

VD_GERICHTE PO18.014853 vom 18. Dezember 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-12-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_PO18.014853

FR: VD_GERICHTE PO18.014853 du 18 décembre 2018

IT: VD_GERICHTE PO18.014853 del 18 dicembre 2018

Erwägungen

E. 3.1

Invoquant une violation de l'art. 261 CPC, l'appelante soutient que les intimés A.Z._____ et Q._____ ne disposeraient pas de prétention au fond qui aurait été l'objet d'une atteinte, de sorte qu'ils ne pouvaient pas prétendre à l'octroi de mesures provisionnelles, que les décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018 seraient conformes à l'ordre du jour, quand bien même ni le Règlement ni la loi ne prévoiraient la nécessité d'établir un ordre du jour, et que les prénommés auraient pu se faire représenter lors de l'assemblée générale litigieuse en donnant des instructions de vote, tout en précisant que le fait qu'ils n'aient pas été présents n'invaliderait en rien les décisions prises faute de la nécessité d'un quorum. Elle fait également valoir qu'aucune des décisions prises lors de ladite assemblée ne seraient susceptibles de causer un préjudice difficilement réparable aux intimés précités et que l'ordonnance entreprise n'examinerait pas la condition de l'urgence, qui ne serait en l'occurrence pas réalisée. Les intimés A.Z._____ et Q._____ soutiennent que dans la mesure où le Règlement prévoit l'élection d'un comité composé d'un Président et d'un Caissier, il incomberait nécessairement au Président de convoquer l'assemblée générale, d'office ou sur requête d'un des copropriétaires, que les décisions prises lors de l'assemblée du 8 mars 2018 ne seraient pas conformes à l'ordre du jour et qu'il aurait été illusoire de pouvoir se faire représenter à cette assemblée au vu des tensions existant entre les copropriétaires. Ils font également valoir que les décisions prises à cette occasion leur causeraient un préjudice difficilement réparable dès lors que la présidence a été attribuée à l'appelante et que dans la mesure où l'intimée L._____ n'aurait plus la qualité de copropriétaire, la copropriété ne serait plus composée que de

- 14 - quatre personnes formant deux clans, soit eux-mêmes d'une part, et l'appelante et l'intimée N._____ d'autre part, soulignant que le Règlement prévoit qu'en cas d'égalité, la voix du président – soit celle de l'appelante élue lors de l'assemblée litigieuse – compte double. Ils ajoutent encore que le fait que le mandat de gestion du domaine ait été confié à la société S._____ Sàrl, qui ne formerait qu'une seule et même entité avec l'appelante, démontrerait que cette dernière aurait tenté d'accomplir un « coup de force » en s'arrogeant la présidence de la copropriété et la gestion du domaine. Le premier juge a retenu qu'il ressortait du procès-verbal établi lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018 que certaines décisions prises à cette occasion n'étaient pas conformes à l'ordre du jour annexé à la convocation dans la mesure où, d'une part, sous la rubrique « 2. Désignation du Caissier du Domaine de l'assemblée des copropriétaires », l'intimée N._____ n'avait pas uniquement été nommée Caissier, mais s'était également vu attribuer la faculté de déléguer tout ou partie de sa fonction à un tiers, notamment à une fiduciaire, et, d'autre part, la rubrique « 6. Travaux à entreprendre au Domaine F._____ » ne traitait pas de travaux futurs comme son intitulé le laissait supposer, mais de travaux déjà entrepris à deux reprises

entre fin 2017 et début 2018. Le magistrat a également relevé que A.Z._____ et Q._____ ne pouvaient pas se faire représenter à cette assemblée par un autre copropriétaire conformément au Règlement en raison des nombreux litiges et procédures opposant les parties et qu'en nommant un nouveau comité lors de l'assemblée du 8 mars 2018 en l'absence des prénommés, A.Z._____ s'était vu éjecter de son poste de président qu'il occupait depuis la dernière assemblée générale du 31 juillet 2014, sans que les intéressés n'aient pu s'y opposer. L'autorité précédente a ainsi considéré qu'il avait été rendu vraisemblable que les décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018 étaient viciées et susceptibles de créer un dommage difficilement réparable à A.Z._____ et Q._____, ceux-ci n'ayant désormais plus voix au chapitre pour se prononcer sur la gestion du Domaine F._____, de sorte qu'il se justifiait de suspendre lesdites décisions sans devoir attendre l'issue de l'action au fond.

- 15 -

E. 3.2.1

Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b). Cette disposition pose des conditions cumulatives à l'octroi des mesures provisionnelles. Pour en bénéficier, le requérant doit rendre vraisemblable qu'un droit dont il se prétend titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte est susceptible d'entraîner un préjudice difficilement réparable (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 261 CPC). Le droit matériel définit les limites que le juge des mesures provisionnelles ne peut dépasser (Bohnet, op. cit., n. 9 ad art. 261 CPC). Pour satisfaire à la condition posée par l'art. 261 al. 1 let. a CPC, le requérant doit rendre vraisemblable, sur la base d'éléments objectifs, qu'il est titulaire d'un droit et qu'un danger imminent menace ce droit en ce sens qu'il risque de ne plus pouvoir être consacré, ou seulement tardivement (Bohnet, op. cit., n. 10 ad art. 261 CPC). Le risque de préjudice difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle ; il concerne tout préjudice patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Il est constitué par le fait que, sans les mesures provisionnelles, le requérant serait lésé dans sa position juridique de fond (ATF 138 III 138 consid. 6.3). Quant au préjudice, on entend par là tant les dommages patrimoniaux que les dommages immatériels. Le préjudice est difficilement réparable lorsqu'il ne peut plus être supprimé au terme d'un procès au fond, ou ne peut l'être que difficilement. En d'autres termes, il

- 16 - s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. Est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement. Entrent notamment dans ce cas de figure la perte de clientèle, l'atteinte à la réputation d'une personne, ou encore le trouble créé sur le marché par l'utilisation d'un signe créant un risque de confusion (TF 4A_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4, publié in RSPC 2012 p. 208 avec note de Dietschy). Le risque de préjudice difficilement réparable suppose l'urgence (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC). Toute mesure provisionnelle implique, dans un certain sens, qu'il y ait urgence. Il faut donc qu'il y ait nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant les droits du requérant (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 1758, p. 322). La notion d'urgence comporte des degrés et s'apprécie

moins selon des critères objectifs qu'au regard des circonstances ; ainsi, l'urgence apparaît comme une notion juridique indéterminée, dont le contenu ne peut être fixé une fois pour toutes. Il appartient au juge d'examiner de cas en cas si cette condition est réalisée, ce qui explique qu'il puisse se montrer plus ou moins exigeant suivant les circonstances sans s'exposer pour autant au grief d'arbitraire (TF 4P.263/2004 du 1er février 2005 consid. 2.2 ; TF 4P.224/1990 du 28 novembre 1990 consid. 4c, publié in SJ 1991 p. 113 ; Hohl, op. cit., nn. 1757-1760, p. 322). Le risque d'un préjudice difficilement réparable implique aussi que la mesure respecte le principe de la proportionnalité. Elle doit être apte à atteindre le but visé, nécessaire, c'est-à-dire indispensable pour l'atteindre, toute autre mesure ou action judiciaire se révélant inapte à sauvegarder les intérêts du requérant, et proportionnée à ce but, les alternatives les moins incisives devant avoir la préférence (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006 p. 6841, spéc. p. 6962 ad art. 257 CPC ; Hohl, op. cit., nn. 1765-1766, pp. 323-324).

- 17 - Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut se limiter à la vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2 ; TF 5A_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2 ; TF 5A_823/2013 du 8 mai 2014 consid. 1.3). Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments objectifs, ce fait ou ce droit est rendu probable, sans pour autant qu'il faille exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment (TF 5A_84/2016 du 5 septembre 2016 consid. 4.1). Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (Hohl, op. cit., n. 1780, p. 326). Aux termes de l'art. 262 CPC, le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment les mesures suivantes : interdiction (let. a) ; ordre de cessation d'un état de fait illicite (let. b) ; ordre donné à une autorité qui tient un registre ou à un tiers (let. c) ; fourniture d'une prestation en nature (let. d) ; versement d'une prestation en argent, lorsque la loi le prévoit (let. e). Des exigences plus strictes sont posées pour les mesures d'exécution anticipée provisoires, qui portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de l'intimé et qui ne peuvent être admises que de façon restrictive (Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, 7e éd., Berne 2001, n. 200 p. 351 et n. 208 p. 354). C'est en particulier le cas lorsque la décision sur la mesure requise est susceptible d'avoir un effet définitif, parce que le litige n'a plus d'intérêt au-delà du stade des mesures provisionnelles (Hohl, op. cit., nn. 2868 ss, pp. 244 ss), ce qui se produit par exemple en matière d'interdiction de faire concurrence, selon l'art. 340b al. 3 CO, lorsqu'il est presque certain

- 18 - que le délai maximal de prohibition de trois ans (art. 340a al. 1 CO) sera expiré à l'issue de la procédure au fond, dont le jugement deviendra sans objet (Hohl, La réalisation du droit et les procédures rapides, Fribourg 1994, n. 679, p. 222). Dans de tels cas, les chances de succès du requérant dans la procédure au fond doivent être évaluées soigneusement et proportionnellement au préjudice encouru par le requis (ATF 131 III 473 consid. 2.3). Plus une mesure provisionnelle atteint de manière incisive la partie citée, plus il convient de fixer de hautes exigences pour faire reconnaître le bien-fondé de la demande

quant à l'existence des faits pertinents et au fondement juridique de la prétention. Ces exigences élevées ne portent pas seulement sur la vraisemblance comme mesure de la preuve requise, mais également sur l'ensemble des conditions d'octroi de la mesure provisionnelle, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige au fond et sur celle des inconvénients que la décision incidente pourrait créer à chacune des deux parties (Bohnet, op. cit., n. 18 ad art. 261 CPC et les références citées). La protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu vraisemblable (TF 5D_211/2011 du 30 mars 2012 consid. 6.4 et les références citées).

E. 3.2.2

Selon l'art. 646 al. 1 CC, lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires. Les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales et y prévoir que celui-ci peut être modifié à la majorité des copropriétaires (art. 647 al. 1 CC). L'art. 647 CC confère ainsi aux copropriétaires la faculté d'organiser l'utilisation et l'administration de la chose détenue en copropriété par la voie réglementaire ; en outre, l'administration prévalant entre les copropriétaires réunis autour d'une chose peut être précisée et complétée par cet instrument. Le règlement dans la copropriété ordinaire peut avoir une portée plus ou moins large et il peut en particulier comporter des développements détaillés sur le fonctionnement de la

- 19 - copropriété (Perruchoud, Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, nn. 14 et 20 ad art. 647 CC). Les actes de la copropriété supposent une décision de la communauté des copropriétaires prise à la majorité (Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 5e éd., Bâle 2015, n. 32 ad art. 647 CC). Formellement, il n'existe pas de condition de quorum, car l'exigence réitérée clairement par le législateur aux art. 647 à 647e CC de la participation de « tous les copropriétaires » impose nécessairement le concours de tous les partenaires (Perruchoud, La communauté dans la copropriété ordinaire, thèse, Genève 2006 [cité ci-après : Perruchoud, thèse], n. 187, p. 123 et la référence citée). Le vote se compte par tête (Perruchoud, thèse, n. 175, pp. 117-118). Lors du calcul des majorités, le nombre total des copropriétaires ayant le droit de vote doit être pris en compte, et non le nombre de votants (contrairement à la copropriété par étage, où un quorum est généralement respecté). La renonciation au vote doit être considérée comme une voix contre (« Gegenstimme »), de même que les votes nuls doivent être considérés comme un rejet de la décision soumise au vote. Cela ressort clairement du libellé utilisé de la même manière dans diverses dispositions légales, qui exigent le consentement (de la majorité) de tous les copropriétaires pour prendre des décisions. Un accord par décision unanime sur d'autres types de calcul de majorité semble admissible, pour autant qu'il ne déroge pas à des dispositions légales impératives (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 38 ad art. 647 CC et les références citées). Le calcul de la majorité s'effectue donc en prenant en compte tous les copropriétaires, y compris ceux absents, qui ne participent pas au scrutin ou qui s'abstiennent. En substance, il faut une majorité simple par tête pour décider de la modification de la compétence pour effectuer des actes ordinaires de gestion selon l'art. 647a al. 2 CC, pour les décisions portant sur les travaux nécessaires selon l'art. 647c CC (avec possibilité réglementaire d'augmenter ou d'alléger cette exigence) et la décision d'introduire une action en exclusion d'un copropriétaire dans une communauté comportant plus de deux personnes selon l'art. 649b al. 2 CC ; il faut une double majorité par têtes et

des quotes-parts pour les décisions importantes selon

- 20 - l'art. 647b CC (avec possibilité réglementaire d'augmenter ou d'alléger cette exigence), pour les décisions portant sur les travaux utiles selon l'art. 647d CC (avec possibilité réglementaire d'augmenter ou d'alléger cette exigence) et pour les décisions portant sur les travaux somptuaires lorsque les conséquences sont assumées et que ceux-ci ne comportent pas d'inconvénients majeurs pour le copropriétaire réticent (Perruchoud, thèse, n. 189, p. 124). La communauté est en grande partie libre s'agissant de l'aménagement du processus décisionnel et les décisions peuvent être prises de manière informelle (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 32 ad art. 647 CC). La loi ne contient aucune exigence quant aux circonstances et aux modalités de la tenue d'une réunion sociale. En particulier, contrairement au droit de l'association, il n'y a pas de forme pour la convocation, ni d'obligation d'indication d'un ordre du jour. Il n'y a pas non plus de délai de convocation à respecter. Chaque copropriétaire peut néanmoins demander la tenue d'une réunion physique lorsque la copropriété ne compte pas plus de dix personnes (Perruchoud, thèse, nn. 164 ss, pp. 112 ss). Les questions relatives à la procédure de prise de décision doivent être résolues sur la base des principes généraux, à moins que la communauté n'ait prévu de telles règles. La procédure doit être organisée de manière à ce que le processus décisionnel puisse être ordonné et à ce que tout copropriétaire puisse librement et dans des conditions raisonnables y former sa volonté. Cela suppose notamment que les membres de la communauté soient suffisamment renseignés. En outre, les actes du processus décisionnel commun (assemblées, inspections, discussions, votations, etc.) doivent être conçus de manière à ce que les copropriétaires puissent y participer pour autant que possible. En l'absence de toute autre règle, la communauté peut également informer, communiquer et prendre des décisions par la voie écrite (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 39 ad art. 647 CC). Les décisions de la communauté peuvent être viciées car adoptées en violation de règles formelles ou matérielles (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 40 ad art. 647 CC).

- 21 - Les aspects formels d'une décision se rapportent avant tout au processus décisionnel et à la capacité d'agir des copropriétaires votants. Comme la loi ne contient aucune disposition procédurale à cet égard, elle ne peut être violée. La violation de règles de procédure découlant des principes juridiques généraux (comme par exemple l'information, la consultation générale, la convocation à une assemblée ou à une prise de position, l'impossibilité de voter) n'entraîne en principe pas la nullité d'une décision. Toutefois, chaque membre de la communauté, dans la mesure où il participe aux décisions, doit pouvoir contester son vote s'il est affecté d'un vice de la volonté, par exemple en raison d'informations trompeuses. Les actions en dommages-intérêts et en partage de la copropriété (art. 650 al. 1 CC) sont réservées. Si les copropriétaires ont convenu dans un règlement l'application de règles formelles spécifiques, ils pourront contester les décisions non conformes à celles-ci. L'incapacité d'agir d'un des copropriétaires votant invalide son vote, mais n'empêche la décision de prendre effet que si elle n'atteint pas le quorum requis pour l'acte en question (Brunner/Wichtermann, op. cit., nn. 41-42 ad art. 647 CC et les références citées). 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. De telles décisions (et les mesures qui en découlent) ne sont pas contraignantes pour la communauté ; le caractère non contraignant peut être invoqué par voie d'action ou d'exception. Le non-respect des exigences de majorité ou éventuellement d'unanimité n'est toutefois pas examiné d'office. Les copropriétaires sont libres

d'approuver par la suite la décision viciée. La question de savoir si la possibilité de faire valoir le caractère non contraignant de la décision est soumise à un délai est controversée. Pour la copropriété par étage, l'art. 712m al. 2 CC renvoie aux règles de l'association (en particulier l'art. 75 CC) pour la contestation des décisions de l'assemblée des copropriétaires d'étage (Brunner/Wichtermann, op. cit., nn. 43-44 ad art. 647 CC et les références citées).

- 22 - Il n'existe pas d'obligation de participer aux décisions de la communauté en ce qui concerne les actes d'administration, tant que l'administration est possible sans la participation des copropriétaires individuels. La réglementation légale à elle-seule n'implique pas d'obligation de participer au processus de prise de décision de la communauté. Lorsque la loi suppose l'unanimité pour certains actes de la communauté, le refus de vote d'un copropriétaire implique que la décision ne peut pas être prise, le refus de vote étant assimilé à un vote de rejet. L'obligation de participer à la prise de décision de la communauté peut le cas échéant découler du règlement convenu entre les copropriétaires (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 45 ad art. 647 CC). Malgré le silence de la loi, la doctrine – comme déjà la jurisprudence antérieure à la révision des dispositions du Code civil en matière copropriété – reconnaît à chaque copropriétaire le droit de saisir le juge en cas de désaccord ou de décision de la majorité (ATF 97 II 320 consid. 6 in fine et la référence citée).

E. 3.2.3

L'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière (art. 656 al. 1 CC). Celui qui acquiert un immeuble par jugement en devient toutefois propriétaire avant l'inscription, mais il n'en peut disposer dans le registre foncier qu'après que cette formalité a été remplie (art. 656 al. 2 CC), étant précisé que la transaction judiciaire est assimilée à un jugement au sens de cette disposition (Steinauer, Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016 [cité ci-après : Steinauer, CR-CC II], nn. 29-30 ad art. 656 CC). Le jugement visé par l'art. 656 al. 2 CC est un jugement formateur qui a pour effet d'attribuer la propriété d'un immeuble à une personne déterminée. Constitue un tel jugement, celui qui attribue la propriété à la suite d'une action en exécution du transfert fondée sur l'art. 665 al. 1 CC et celui qui adjuge la propriété d'une partie de l'immeuble en cas de partage d'une copropriété ou d'une propriété commune. La propriété est acquise au moment où le jugement entre en force.

- 23 - L'acquéreur peut ensuite requérir lui-même son inscription au registre foncier (art. 665 al. 2 CC), en produisant le jugement accompagné de l'attestation d'entrée en force (Steinauer, Les droits réels, tome II, 4e éd., Berne 2012 [cité ci-après : Steinauer, Les droits réels], n. 1589, p. 104). Les jugements déclaratifs, qui constatent simplement l'existence du droit de propriété, et les jugements condamnatoires qui appellent encore des mesures d'exécution (par exemple, au terme d'une action en exécution d'un transfert de propriété fondée sur l'art. 97 CO) ne sont pas visés par cette disposition (Steinauer, Les droits réels, n. 1589a, p. 104). Dans ces cas, le transfert de propriété s'opère selon le principe absolu (Steinauer, CR-CC II, nn. 29-30 ad art. 656 CC).

E. 3.3.1.1

En l'espèce, se pose en premier lieu la question de savoir si l'intimé Q. _____, qui ne figure désormais plus au Registre foncier comme copropriétaire des parcelles en cause, peut contester les décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018. Il ressort des

éléments du dossier que l'intéressé était toujours inscrit au Registre foncier comme copropriétaire lorsque les copropriétaires ont été convoqués par courrier du 15 février 2018 à l'assemblée générale litigieuse, ainsi que lors de la tenue de celle-ci le 8 mars 2018. Dès lors que les indications figurant au Registre foncier jouissent d'une présomption réfragable d'exactitude (art. 9 CC) et qu'aucun élément propre à renverser cette présomption n'a été établi ni même allégué, il y a lieu de retenir, au degré de la vraisemblance, que l'intimé Q._____ est légitimé à remettre en cause l'assemblée générale du 8 mars 2018 et les décisions prises à cette occasion dans la mesure où il était alors encore copropriétaire.

E. 3.3.1.2

S'agissant de la conformité à l'ordre du jour des décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018, on précisera en premier lieu que même si ni la loi, ni le Règlement, n'imposent d'indiquer

- 24 - un ordre du jour, le fait que l'appelante en ait indiqué un lorsqu'elle a convoqué les copropriétaires à ladite assemblée générale paraît, au degré de la vraisemblance et conformément aux règles de la bonne foi, fonder l'obligation de s'y conformer. De plus, les assemblées générales précédentes de la copropriété se sont également déroulées sur la base d'un ordre du jour. Cela étant, l'appréciation du premier juge selon laquelle les décisions relatives à la désignation du Caissier et aux travaux à entreprendre prises lors de l'assemblée générale litigieuse ne sont pas conformes à l'ordre du jour ne résiste pas à l'examen. En effet, *prima facie*, on ne voit pas en quoi le fait que l'intimée N._____ ait été nommée en qualité de Caissier avec la faculté de déléguer tout ou partie de sa fonction à un tiers serait contraire au point 2 de l'ordre du jour, intitulé « Désignation du Caissier de l'assemblée des copropriétaires », dès lors que le Règlement n'interdit pas une telle délégation et que lors de l'assemblée générale du 31 juillet 2014, soit celle précédant l'assemblée litigieuse, l'appelante avait été désignée en qualité de Caissier, également avec possibilité de déléguer tout ou partie de ces fonctions à la société S._____ Sàrl. Quant aux travaux à entreprendre, il a été décidé que les copropriétaires se rendraient sur place pour constater l'état du manège afin de convenir des éventuels travaux à entreprendre, ce qui paraît vraisemblablement conforme au point 6 de l'ordre du jour, intitulé « Travaux à entreprendre au Domaine F._____ ». Le fait que des travaux déjà entrepris en décembre 2017 et janvier 2018 – dont les copropriétaires avaient au demeurant déjà été informés en ayant eu la possibilité de se déterminer sur ceux-ci – ont été mentionnés en préambule de la discussion ne permet pas de considérer que la décision prise était contraire au point 6 de l'ordre du jour.

E. 3.3.1.3

Pour ce qui est de la manière dont l'assemblée générale du 8 mars 2018 a été convoquée, il ressort des principes rappelés ci-dessus (cf. *supra* consid. 3.2.2) que la loi ne prévoit pas de procédure formelle de convocation pour l'assemblée générale des copropriétaires, ni de forme particulière pour que les décisions soient prises. Le Règlement est par

- 25 - ailleurs muet sur ces questions. En outre, il apparaît que tout copropriétaire peut solliciter la tenue d'une assemblée, et pas uniquement le Président. Partant, il est vraisemblable que l'appelante, en sa qualité de copropriétaire – cette qualité n'étant pas remise en cause –, pouvait convoquer l'assemblée générale litigieuse. De plus, l'appelante a convoqué les copropriétaires à l'assemblée générale du 8 mars 2018 par courrier du 15 février 2018, ce qui n'apparaît pas critiquable dans la mesure où cela laissait un délai de

vingt jours aux intéressés pour s'organiser et pouvoir y participer. Les griefs formulés par les intimés A.Z._____ et Q._____ à cet égard ne leur sont donc d'aucun secours.

E. 3.3.1.4

Il convient encore de déterminer si le droit des intimés A.Z._____ et Q._____ – étant rappelé que ce dernier était alors toujours inscrit au Registre foncier comme copropriétaire à la date de l'assemblée générale litigieuse (cf. supra consid. 3.3.1.1) – à participer aux décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018 a été l'objet d'une atteinte et si ces décisions ont été valablement prises nonobstant leur absence. Cette problématique dépend de la question de savoir si, au degré de la vraisemblance, l'intimée L._____, qui a pris part à ladite assemblée, est toujours copropriétaire pour un cinquième des parcelles en cause. En effet, s'il était établi que la prénommée n'était plus copropriétaire, il pourrait y avoir atteinte aux droits des intimés A.Z._____ et Q._____, dès lors que la copropriété ne serait alors plus composée que de quatre membres, ce qui pourrait créer des cas d'égalité de voix et rendrait décisive la voix prépondérante du Président. A l'inverse, si l'intimée L._____ était toujours copropriétaire, il n'y aurait alors vraisemblablement aucune atteinte puisque la copropriété serait composée de cinq membres et qu'il n'y aurait pas de possibilité d'égalité lors des votes, de sorte que la voix prépondérante du Président n'aurait aucune incidence. En ce qui concerne cet élément, il ressort des extraits du Registre foncier figurant au dossier que l'intimée L._____ est toujours inscrite comme copropriétaire dans ce registre, dont le contenu jouit d'une présomption réfragable d'exactitude (art. 9 CC). Les intimés A.Z._____

- 26 - et Q._____ soutiennent implicitement que cette présomption serait renversée par la transaction judiciaire conclue le 18 mars 2011 entre l'intimée L._____ et l'appelante, par laquelle la première a cédé ses parts à la seconde. A cet égard, à supposer que la propriété des parts de la prénommée aurait été attribuée à l'appelante sur la base de cette transaction, force est de constater, ainsi que les intimés A.Z._____ et Q._____ l'allèguent eux-mêmes, qu'il existerait alors une incertitude quant à la question de savoir qui de l'appelante ou de l'intimée N._____ serait propriétaire de ces parts dans la mesure où l'inscription du transfert de celles-ci par le biais de la transaction précitée est actuellement bloquée au Registre foncier au motif que l'intimée N._____ a invoqué un droit de préemption sur les parts de l'intimée L._____ dans le cadre d'une procédure toujours pendante. Compte tenu de cette incertitude et au degré de la vraisemblance, il convient de s'en tenir à l'élément objectif selon lequel l'intimée L._____ est inscrite au Registre foncier comme copropriétaire des parcelles en cause, la présomption d'exactitude des données figurant dans ce registre ne paraissant pas pouvoir être renversée à ce stade par la circonstance de la transaction judiciaire du 18 mars 2018. Partant, au stade des mesures provisionnelles, il y a lieu de considérer que la copropriété « Domaine F._____ » est composée de cinq copropriétaires, dont l'intimée L._____, et que cette dernière, en sa qualité de copropriétaire, pouvait valablement participer à l'assemblée générale du 8 mars 2018 et faire valoir sa voix lors des prises de décisions. Dans ces conditions, il apparaît que les décisions adoptées sans opposition par les trois voix des copropriétaires présents lors de l'assemblée générale litigieuse – soit l'appelante et les intimées L._____ et N._____ – l'ont été à la majorité de tous les copropriétaires, étant rappelé que ni la loi ni le Règlement ne prévoient de quorum pour les types de décisions qui ont été prises à cette occasion. On relèvera que les intimés A.Z._____ et Q._____, convoqués par

courrier du 15 février 2018, ont attendu le 6 mars 2018 pour demander le renvoi de l'assemblée

- 27 - générale, alors qu'il leur aurait été loisible d'agir antérieurement, étant précisé qu'ils se sont contentés d'indiquer être « dans l'impossibilité d'y prendre part ou de s'y faire représenter », sans autre explication. S'il est vraisemblable que les prénommés étaient dans l'impossibilité de s'y faire représenter par un autre copropriétaire conformément au Règlement compte tenu des tensions existants entre les copropriétaires, démontrées par les nombreuses procédures pendantes concernant la copropriété et admises par l'intimée N. _____, on ne saurait retenir que les intéressés étaient dans l'impossibilité de prendre part à l'assemblée générale, aucun empêchement concret à la date en question n'ayant été invoqué. Il apparaît ainsi que les intimés A.Z. _____ et Q. _____ ont renoncé à participer à l'assemblée générale litigieuse dont ils contestaient le bien-fondé, comme cela ressort du courrier de leur conseil du 6 mars 2018. Quoi qu'il en soit, selon les avis de doctrine cités ci-dessus (cf. supra consid. 3.2.2), la renonciation au vote doit être considérée comme une voix contre la décision soumise au vote et le calcul de la majorité s'effectue en prenant en compte tous les copropriétaires, y compris ceux absents, qui ne participent pas au scrutin ou qui s'abstiennent. Il apparaît ainsi vraisemblable que les décisions prises en l'absence des intimés A.Z. _____ et Q. _____ l'ont été à la majorité de tous les copropriétaires, par trois voix contre deux, de sorte qu'elles n'apparaissent pas viciées à cet égard, étant précisé qu'une décision viciée n'entraîne en principe pas sa nullité. On ne voit dès lors pas en quoi le droit des prénommés à prendre part aux décisions aurait été l'objet d'une atteinte dans la mesure où, qu'ils aient été présents pour voter contre les décisions soumises au vote ou non, il appert que les décisions auraient de toute manière été acceptées à la majorité de tous les copropriétaires, par trois voix contre deux. On ne saurait dès lors suivre le premier juge lorsqu'il retient que l'intimé A.Z. _____ s'est vu éjecter de son poste de président sans que celui-ci et l'intimé Q. _____ n'aient pu s'y opposer puisque leur absence devait être considérée comme deux votes négatifs, qui n'étaient toutefois pas suffisants pour s'opposer à la décision prise de désigner l'appelante comme Président par trois voix.

- 28 -

E. 3.3.1.5

Compte tenu de ce qui a été exposé, les intimés A.Z. _____ et Q. _____ échouent à rendre vraisemblable que leur droit de participer à l'assemblée générale du 8 mars 2018 et aux décisions prises à cette occasion a été l'objet d'une atteinte, lesdites décisions n'apparaissant au demeurant pas viciées. La première condition cumulative aux mesures provisionnelles n'est ainsi pas réalisée, de sorte que la requête du 6 avril 2018 des intéressés aurait dû être rejetée pour ce motif déjà.

E. 3.3.2.1

Par surabondance, quand bien même la condition de l'art. 261 al. 1 let. a CPC serait réalisée, la requête de mesures provisionnelles devrait de toute manière être rejetée, faute de préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 261 al. 1 let. b CPC.

E. 3.3.2.2

En ce qui concerne cette seconde condition, la considération du premier juge selon laquelle en raison des décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018, les intimés

A.Z._____ et Q._____ n'ont désormais plus voix au chapitre pour se prononcer sur la gestion de la copropriété ne résiste pas non plus à l'examen. En effet, tant qu'il était encore inscrit comme copropriétaire au Registre foncier, l'intimé Q._____ conservait de toute manière, en cette qualité, la faculté de se prononcer sur la gestion de la copropriété en convoquant et en participant aux assemblées générales. S'agissant de l'intimé A.Z._____, s'il n'a certes plus la fonction de Président, il conserve également, en sa qualité de copropriétaire, la faculté de convoquer et de participer aux assemblées générales de la copropriété ainsi qu'à la formation des décisions de celle-ci, la simple perte du statut de Président n'étant, au degré de la vraisemblance, pas de nature à lui causer un préjudice difficilement réparable dans la mesure où cette fonction ne confère une voix prépondérante qu'en cas d'égalité. On précisera à cet égard que, conformément à ce qui a été exposé ci-dessus (cf. supra consid. 3.3.1.4) et contrairement à ce que les intimés A.Z._____ et Q._____ tentent de

- 29 - démontrer, l'intimée L._____ apparaît toujours être copropriétaire pour un cinquième des parcelles en cause au degré de la vraisemblance. La copropriété est ainsi vraisemblablement toujours composée de cinq personnes, de sorte qu'il ne peut a priori pas y avoir d'égalité lors des votes et que la voix du Président ne sera pas prépondérante. On ne discerne ainsi aucun préjudice difficilement réparable en lien avec ce qui précède. On relèvera encore qu'aucune des autres décisions prises lors de l'assemblée générale litigieuse ne paraît pouvoir causer de dommage difficilement réparable aux intimés A.Z._____ et Q._____. En particulier, les comptes 2016 n'ont pas été approuvés, une assemblée extraordinaire devant se réunir afin de faire le point sur le travail de la fiduciaire, il n'a pas été voté sur les comptes 2017, lesquels étaient en cours d'établissement, et il n'a pas été délibéré sur l'état des dettes et créances entre copropriétaires. Quant au fait que le mandat de gestion de S._____ Sàrl ait été maintenu jusqu'à la prochaine assemblée générale et que cette société ne formerait qu'une seule et même entité avec l'appelante, les intimés A.Z._____ et Q._____ ne démontrent pas que ce serait le cas et n'explicitent pas en quoi cette circonstance serait de nature à leur causer un préjudice difficilement réparable dès lors qu'ils se contentent d'indiquer que l'étendue du mandat de gestion serait conséquente, sans amener d'élément probatoire à cet égard, et qu'en s'arrogeant la présidence de la copropriété, ainsi que, par le biais de S._____ Sàrl, la gestion du domaine, l'appelante aurait « tenté d'accomplir un coup de force ».

E. 3.3.2.3

Compte tenu de ce qui a été exposé, les intimés A.Z._____ et Q._____ échouent à rendre vraisemblable que les décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018 sont susceptibles de leur causer un préjudice difficilement réparable.

- 30 -

E. 3.3.3

Enfin, que ce soit dans leur requête de mesures provisionnelles du 6 avril 2018 ou dans leur réponse à l'appel du 25 octobre 2018, les intimés A.Z._____ et Q._____ n'ont allégué aucun élément concernant la condition de l'urgence qui serait propre à rendre vraisemblable la nécessité d'une protection immédiate, l'ordonnance entreprise n'examinant au demeurant pas cet élément. Ainsi que le souligne l'appelante, on rappellera qu'hormis celles relatives à la nomination du Président et du Caissier, les décisions prises lors de l'assemblée générale litigieuse maintiennent le statu quo dès lors que la décision sur

les comptes 2016 a été renvoyée à une assemblée ultérieure, qu'il n'a pas été délibéré sur les comptes 2017 ni sur l'état des dettes et créances entre copropriétaires et que le mandat de gestion d'ores et déjà confié à S._____ Sàrl a été maintenu. On ne discerne ainsi aucune urgence nécessitant une protection immédiate.

E. 4.1

En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête de mesures provisionnelles déposée le 6 avril 2018 par A.Z._____ et Q._____ contre la Fondation X._____, L._____ et N._____ doit être rejetée.

E. 4.2

Selon l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance. Dans la mesure où le premier juge a dit que les frais et dépens suivaient le sort de la cause au fond conformément à l'art. 104 al. 3 CPC, il n'y a pas lieu d'y revenir.

- 31 -

E. 4.3.1

En ce qui concerne les frais de deuxième instance – soit en l'occurrence ceux afférents à l'appel et ceux afférents à la procédure d'effet suspensif –, on rappellera que ceux-ci doivent être mis à la charge de la partie succombante, le défendeur étant considéré comme la partie succombante en cas d'acquiescement (art. 106 al. 1 CPC). Une demande admise ou à laquelle le défendeur a acquiescé au sens de l'art. 241 CPC ne peut ainsi justifier une autre répartition que celle résultant de la règle générale de l'art. 106 al. 1 CPC (CREC 1er mai 2014/158). Le fait pour la partie intimée de s'en remettre à justice n'empêche pas de la considérer comme partie succombante en cas d'admission de la demande, respectivement de l'appel (TF 4A_616/2013 du 16 juin 2014 consid. 4 ; CACI 1er février 2016/75 ; CACI 2 octobre 2014/520). Lorsque plusieurs personnes participent au procès en tant que parties principales ou accessoires, le tribunal détermine la part de chacune aux frais du procès ; il peut les tenir pour solidairement responsables (art. 106 al. 3 CPC). Le tribunal dispose d'un large pouvoir d'appréciation tant en ce qui concerne la fixation de la clé de répartition que s'agissant d'une éventuelle solidarité active ou passive (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 35-36 ad art. 106 CPC).

E. 4.3.2

En l'espèce, vu le sort de l'appel, les intimés A.Z._____ et Q._____, qui ont conclu à son rejet, ainsi que les intimées L._____ et N._____, qui ont toutes deux adhéré aux conclusions de celui-ci, doivent être considérés comme les parties succombantes. Il s'ensuit que les frais judiciaires relatifs à l'appel, arrêtés à 3'000 fr. (art. 65 al. 3 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5], doivent être mis à la charge des intimés A.Z._____, Q._____, L._____ et N._____, à raison de 750 fr. chacun. En conséquence, chacun des intimés précités devra verser à l'appelante un montant de 750 fr. à titre de restitution de l'avance de frais versée par celle-ci (art. 111 al. 2 CPC).

- 32 - Vu la nature du litige et les difficultés de la cause, la charge des dépens de l'appelante relative à l'appel peut être évaluée à 3'000 francs. Partant, chacun des intimés A.Z._____, Q._____, L._____ et N._____ devra verser à l'appelante un montant de 750 fr. à titre de dépens afférents à l'appel. En ce qui concerne la requête d'effet

suspensif, l'appelante, de même que les intimées L. _____, qui s'en est remise à justice, et N. _____, qui a conclu à son admission, doivent être considérées comme les parties succombantes à cette procédure. Il s'ensuit que les frais judiciaires afférents à l'ordonnance d'effet suspensif, arrêtés à 450 fr. (art. 6 al. 1, 7 al. 1 et 30 TFJC appliqué par analogie), doivent être mis à la charge de l'appelante et des intimées L. _____ et N. _____, à raison de 150 fr. chacune. La charge des dépens des intimés A.Z. _____ et Q. _____ pour la procédure d'effet suspensif est évaluée à 600 fr., de sorte que l'appelante et les intimées L. _____ et N. _____ devront chacune verser aux intimés A.Z. _____ et Q. _____, créanciers solidaires, un montant de 200 fr. à titre de dépens afférents à ladite procédure. Par ces motifs, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est admis. II. Il est statué à nouveau comme il suit :

- 33 - I. rejette la requête de mesures provisionnelles déposée le 6 avril 2018 par A.Z. _____ et Q. _____ contre la Fondation X. _____, L. _____ et N. _____ ; II. dit que les frais et dépens suivent le sort de la cause au fond ; III. dit que la présente décision est immédiatement exécutoire. III. Les frais judiciaires afférents à l'appel, arrêtés à 3'000 fr. (trois mille francs), sont mis à la charge des intimés A.Z. _____, Q. _____, L. _____ et N. _____, à raison de 750 fr. (sept cent cinquante francs) chacun. IV. Les intimés A.Z. _____, Q. _____, L. _____ et N. _____ verseront chacun à l'appelante Fondation X. _____ une somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens afférents à l'appel. V. Les frais judiciaires afférents à l'ordonnance du 11 octobre 2018, arrêtés à 450 fr. (quatre cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelante Fondation X. _____ ainsi que des intimées L. _____ et N. _____, à raison de 150 fr. (cent cinquante francs) chacune. VI. L'appelante Fondation X. _____ ainsi que les intimées L. _____ et N. _____ verseront chacune aux intimés A.Z. _____ et Q. _____, créanciers solidaires, un montant de 200 fr. (deux cents francs) à titre de dépens afférents à l'ordonnance du 11 octobre 2018. VII. L'arrêt est exécutoire.

- 34 - La juge déléguée : Le greffier : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à : - Me Pascal de Preux (pour la Fondation X. _____), - Me Jean-Samuel Leuba (pour A.Z. _____ et Q. _____), - Me Katia Pezuela (pour L. _____), - Mes Antoine Eigenmann et Nathalie Perrodin (pour N. _____), et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois. La Juge déléguée de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs. 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), le 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).

- 35 - Le greffier :