février 2007, en la priant de leur laisser un libre accès « aux endroits voulus ». Par courrier du 8 février 2007, Me [...], ancien conseil des époux B.N. _____, a en substance requis qu'U. _____ atteste par écrit que ses mandants n'étaient pas responsables du défaut d'étanchéité constaté au travers de la dalle du parking, que M. _____ confirme que le coût des travaux serait entièrement assumé par la PPE et que ses clients seraient présents lors de la venue de l'entreprise mandatée. Par pli du 13 février 2007, M. _____ a informé le conseil précité que les époux A.N. _____ avaient empêché l'entreprise U. _____ de pénétrer sur leur propriété à deux reprises le 12 février 2007. Les travaux précités n'ont pas été exécutés.

E. 11

Par courrier du 2 novembre 2009, U. _____ a écrit ce qui suit à M. _____ : « Pour l'exécution des travaux d'étanchéité de la terrasse, vous m'avez envoyé deux bons de commande (le 1er daté du 2 février 2007, le second daté du 12 juin 2007). Cependant, lorsque je me suis rendu sur place avec mes ouvriers, aux jours convenus, pour refaire l'étanchéité, le copropriétaire concerné nous a empêché d'exécuter les travaux. Ci-après je vous présente donc un devis détaillé :

- 17 - Installation du chantier, dépose et repose éventuelle du sac coupe-vent, contrôle de la descente au parking, mise à nu de toute étanchéité (selon bon de commande), fourniture et pose d'une plaque de collage, réfection complète de l'étanchéité (selon bon de commande) : en bloc CHF 1'500.00 Factures du 30 mars et du 12 juin 2007 (hors TVA) CHF 929.35
Total hors TVA CHF 2'429.35 TVA (7,6%) CHF 184.65 TOTAL CHF 2'614.00 Notes : - Je vous prie de convenir avec le copropriétaire concerné d'une date entre le 12 et le 20 novembre pour l'exécution des travaux et de me la communiquer. - Des clichés photographiques de l'endroit en question seront pris avant et après l'exécution des travaux. »

E. 12

Par requête de consignation du 24 juin 2009, le demandeur a conclu à ce qu'il soit autorisé à consigner juridiquement ses charges de PPE concernant le lot [...] dont il est propriétaire, par 2'400 fr., représentant les premier et deuxième trimestres 2009. A l'appui de sa requête, le demandeur a allégué ce qui suit : « L'administrateur de la PPE, qui a été chargé notamment de procéder à l'exécution de travaux d'étanchéité, respectivement de procéder à une scission de la PPE demeure totalement inactif ». Par ordonnance du 21 août 2009, le Juge de paix du district de Lausanne a autorisé la consignation du montant de 2'400 francs. Par courrier du 20 septembre 2011, le Juge de paix du district de Lausanne a relevé que l'ordonnance précitée emportait ses effets pour toutes les charges de la PPE concernant le lot [...], ainsi que pour toutes celles à échoir.

- 18 - A ce jour, le demandeur a consigné ses charges de PPE pour un montant ascendant à tout le moins à 35'000 francs. b) Il est précisé qu'en juillet 2001, le demandeur avait d'ores et déjà consigné ses charges de PPE, pour un montant de 10'000 fr., dont la somme de 6'801 fr. 60 a été déconsignée en août 2001 « dans le but de ne pas mettre les liquidités de la copropriété dans une situation critique ». Le demandeur a toutefois à nouveau consigné le

solde de ses charges PPE pour l'année 2001, par 7'333 fr., en octobre 2001. c) En raison des consignations effectuées par le demandeur, la défenderesse estime ne plus être mesure de faire face à ses factures courantes. I. _____, administratrice de la PPE depuis l'automne 2015, a régulièrement fait part des difficultés économiques de la PPE au demandeur et lui réclame, parfois par le biais d'un agent d'affaires breveté, le paiement de ses charges de PPE. Le demandeur a toutefois toujours refusé de les déconsigner.

E. 13

Une assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la PPE s'est tenue le 3 mai 2016 en présence de C. _____, de R. _____, d'Q. _____, d'A. _____, de A.N. _____, représentant de B.V. _____, de Me [...], représentant du demandeur, et de X. _____ pour I. _____. Le procès-verbal de cette assemblée fait notamment état de ce qui suit : « 7. a) Renonciation à la scission M. X. _____ expose le problème : La scission de la PPE est une affaire qui traîne depuis plus de 15 ans. S'il y a eu une volonté de scinder en 2 parties, cela ne s'est pas concrétisé jusqu'au bout. Depuis lors, certains copropriétaires ont changé (sic). Or, une décision d'une telle importance nécessite l'accord unanime des copropriétaires qui doivent signer devant notaire individuellement. Cela signifie que s'il y a eu un accord en assemblée, mais qu'un propriétaire actuel refuse de signer les documents notariés, il ne sera pas possible de finaliser cette scission. Or, M. X. _____ a constaté que certains copropriétaires actuels ne sont pas ou plus

- 19 - d'accord de scinder la PPE. Il propose donc de renoncer à la scission par un vote de l'assemblée. Me [...] indique que la décision ayant été prise dans le passé, il n'est pas possible de revenir en arrière et l'administrateur doit exécuter la décision, ce que M. X. _____ conteste. Au vote, l'assemblée décide, à 5 voix en faveur contre 1 opposition, de renoncer à la scission de la PPE. b) Renonciation aux travaux d'étanchéité M. X. _____ expose ici aussi le problème : Un gros différend oppose M. A.N. _____ à M. P. _____ depuis près de 20 ans. Ce dernier estime que suite à certains travaux sur la terrasse de M. A.N. _____, l'étanchéité de la dalle du garage a été abîmée. Chacun des deux antagonistes dispose d'un dossier appuyant ses propres dires avec constatations d'entreprises spécialisées. M. X. _____ a cependant constaté de lui-même que le garage est sain. Il est passé sur place un jour de pluie et n'a observé aucune infiltration. D'après les propos des copropriétaires, la dernière constatation d'infiltrations date d'un hiver particulièrement rigoureux lors duquel un bouchon de glace a dû se former dans la descente d'eau pluviale ce qui a provoqué de légères infiltrations. Par ailleurs, M. X. _____ rappelle que s'agissant d'un garage, quand bien même quelques faibles infiltrations survenaient de temps à autre, cela n'aurait aucune conséquence réellement dommageable. Il est donc proposé de tirer un trait sur cette histoire. L'assemblée vote et renonce, à 5 voix contre 1 opposition, à effectuer d'éventuels travaux d'étanchéité du garage ». Par ailleurs, les copropriétaires d'étages ont décidé, par cinq voix contre une, soit celle du demandeur, d'autoriser l'administrateur à agir contre le demandeur dans le cadre d'une procédure judiciaire pour libérer les fonds consignés et/ou engager des poursuites. A cette fin, la défenderesse a saisi le Juge de paix du district de l'Ouest lausannois le 17 août 2017 par le dépôt d'une requête de mesures provisionnelles à l'encontre du demandeur.

E. 14

Par courrier du 19 novembre 2017, A.W. _____ a écrit ce qui suit à P. _____ : « CONCERNE : PPE H. _____ ROUTE DE [...] GARAGE SOUTERRAIN Monsieur,

Donnant suite à notre rendez-vous du 1er novembre, je suis en mesure de vous fournir les constatations suivantes : - A l'endroit des infiltrations une couche de peinture a été posée, travaux exécutés par une tierce personne, probablement dans le but de cacher les infiltrations. On peut quand-même remarquer que des traces d'humidité

- 20 - recommencent déjà à apparaître (voir photos 1 et 2 prises le 1er novembre 2017). - Au gré de l'intensité des pluies, de nouvelles apparitions de salpêtre vont se produire ainsi que des écoulements d'eau au travers de la dalle elle-même et, par capillarité à travers celle-ci, des infiltrations qui vont parvenir jusqu'aux murs du garage et s'écouler par les joints de dilatations de ceux-ci (photos 3, 4a et 4b des écoulements de 2012 pour exemple) - La couche de peinture qui a été récemment donnée ne va pas supprimer les infiltrations car aucune modification n'a été exécutée à l'endroit des passages EP [ndlr : eaux pluviales] – pour mémoire voir notre lettre et rapport du 25 juin 2015. - Les travaux exécutés par l'entreprise [...] en 1990 en collaboration avec Mr. [...], Architecte, sont conformes aux règles de l'art et aux normes SIA. - Le choix du complexe étanchéité-asphalte coulé convient parfaitement à ce genre d'ouvrage enterré ainsi que les raccords des passages EP avec godets. CONCLUSION : Le raccord et les modifications exécutées ne sont pas conformes aux règles de l'art autour du passage EP et ne vont pas supprimer les infiltrations. Idem concernant l'exécution de la couche de peinture. Nous sommes à votre disposition pour tous compléments d'information et je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées. »

E. 15

A ce jour, la note d'honoraires de Me T. _____ n'a toujours pas été réglée. Par ailleurs, l'acte de scission n'a jamais été transmis au Registre foncier, celui-ci ne comportant pas la signature de l'ensemble des copropriétaires de la PPE.

E. 16

a) Le demandeur a déposé une requête de conciliation par-devant le Président civil du Tribunal d'arrondissement de Lausanne le 1er juin 2016. La conciliation n'ayant pas abouti à l'audience du 31 janvier 2017, une autorisation de procéder a été notifiée au demandeur ce même jour.

- 21 - b) Le 4 mai 2017, le demandeur a saisi le tribunal par une demande, au pied de laquelle il a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens : « I. La décision prise sous chiffre 7.a) du procès-verbal de l'assemblée générale des propriétaires d'étages le 3 mai 2016 à [...] est nulle, respectivement annulée. II. La décision prise sous chiffre 7.b) du procès-verbal de l'assemblée générale des propriétaires d'étages le 3 mai 2016 à [...] est nulle, respectivement annulée ». Par réponse du 2 octobre 2017, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par le demandeur. Le demandeur a déposé des déterminations le 28 novembre 2017, au pied desquelles il a, avec suite de frais et dépens, confirmé les conclusions prises dans sa demande du 4 mai 2017. c) Une audience de premières plaidoiries s'est tenue le 30 avril 2018. A cette occasion, la procédure a été suspendue pour permettre aux parties de poursuivre leurs pourparlers transactionnels. Les parties ont toutes deux requis la reprise de la cause le 29 novembre 2018. d) A l'occasion d'une audience d'instruction tenue le 25 mars 2019, les parties ont signé la convention suivante : « I. Les parties s'engagent à mandater un professionnel avec pour mission de contrôler les plans de scission de la PPE et, le cas échéant de les mettre à jour. II. Dès le chiffre I ci-dessus exécuté, parties demanderont à Me Laurent Fischer,

notaire à Lausanne, ou à son défaut à un autre notaire vaudois, de contrôler, pour autant que de besoin, la faisabilité juridique de la scission avec la commune de Renens. III. Parties se répartiront les frais liés aux démarches ci-dessus en fonction de leurs millièmes dans la PPE. M. P. _____ ne consignera pas le montant qui sera mis à sa charge de chef. IV. Parties requièrent que la présente procédure soit suspendue jusqu'à fin juin 2019 afin de permettre l'exécution de ces démarches, et de renvoyer dès lors les audiences d'ores et déjà fixées au 8 et 9

- 22 - mai 2019 ». Les parties n'ayant pas été en mesure d'entreprendre les démarches pour mettre en œuvre la convention du 25 mars 2019, une nouvelle audience d'instruction s'est tenue le 3 octobre 2019. A cette occasion, la conciliation a échoué. Les parties ont en outre refusé de s'engager dans un processus de médiation. e) L'audience de plaidoiries finales s'est tenue les 11 et 12 février 2020. A cette occasion, il a été procédé à l'audition des témoins B.N. _____ et A.N. _____, B.S. _____, A.S. _____ et T. _____, ainsi qu'à l'interrogatoire du demandeur. Chaque partie a plaidé. En droit : 1. L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance 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. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit. En particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en

- 23 - relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus. Il incombe toutefois à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les arrêts cités). La Cour de céans n'est ainsi pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4). 3.

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