

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 octobre 2019

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Colombini et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Schwab Eggs

Art. 712h CC ; 181 al. 1 et 544 al. 1 CO ; 59 al. 2 let. a CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **G.**_____, à [...], défendeur, contre le jugement rendu le 21 mars 2019 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec la **COMMUNAUTÉ DES PROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES X.**_____, à [...], demanderesse, et d'avec **V.**_____, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 21 mars 2019, communiqué pour notification aux parties le 13 juin 2019, le Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le tribunal d'arrondissement) a admis les conclusions de la demande en paiement et en inscription définitive d'une hypothèque légale déposée le 23 novembre 2016 par la communauté des propriétaires d'étages X. _____ contre V. _____ et d'G. _____ (I), a dit que V. _____ était débitrice et devait prompt paiement à la communauté des propriétaires d'étages X. _____ des montants suivants : 1'354 fr. 57 plus intérêt à 5% l'an dès le 6 juin 2012, 3'458 fr. 22 plus intérêt à 5% l'an dès le 5 juin 2013, 3'886 fr. 50 plus intérêt à 5% l'an dès le 25 juin 2014, 3'446 fr. 80 plus intérêt à 5% l'an dès le 3 juin 2015 et 1'938 fr. 10 plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2016 (II), a dit qu'G. _____ était débiteur et devait prompt paiement à la communauté des propriétaires d'étages X. _____, des montants suivants : 1'354 fr.57 plus intérêt à 5% l'an dès le 6 juin 2012, 3'458 fr. 22 plus intérêt à 5% l'an dès le 5 juin 2013, 3'886 fr. 50 plus intérêt à 5% l'an dès le 25 juin 2014, 3'446 fr. 80 plus intérêt à 5% l'an dès le 3 juin 2015 et 1'938 fr. 10 plus intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2016 (III), a ordonné l'inscription définitive au Registre foncier, office de Lavaux-Oron, d'une hypothèque légale à forme de l'art. 712i CC à concurrence d'un montant de 7'773 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 25 juin 2014, d'un montant de 6'893 fr. 60 plus intérêt à 5% l'an dès le 3 juin 2015 et d'un montant de 9'876 fr. 20 plus intérêt à 5% dès le 1^{er} juin 2016, en faveur de la communauté des propriétaires d'étages X. _____ sur l'unité de propriété d'étage n° [...], lot [...], en copropriété simple pour une demie de V. _____ et pour une demie d'G. _____, bien-fonds de base n° 181 sur le territoire de la Commune de [...] et en a détaillé la désignation cadastrale (III [sic]), a statué sur les frais (IV, V, VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, appelés à statuer sur un litige tendant au recouvrement par la communauté des propriétaires d'étage des charges

liées à une part d'étage, les premiers juges ont considéré que les montants réclamés - au demeurant non contestés par les intéressés - étaient exigibles. Les deux copropriétaires d'étages avaient conclu un contrat de société simple, laquelle avait été dissoute, sans toutefois être liquidée, l'exploitation du cabinet ayant continué. En outre, il résultait du contrat de société simple que les frais d'exploitation étaient répartis par moitié. Pour ces motifs, il y avait lieu de répartir les charges de propriété par étages (ci-après : PPE) réclamées par moitié entre chacun des défendeurs. Le copropriétaire G._____ n'avait à cet égard pas établi qu'il y aurait eu une reprise de dette interne et qu'il serait libéré de ses obligations envers la PPE ; à tout le moins cela n'avait pas été communiqué à la communauté des propriétaires d'étages. Enfin, les conditions nécessaires à l'inscription d'une hypothèque légale à forme de l'art. 712i CC étaient réalisées.

B. Par acte du 10 juillet 2019, G._____ a fait appel de ce jugement. Il a conclu à l'admission de l'appel (I), à la réforme du jugement en ce sens que « On a une dissolution sans liquidation avec reprise de l'actif et du passif » (II), et que V._____ soit reconnue débitrice et doive prompt paiement à la communauté des propriétaires d'étage des montants suivants : 2'709 fr. 15 plus intérêt à 5% dès le 6 juin 2012, 6'916 fr. 45 plus intérêt à 5% dès le 5 juin 2013, 7'773 fr. plus intérêt à 5% dès le 25 juin 2014, 6'893 fr. 60 plus intérêt à 5% dès le 3 juin 2015 et 9'876 fr. 20 plus intérêt à 5% dès le 1^{er} juin 2016 (II sic]) et, subsidiairement à ce V._____ et G._____ soient débiteurs solidaires des montants susmentionnés (III). Dans son écriture complémentaire du 13 juillet 2019, G._____ a conclu, à titre très subsidiaire, à l'annulation du jugement querellé (IV).

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. a) La communauté des propriétaires d'étages X._____ est constituée en propriété par étage sur la parcelle de base n° [...] sise sur la Commune de [...]. Son administrateur est [...] SA.

b) [...] et G._____ sont inscrits depuis le 7 décembre 1987 au registre foncier en qualité de copropriétaires simples, à raison d'une demie chacun, de l'unité de PPE n° [...] sur la parcelle de base n° 181 de la Commune de [...], constituant le lot 10 de la communauté des propriétaires d'étages X._____, soit un appartement de 111 m² au premier étage, un balcon de 12 m² et une cave, représentant 32/1000^e.

2. V._____ et G._____ ont, par contrat signé en 1988, formé une société simple qui avait pour but l'exploitation d'un cabinet de dentistes. Le chiffre 2.3 de ce contrat concernant les frais d'exploitation courants prévoit que les frais et l'abonnement de téléphone seraient partagés par moitié (chiffre 2.3.1) et que les frais d'abonnement pour l'eau, le gaz et l'électricité seraient partagés par moitié tandis que les charges de consommation le seraient proportionnellement au chiffre d'affaire mensuel (chiffre 2.3.2).

La société simple a été dissoute en date du 3 novembre 2001 selon procès-verbal de l'audience préliminaire du tribunal arbitral du 7 novembre 2003. Les parties sont toujours en litige à propos de la liquidation de leur société simple qui comprend notamment l'unité de PPE n° [...], lot 10.

3. Le règlement d'administration et d'utilisation de la communauté des propriétaires d'étages X._____, établi le 30 mai 1973 et modifié le 12 juin 1975, prévoit notamment ce qui suit :

« **Chapitre IV.- Les charges et frais communs**

(...)

Article 10

Les copropriétaires versent à l'administrateur, dans le courant du premier mois de chaque trimestre, les provisions et acomptes fixés dans les prévisions et acceptés par l'assemblée.

Le solde débiteur de l'exercice précédent sera payé dans les trente jours dès l'approbation des comptes par l'assemblée.

Les copropriétaires qui ne verseraient pas leurs contributions dans ces délais seront passibles d'une pénalité de retard fixée à 5%. En

outre, la communauté, en vertu des articles 712 i et k CCS, pourra requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part du copropriétaire débiteur ou saisir le mobilier garnissant les locaux de ce dernier. »

4. La communauté des propriétaires d'étages X._____ a produit les procès-verbaux des assemblées générales tenues entre 2012 et 2016 ainsi que des décomptes pour cette période. Il en ressort ce qui suit :

a) Exercice 2011

Par courrier du 26 avril 2012, V._____ et G._____ ont été convoqués à l'assemblée générale du 7 mai 2012. Il résulte du procès-verbal de cette assemblée que les comptes pour l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011 ont été adoptés à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés. Le procès-verbal de l'assemblée générale a été adressé aux deux copropriétaires susnommés le 31 mai 2012.

Pour cet exercice, la part de charges PPE de ceux-ci, proportionnelle au lot dont ils sont copropriétaires, se monte à 4'440 fr. 15, ce que les intéressés n'ont pas contesté. Le 9 mai 2012, V._____ a effectué un virement de 1'731 fr. au titre de charges de PPE, ramenant ainsi le solde dû pour l'année 2011 à 2'709 fr. 15 (4'440 fr. 15 - 1'731 fr.).

b) Exercice 2012

Par courrier du 25 avril 2013, V._____ et G._____ ont été convoqués à l'assemblée générale du 6 mai 2013. Il résulte du procès-verbal de cette assemblée que les comptes pour l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012 ont été adoptés à la majorité (une opposition) des copropriétaires présents et représentés. Le procès-verbal de l'assemblée a été adressé aux deux intéressés par courrier du 20 juin 2013.

Pour cet exercice, la part de charges PPE des deux copropriétaires susmentionnés, proportionnelle à leur lot, s'élève à 6'916 fr. 45, ce que les intéressés n'ont pas contesté.

c) Exercice 2013

Par courrier du 14 mai 2014, V._____ et G._____ ont été convoqués à l'assemblée générale du 26 mai 2014. Les comptes annuels de l'exercice 2013 ont été approuvés à la majorité lors de l'assemblée générale ordinaire de la PPE du 26 mai 2014 et adressés aux deux prénommés par courrier du 5 juin 2014.

Pour cet exercice, la part de charges PPE des deux intéressés, proportionnelle au lot dont ils sont copropriétaires, se monte à 10'973 fr., ce qu'ils n'ont pas contesté.

Le 22 octobre 2013, deux versements d'un montant de 1'600 fr. chacun ont été effectués par V._____ au titre de charges PPE, ramenant le solde dû par les deux copropriétaires au titre de charges de PPE pour l'année 2013 à 7'773 fr. (10'973 fr. - [2 x 1'600 fr.]).

Il ressort également du procès-verbal que les copropriétaires ont, à l'unanimité, autorisé l'administrateur à agir en justice afin de recouvrer le montant des charges arriérées dues par V._____ et G._____ (requête de mainlevée, requête en cas clair, requête tendant à l'inscription d'une hypothèque légale, demande au fond etc.) en mandatant un avocat à cet effet, au nom de la PPE.

d) Exercice 2014

Par courrier du 23 avril 2015, V._____ et G._____ ont été convoqués à l'assemblée générale du 4 mai 2015. Les comptes annuels de l'exercice 2014 ont été approuvés à l'unanimité lors de l'assemblée générale ordinaire de la PPE du 4 mai 2015. Le procès-verbal a été adressé aux deux intéressés par courrier du 26 mai 2015.

Pour cet exercice, la part de charges PPE de ces deux copropriétaires, proportionnelle au lot dont ils sont copropriétaires, s'élève à 6'893 fr. 60, ce qu'ils n'ont pas contesté. S'agissant de l'exercice 2014, ils n'ont procédé à aucun versement au titre de charges PPE.

e) Exercice 2015

Par courrier du 19 avril 2016, V._____ et G._____ ont été convoqués à l'assemblée générale du 2 mai 2016. U résulte du procès-verbal de cette assemblée que les comptes pour l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015 ont été adoptés à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés. Le 23 juin 2016, la communauté des propriétaires d'étages X._____ a adressé aux prénommés le procès-verbal de l'assemblée.

Pour cet exercice, la part de charges PPE des copropriétaires susmentionnés, proportionnelle à leur lot, est de 9'876 fr. 20, ce qu'ils n'ont pas contesté. S'agissant de l'exercice 2015, les intéressés n'ont rien versé au titre de charges PPE.

Au point 3 du procès-verbal de l'assemblée générale du 2 mai 2016, figure ce qui suit : « Mme V._____ explique qu'elle préfère attendre de voir si la Juge de paix admet la requête en cas clair avant de payer, quand bien même elle est consciente du fait qu'elle devrait au moins payer sa moitié des charges. Elle explique que c'est son avocat qui lui a conseillé de ne pas payer ».

5. A la suite de la réquisition de poursuite adressée le 25 novembre 2013 par la communauté des propriétaires d'étages X._____, l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron a établi, le 6 décembre 2013, un commandement de payer contre G._____, ainsi qu'un commandement de payer contre V._____, pour l'entier des charges arriérées 2011 et 2012, soit pour un montant de respectivement 2'709 fr. 15 plus intérêt à 5% l'an dès le 7 juin 2012 et 6'916 fr. 45 plus intérêt à 5% l'an dès le 6 juin 2013. Les commandements de payer ont été notifiés le 10 décembre 2013 à chacun des intéressés, lesquels ont tous deux formé opposition totale.

6. Le 27 mai 2014, la communauté des propriétaires d'étages X._____ a adressé à la Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : la juge de paix) une requête en cas clair au pied de laquelle elle a

conclu à la levée des oppositions formées par les codéfendeurs et au paiement de l'entier des charges arriérées pour les années 2011 et 2012.

Par décision rendue le 14 juillet 2015, dont la motivation a été notifiée aux parties le 1^{er} octobre 2015, la juge de paix a déclaré irrecevable la requête en cas clair déposée par la communauté des propriétaires d'étages X._____ au motif que les conditions de recevabilité de la procédure en cas clair n'étaient pas remplies, la situation juridique apparaissant complexe.

7. La communauté des propriétaires d'étages X._____ a ouvert action par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles le 8 avril 2016, concluant notamment, à titre superprovisionnel, à ce que soit ordonnée l'inscription provisoire d'une hypothèque légale de la communauté des propriétaires d'étages, bien-fonds de base n° [...] du Registre foncier du district de Lavaux-Oron, sur l'unité de propriété d'étage n° [...], copropriété simple pour 1/2 de V._____ et pour 1/2 d'G._____, à concurrence d'un montant de 20'888 fr. 60 avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2014 (intérêt moyen) au profit de la communauté des propriétaires d'étages X._____ (I), à ce que le Conservateur du Registre foncier du district de Lavaux-Oron soit invité à procéder sans délai à ladite inscription (II), à ce que l'ordonnance de mesures superprovisionnelles reste en vigueur jusqu'à droit connu sur le sort des mesures provisionnelles requises (III) et, à titre provisionnel, à ce que soit ordonnée l'inscription provisoire d'une hypothèque légale de la communauté des propriétaires d'étages, bien-fonds de base n° [...] du Registre foncier du district de Lavaux-Oron, sur l'unité de propriété d'étage n° [...], copropriété simple pour 1/2 de V._____ et pour 1/2 d'G._____, à concurrence d'un montant de 20'888 fr. 60 avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2014 (intérêt moyen) au profit de la communauté des propriétaires d'étages X._____ (IV), à ce que l'ordonnance de mesures superprovisionnelles soit en conséquence confirmée (V), à ce que l'inscription provisoire de l'hypothèque légale reste valable jusqu'à l'échéance d'un délai de trois mois après droit connu sur le fond du litige (VI), à ce qu'un délai de trois mois soit imparti à la requérante pour faire

valoir ses droits en justice (VII), à ce que la requérante soit dispensée de fournir des sûretés (VIII) et à ce que l'ordonnance de mesures provisionnelles à intervenir soit immédiatement exécutoire, nonobstant recours ou appel (X).

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 11 avril 2016, la Présidente du tribunal d'arrondissement a fait droit à la requête de mesures superprovisionnelles du 8 avril 2016.

Par ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 22 août 2016, rectifiée le 13 septembre 2016, la Présidente du tribunal d'arrondissement a partiellement admis la demande (I), a partiellement confirmé l'ordonnance de mesures superprovisionnelles (II), a ordonné l'inscription provisoire d'une hypothèque légale de la communauté des propriétaires d'étages, bien-fonds de base n° [...], copropriété simple pour une demie de V. _____ et pour une demie d'G. _____ à concurrence d'un montant de 14'666 fr. 60 avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2014 (intérêt moyen) au profit de la communauté des propriétaires d'étages X. _____ (III) et a fixé un délai au 23 novembre 2016 à la communauté des propriétaires d'étages pour ouvrir action au fond (IV).

8. a) Le 23 novembre 2016, la communauté des propriétaires d'étages X. _____ a déposé une demande en paiement et en inscription de l'hypothèque légale, au pied de laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que V. _____ soit sa débitrice et lui doive prompt et immédiat paiement des montants suivants : 1'354 fr. 57 plus intérêt à 5% l'an dès le 6 juin 2012, 3'458 fr. 22 plus intérêt à 5% l'an dès le 5 juin 2013, 3'886 fr. 50 plus intérêt à 5% l'an dès le 25 juin 2014, 3'446 fr. 80 plus intérêt à 5% l'an dès le 3 juin 2015 et 4'938 fr. 10 plus intérêt à 5% dès le 1^{er} juin 2016 (I), qu'G. _____ soit son débiteur et lui doive prompt et immédiat paiement des mêmes montants (II), qu'une inscription définitive d'une hypothèque légale de la communauté des propriétaires d'étages soit ordonnée sur l'unité de propriété d'étage n° [...], en copropriété simple pour 1/2 de V. _____ et pour 1/2 d'G. _____, bien-fonds de base n° [...] du Registre foncier du district de Lavaux-Oron, à

concurrence des montants suivants : 7'773 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 25 juin 2014, 6'893 fr. 60 plus intérêt à 5% l'an dès le 3 juin 2015 et 9'876 fr. 20 plus intérêt à 5% dès le 1^{er} juin 2016 (III) et que le Conservateur du Registre foncier du district de Lavaux-Oron soit chargé de procéder sans délai aux inscriptions ordonnées (IV). A titre subsidiaire à la conclusion III, la communauté des propriétaires d'étages X. _____ a conclu à ce qu'une inscription définitive d'une hypothèque légale de la communauté des propriétaires d'étages soit ordonnée sur la part de V. _____ du bien-fonds susmentionné, à concurrence des montants suivants : 3'886 fr. 50 plus intérêt à 5% l'an dès le 25 juin 2014, 3'446 fr. 80 plus intérêt à 5% l'an dès le 3 juin 2015 et 4'938 fr. 10 plus intérêt à 5% dès le 1^{er} juin 2016 (V) et qu'une inscription définitive d'une hypothèque légale de la communauté des propriétaires d'étages soit ordonnée sur la part d'G. _____ du bien-fonds de base susmentionné, à concurrence des mêmes montants que sous chiffre V (VI). A titre très subsidiaire, la communauté des propriétaires d'étages X. _____ a conclu à ce que V. _____ soit sa débitrice et lui doive prompt et immédiat paiement des montants suivants : 2'709 fr. 15 plus intérêt à 5% l'an dès le 6 juin 2012, 6'916 fr. 45 plus intérêt à 5% l'an dès le 5 juin 2013, 7'773 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 25 juin 2014, 6'893 fr. 60 plus intérêt à 5% l'an dès le 3 juin 2015 et 9'876 fr. 20 plus intérêt à 5% dès le 1^{er} juin 2016 (VII) et à ce qu'une inscription définitive d'une hypothèque légale de la communauté des propriétaires d'étages soit ordonnée sur la part de V. _____ du bien-fonds de base susmentionné, à concurrence des montants suivants : 7'773 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 25 juin 2014, 6'893 fr. 60 plus intérêt à 5% l'an dès le 3 juin 2015 et 9'876 fr. 20 plus intérêt à 5% dès le 1^{er} juin 2016 (VIII) et que le Conservateur du Registre foncier du district de Lavaux-Oron soit chargé de procéder sans délais aux inscriptions ordonnées.

b) Par déterminations du 8 mai 2017, G. _____ a conclu, à titre principal, à ce que la reprise de dette par V. _____ soit reconnue (I), à ce que l'inscription de l'hypothèque légale sur sa part de copropriété soit radiée (II), à ce que V. _____ soit reconnue débitrice de la communauté des propriétaires d'étages X. _____ des montants suivants : 2'709 fr. 15 plus intérêt à 5% l'an dès le 6 juin 2012, 6'916 fr. 45 plus intérêt à 5% l'an

dès le 5 juin 2013, 7'773 fr. plus intérêt à 5% l'an dès le 25 juin 2014 et 9'876 fr. 20 plus intérêt à 5% dès le 1^{er} juin 2016 (III), à ce qu'une inscription définitive d'hypothèque légale soit ordonnée sur l'unité de propriété d'étage n° [...], lot 10, en copropriété simple pour 1/2 de V._____ et pour 1/2 d'G._____ du bien-fonds n° [...] (IV), à ce que le Conservateur du Registre foncier du district de Lavaux-Oron soit chargé de procéder sans délais aux inscriptions ordonnées (V), et à ce qu'un expert soit nommé pour calculer l'indemnité de sortie d'G._____ et la rémunération de ses apports dus par V._____ pour l'exploitation du cabinet dentaire de [...] depuis 2007, voire 2004 (VI). A titre subsidiaire, G._____ a conclu à ce que le partage du lot [...] de la PPE détenu en copropriété simple par V._____ et lui soit ordonné par vente aux enchères en l'absence d'accord des parties (VII).

c) Par déterminations déposées le 21 août 2017, V._____ a, avec suite de frais et dépens, conclu au rejet des conclusions de la demande (I) et à ce qu'G._____ soit reconnu seul débiteur et doive prompt et immédiat paiement à la communauté des propriétaires d'étages X._____ des montants fixés à dire de justice à l'égard de celle-ci (II), à ce que, subsidiairement aux conclusions I et II ci-dessus, G._____ doive relever V._____ de toute condamnation ou dette (capital, intérêts, dépens) prononcée contre elle à l'égard de la communauté des propriétaires d'étages X._____ par le tribunal d'arrondissement (III) et à ce que les conclusions I à VII des déterminations d'G._____ soient rejetées dans la mesure de leur recevabilité (IV).

9. L'audience d'instruction et de premières plaidoiries s'est tenue le 19 mars 2018, en présence de la communauté des propriétaires d'étages X._____, représentée par son administrateur [...] SA et assistée de son conseil, du conseil de V._____, représentant cette dernière, et d'G._____ personnellement, non assisté.

A dite audience, les comparants ont requis qu'un jugement incident soit rendu sur la recevabilité des conclusions reconventionnelles prises par G._____ et par V._____.

Par jugement incident rendu le 30 avril 2018, la présidente du tribunal d'arrondissement a déclarés irrecevables les conclusions prises par G._____ dans ses déterminations du 8 mai 2017 dès lors que celles-ci ne présentaient aucun lien de connexité avec l'objet du présent litige et que la compétence, *ratione materiae* et *ratione valoris*, de la présidente n'était pas acquis

10. L'audience de jugement s'est tenue le 17 janvier 2019, en présence de l'administratrice de la communauté des propriétaires d'étages X._____, du conseil de V._____, dispensée de comparution personnelle et d'G._____ personnellement, non assisté.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, écrit, motivé et formé en temps utile contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs, l'appel recevable sur ces points.

1.3

1.3.1 L'appel a été déposé par G._____, soit un seul des deux copropriétaires de l'unité de propriété par étages concernée. Se pose dès lors la question d'un éventuel défaut de légitimation active.

1.3.2 Il y a consorité matérielle nécessaire en vertu du droit fédéral lorsque plusieurs personnes sont ensemble le titulaire (consorité active) ou le sujet passif (consorité passive) d'un seul droit, de sorte que chaque cotitulaire ne peut pas l'exercer seul ou être actionné seul en justice (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.1 ad art. 70 CPC et réf. cit.). Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre toutes les parties, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée, ce que le juge doit examiner d'office en vertu de l'art. 60 CPC. De même, l'exercice des voies de droit touchant à l'objet du litige n'est valablement opéré que si les consorts agissent ensemble (TF 4A_201/2014 du 2 décembre 2014 consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5).

Toutefois, le principe de l'action commune souffre de tempéraments. Ainsi, la consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, même s'ils sont répartis des deux côtés de la barre (Jeandin, Commentaire Romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2^e éd. 2019, n. 10 ad art. 70 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n. 501 ; ATF 140 III 598 consid. 3.2). En d'autres termes, un consort nécessaire peut agir seul afin de remettre en cause une décision de première instance, pour autant que la désignation des parties intimées englobe non seulement les parties adverses en première instance mais aussi les consorts nécessaires n'agissant pas aux côtés de l'appelant (Jeandin, CR-CPC, nn. 14-14a ad art. 70 CPC).

1.3.3 Sous cet angle, l'appelant est copropriétaire pour une demie de l'unité de PPE n° 2916. Vu le litige qui l'oppose à l'autre copropriétaire de l'unité concernée, il n'est pas possible d'imposer à l'appelant qu'il agisse aux côtés de celle-ci pour faire appel. On relève au surplus que la copropriétaire est désignée sur la page de garde du mémoire d'appel et qu'elle est visée par les conclusions de l'appel.

Dans ces circonstances, la légitimation active doit être reconnue à l'appelant.

1.4

1.4.1 L'appelant fait valoir en guise de conclusions que seule V._____ est débitrice de 34'168 fr. 40. A titre subsidiaire, il plaide la solidarité pour une somme de 34'168 fr. 40. Cette somme est supérieure à celle arrêtée au total par les premiers juges pour les deux défendeurs ; se pose en outre la question de savoir si l'appelant dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC).

1.4.2 a) L'intérêt digne de protection à agir constitue l'une des conditions générales de recevabilité d'une action (art. 59 al. 2 let. a CPC). Le demandeur doit obtenir un avantage, factuel ou juridique, du résultat de la procédure. L'absence d'un tel intérêt - qui doit être constatée d'office (art. 60 CPC) - entraîne l'irrecevabilité de la demande (Colombini, op. cit., n. 2.1.1 ad art. 59 CPC ; TF 4A_122/2019 du 10 avril 2019 consid. 2.2).

b) L'autorité d'appel ne peut statuer en défaveur de l'appelant, l'interdiction de la *reformatio in pejus* s'appliquant sauf en cas d'appel joint ou si les prétentions des parties sont soumises à la maxime d'office - ce qui n'est pas le cas ici (ATF 134 III 151 consid. 3.2 ; ATF 110 III 113 consid. 3 et 4 ; ATF 129 III 417 consid. 2.1.1 ; TF 5A_757/2013 du 14 juillet 2014 consid. 2.1).

1.4.3 En l'espèce, devant les premiers juges, la communauté des copropriétaires d'étages a réclamé le paiement, par chacun des codéfendeurs, de la moitié des charges de la PPE pour les exercices 2011

à 2015. Ces conclusions ont été admises à hauteur de 14'084 fr. 19 pour chacun des copropriétaires, soit un total de 28'168 fr. 38. Or les conclusions de l'appelant consistent à ce que V._____ soit seule débitrice de 34'168 fr. 40 et, subsidiairement, à ce que les deux copropriétaires soient débiteurs solidaires de cette somme. Ce montant est toutefois supérieur à la somme totale retenue par les premiers juges pour le compte des deux défendeurs (14'084 fr. 19 x 2).

En tant qu'elles portent sur des montants supérieurs à ceux alloués en première instance, ces conclusions sont irrecevables au vu de l'interdiction de la *reformatio in pejus*. D'autre part, s'agissant de la solidarité entre les deux copropriétaires, l'appelant ne paraît pas avoir un intérêt digne de protection. Seule la communauté des copropriétaires d'étages aurait pu prendre une telle conclusion ; or elle s'est bornée à demander une répartition par moitié entre les deux débiteurs et non à titre solidaire.

En définitive, les conclusions de l'appel ne sont recevables qu'en tant qu'elles tendent à la libération de toute condamnation.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CR-CPC, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, CR-CPC, n. 6 ad art. 310 CPC) et peut administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC).

3.

3.1 L'appelant admet que la société simple qui le lie à l'intimée V._____ a été dissoute sans être liquidée ; il soutient cependant que

celle-ci aurait repris les actifs et passifs de la société simple, de sorte qu'elle serait la seule débitrice des prétentions litigieuses. Cette exploitation du cabinet serait en outre illicite. L'appelant articule encore divers griefs en lien avec cette exploitation par l'intimée V._____.

3.2 Aux termes de l'art. 712h CC, les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts (al. 1). Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais (al. 2). Les frais et charges communs au sens de l'art. 712h CC sont toutes les contributions financières liées aux parties communes de l'immeuble et à leur administration (Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des articles 712a à 712t du Code civil suisse, 3^e éd., Rothenburg 2015, n. 4 ad art. 712h CC). Sur un plan interne, lorsque la communauté des propriétaires d'étages paie les frais ou charges communs, le paiement entre dans les comptes de la communauté. Les frais et charges communs doivent être répartis entre les propriétaires d'étages, de sorte qu'aucune dépense n'est définitivement assumée par la communauté des propriétaires d'étages (Wermelinger, op. cit., n. 29 et 30 ad art. 712h CC). Si l'un des copropriétaires paie au-delà de sa part, il a un recours contre les autres dans la même proportion, l'art. 649 al. 2 CC étant applicable par analogie (ATF 119 II 404 consid. 4, JdT 1995 1180 ; Wermelinger, op. cit., n. 31 ad art. 712h).

Lorsqu'une part d'étage est détenue par plusieurs propriétaires, la répartition des frais et des charges communs a lieu en fonction du type de propriété collective. La propriété collective peut en effet se réaliser sous forme de propriété commune ou de propriété ordinaire (Wermelinger, op. cit., n. 88 ad art. 712h CC ; Meier-Hayoz/Rey, das Stockeigentum, Berner Kommentar, Berne 1988, n. 31 ad art. 712h CC ; RVJ 1990 253, consid. 2 p. 254). Ainsi, des héritiers sont solidairement responsables alors que des copropriétaires ordinaires ne le sont pas (Wermelinger, op. cit., n. 89 ad art. 712h CC ; Giovanola, Les obligations réciproques des propriétaires d'étages et leurs sanctions, thèse Lausanne

1968, p. 24). La limitation de la responsabilité financière à la valeur de la quote-part en vigueur dans le régime de la copropriété est valable dans le cadre de la propriété par étages. En d'autres termes, deux copropriétaires d'une part de propriété par étage ne sont pas responsables solidairement des dettes en vertu des dispositions légales sur la copropriété ; un copropriétaire ne saurait en effet être tenu pour responsable des contributions pour frais et charges communs dus par un autre copropriétaire. Sauf convention contraire clairement établie, il n'existe pas dans ce domaine de solidarité entre copropriétaires (RVJ 1990 précité, consid. 2 p. 255).

Ce qui est décisif est que l'obligation de contribuer aux charges et frais commune est une obligation *propter rem*, qui signifie que le débiteur est désigné par son inscription comme propriétaire d'étages au registre foncier (Wermelinger, op. cit., n. 6.41 ad art. 712h CO). Le propriétaire actuel doit donc s'acquitter de la contribution, même s'il n'a pas participé à la prise de décision à la base de la dépense (Wermelinger, *ibidem*).

3.3 Afin de justifier la répartition des charges de PPE par moitié entre les deux copropriétaires de la part d'étage visée, les premiers juges ont considéré que les chiffres 2.3.1 et 2.3.2 du contrat de société signé par ceux-ci prévoyaient la répartition des frais d'exploitation par moitié et que ce contrat ne prévoyait aucune dérogation au principe de la solidarité prévu par l'art. 544 al. 3 CO. Il y avait donc lieu de constater que, malgré le différend existant entre les deux copropriétaires au sujet de la liquidation de la société simple, ceux-ci restaient, tant que la liquidation de la société simple n'était pas achevée, propriétaires en mains commune des biens et des créances de leur société et répondaient ainsi solidairement des dettes contractées envers les tiers. Les charges de PPE relatives aux comptes 2011, 2012, 2013, 2014, et 2015 devaient dès lors être réparties par moitié entre chacun des copropriétaires concernés.

3.4 Dans le cas d'espèce, la part de copropriété par étages est détenue par moitié entre l'appelant et l'intimée V._____, comme

copropriétaires. De ce fait, les membres de la société simple, constituée par ceux-ci, ont choisi de déroger à la propriété en commun qui découle de l'art. 544 al. 1 CO pour adopter le régime de la copropriété des art. 646 ss CC. Il n'y a donc pas de solidarité entre les parties concernées, à défaut de convention contraire clairement établie. A cet égard, le contrat de société simple ne prévoit d'ailleurs pas une telle solidarité, mais une répartition des frais par moitié, voire proportionnellement s'agissant des seules charges de consommation.

Pour autant qu'ils soient recevables, les arguments de l'appelant ne sont en outre pas pertinents. Celui-ci revient en effet sur la société simple qui le lie à V. _____ pour prétendre qu'il ne serait pas redevable de la moitié des charges au paiement de laquelle il a été condamné en première instance. Il s'agit là d'une question de rapport interne entre l'appelant et sa copropriétaire, laquelle n'est pas à même d'interférer sur les droits de la PPE dès lors que l'appelant est toujours copropriétaire de la part d'étage et que toute reprise de dette en l'espèce a été exclue, sans que l'intéressé ne soulève aucune critique valable sur ce point. Une reprise des actifs et des passifs par V. _____ n'est en effet pas établie et ne résulte pas du seul fait que celle-ci a poursuivi seule l'exploitation du cabinet. Au demeurant, cette thèse est contredite par le fait que l'appelant est resté copropriétaire de la part de PPE litigieuse. Il n'y a pas eu, de toute manière, avis aux créanciers selon l'art. 181 al. 1 CO.

C'est donc à juste titre que les premiers juges ont considéré que les charges de PPE relatives aux comptes 2011 à 2015 devaient être réparties par moitié entre chacun des copropriétaires, sans solidarité entre eux. Si l'appelante estime que l'exploitation du cabinet est illicite, libre à lui de saisir les autorités compétentes pour faire valoir ses droits, ce qui n'est pas l'objet de la présente action qui oppose la PPE aux deux copropriétaires d'une part de PPE afin d'obtenir le paiement des charges de PPE.

4. Pour ces motifs, l'appel, manifestement mal fondé (art. 312 al. 1 *in fine* CPC), doit être rejeté.

Vu l'issue du litige, l'appelant supportera l'intégralité des frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC) ; au vu de la valeur litigieuse, ceux-ci seront arrêtés à 740 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]).

Les intimées n'ayant pas été invitées à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas matière à l'allocation de dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 740 fr. (sept cent quarante francs), sont mis à la charge de l'appelant G._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. G. _____, personnellement,
- Me Yvan Guichard (pour la communauté des propriétaires d'étages X. _____),
- Me Laurent Moreillon (pour V. _____)

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse s'élève à 14'084 fr. 19.

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).

La greffière :