

## **COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 21 janvier 2026

Composition : M<sup>me</sup> CRITTIN DAYEN, présidente  
MM. Oulevey et Maytain, juges  
Greffière : M<sup>me</sup> Clerc

\*\*\*\*\*

**Art. 679, 684, 712a et 712g al. 3 CC ; art. 169 et 317 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**\_\_\_\_\_, défenderesse, à [...], contre le jugement rendu le 19 juin 2024 par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**\_\_\_\_\_, demandeur, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 19 juin 2024, dont la motivation a été expédiée pour notification aux parties le 17 décembre 2024, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a admis partiellement la demande déposée le 23 janvier 2023 par C. \_\_\_\_\_ contre B. \_\_\_\_\_ (I), a interdit à B. \_\_\_\_\_ d'exercer toute activité de pension et/ou de gardiennage de chiens, à titre privé ou professionnel, sur sa propriété lot n° 1 de la propriété par étages (ci-après : la PPE) [...], excepté pour le dépannage sporadique limité à un chien, en sus de son propre chien, actuellement O. \_\_\_\_\_ (II), a assorti cette interdiction de la commination de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 311.0) en cas d'inobservation (III), a condamné B. \_\_\_\_\_ à payer 807 fr. 75 à C. \_\_\_\_\_ à titre de dommages-intérêts (IV), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 8'560 fr., par 856 fr. à la charge de C. \_\_\_\_\_ et par 7'704 fr. à la charge de B. \_\_\_\_\_ (V), a dit que B. \_\_\_\_\_ devait restituer à C. \_\_\_\_\_ l'avance de frais fournie par celui-ci à concurrence de 7'164 fr. (VI), a condamné B. \_\_\_\_\_ à verser 13'500 fr. de dépens à C. \_\_\_\_\_ (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

Saisis par C. \_\_\_\_\_, copropriétaire d'un lot de PPE, d'une demande tendant à faire interdire à B. \_\_\_\_\_, copropriétaire d'un autre lot de la même PPE, toute activité de gardiennage de chiens dans l'immeuble, sous menace de la peine prévue à l'art. 292 CP, et à la faire condamner au paiement de 6'681 fr. 10 de dommages-intérêts, les premiers juges ont considéré que l'activité de gardiennage exercée depuis 2014 par B. \_\_\_\_\_, soit le gardiennage de trois à quatre chiens simultanément en plus du sien, six à sept mois par an, provoquait des nuisances telles qu'abolements répétitifs, effets de meute, salissures des parties communes, importantes. Procédant à une pesée des intérêts, ils ont considéré que l'intérêt de C. \_\_\_\_\_ à jouir pleinement de sa propriété et à voir sa tranquillité et sa personnalité respectées l'emportait sur celui de B. \_\_\_\_\_ à exercer une activité qu'elle apprécie mais qui s'avère contraire au règlement

d'administration et d'utilisation de la PPE. Ils ont toutefois considéré qu'ils ne pouvaient pas admettre entièrement la demande, qui tendait à faire interdire à B.\_\_\_\_\_ toute activité de pension ou gardiennage de chiens : B.\_\_\_\_\_ devait continuer à pouvoir, comme tout autre copropriétaire, garder un chien de plus que sa propre chienne pour dépanner sporadiquement l'un ou l'autre propriétaire de chien de sa connaissance.

**B.**           **a)** Par acte du 3 février 2025, B.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre ce jugement, concluant, avec suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que C.\_\_\_\_\_ (ci-après : l'intimé) soit entièrement débouté des conclusions de sa demande et condamné aux frais judiciaires et aux dépens, ceux-ci étant fixés à 36'944 francs. A titre subsidiaire, elle a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a joint un bordereau de pièces à son acte d'appel.

**b)** Dans le délai qui lui a été imparti à cet effet, l'intimé a, le 9 décembre 2025, déposé une réponse par laquelle il a conclu, avec suite de frais, au rejet de l'appel. Il a joint un bordereau de pièces à sa réponse.

**c)** Le 12 janvier 2026, l'appelante a déposé des déterminations au terme desquelles elle a persisté dans ses conclusions.

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

**1.**           **a)** L'appelante est propriétaire depuis le 10 juin 1980 du lot n° 1 de la « PPE [...] », sise [...].

**b)** L'intimé est propriétaire depuis le 3 mai 2000 du lot n° 3 de la « PPE [...] ».

L'appartement de l'intimé est situé juste au-dessus de celui de l'appelante.

**c)** L'immeuble est divisé en quatre parts de propriété par étages, le lot n° 4 étant occupé par une autre copropriétaire, décédée en 2022, et le lot n° 2 par une locataire.

**d)** Dans le quartier, quatre chiens appartiennent à des voisins directs des parties, soit D.\_\_\_\_\_, qui habite dans l'immeuble des parties, G.\_\_\_\_\_ et son époux, qui habitent [...], P.\_\_\_\_\_ et son épouse, qui habitent [...], ainsi que les époux M.\_\_\_\_\_, qui habitent [...].

D.\_\_\_\_\_, habitant l'appartement constituant le lot n° 2 de la PPE, a eu un premier chien lors de son emménagement le 1<sup>er</sup> octobre 2018, pendant une période de deux à trois ans. Après le décès de celui-ci, elle a adopté un nouveau chien, un chihuahua selon ses déclarations, qui aboie souvent. Elle a en outre gardé pendant les périodes de vacances scolaires le chien de son fils, un labrador, jusqu'au décès de l'animal il y a deux ou trois ans. L'intimé a reconnu que la situation était nouvelle depuis que D.\_\_\_\_\_ avait un nouveau chien, celui-ci dérangeant aussi, notamment en raison du fait qu'elle ne le faisait pas taire lorsqu'il aboyait probablement parce qu'elle ne l'entendait pas.

La situation du quartier se présente ainsi :

**2.** Le règlement d'administration et d'utilisation (ci-après : RAU), qui date de 1972, renferme notamment les dispositions suivantes :

« Art. 3 L'immeuble est destiné à l'habitation exclusivement.

Art. 10 Les appartements ne peuvent servir que d'habitation.

Art. 11 L'usage des appareils de radio et de T.V. ou d'autres appareils ou instruments sonores est permis aussi longtemps que le règlement communal de police est respecté et que le bruit en résultant ne gêne pas les voisins.

Aussi bien dans les appartements que dans les autres locaux, il est interdit d'exercer toute activité susceptible

d'importuner les autres copropriétaires (bruits, trépidations, odeurs incommodantes).

Les animaux domestiques sont admis dans la mesure où ils n'importunent pas de manière excessive les autres copropriétaires.

Les propriétaires d'animaux domestiques veilleront, d'autre part, à ce que l'immeuble et ses abords ne soient pas souillés ou détériorés. »

**3.** L'appelante exerce une activité de gardiennage de chiens depuis 2014, ayant eu l'habitude de garder trois à quatre chiens simultanément six à sept mois par an.

En date du 29 septembre 2016, le Service de la consommation et des affaires vétérinaires a délivré à l'appelante une autorisation lui permettant d'exploiter une pension pour chiens d'une capacité d'accueil maximale de cinq chiens. Cette autorisation était valable jusqu'au 29 septembre 2021.

En octobre 2020, l'appelante a adopté sa propre chienne, O.\_\_\_\_\_, un bouvier de l'Entlebuch. L'intimé a relevé que le précédent chien de l'appelante ne dérangeait pas car il n'aboyait pas, ce qui n'était pas le cas du nouveau chien de l'appelante, car il hurlait, ce par quoi il faut entendre au sens du présent arrêt des pleurs forts et bruyants. L'appelante a rectifié les propos de l'intimé en ce sens que sa chienne pleurait au loup lorsque le téléphone sonnait et qu'elle était absente, tout en reconnaissant que les bouviers de l'Entlebuch avaient un bon organe vocal.

Depuis l'acquisition de sa chienne, l'appelante a déclaré qu'elle gardait en règle générale au maximum deux chiens en même temps, mais jamais plus de trois chiens, son propre animal en sus, précisant que les périodes de gardiennage duraient plus longtemps pendant les périodes de vacances scolaires.

A la suite d'un contrôle non annoncé au domicile de l'appelante d'un contrôleur des affaires vétérinaires le 28 janvier 2022, il a été constaté

qu'à ce moment-là, seuls deux chiens, le chien de l'appelante compris, étaient au domicile de celle-ci, et que cette activité n'était pas soumise à autorisation selon les législations en vigueur.

Concernant son activité en 2023, l'appelante a évalué à 87 le nombre de jours où elle avait gardé des chiens, précisant que les périodes de gardiennage duraient plus longtemps pendant les périodes de vacances. S'agissant de l'évolution de son activité, l'appelante a déclaré qu'elle avait l'intention de la continuer, pour sa santé, qu'elle « avait commencée » depuis ses 11 ans mais qu'elle l'avait véritablement développée à sa retraite, expliquant que cela faisait partie de sa vie sociale et que c'est ce qu'elle aimait faire. Elle a ajouté qu'elle n'était pas intéressée à faire le CFC de gardiennage, nécessaire pour garder plus de cinq chiens. Elle a évalué à six ou sept le nombre de chiens différents concernés par des éventuelles gardes. Il a également été établi que trois chiens, la chienne de l'appelante comprise, se trouvaient dans le logement de celle-ci pendant la soirée du 31 juillet 2023.

Pour 2024, l'appelante a indiqué qu'il y avait en tout cas trois chiens prévus en même temps, mais aucune période où il y en avait quatre en même temps. Pour les mois de juin et juillet 2024, il y avait un chien prévu pendant une semaine durant chaque mois.

L'activité de gardiennage de l'appelante perdure à ce jour avec une légère diminution d'activité depuis 2020, l'intimée ayant arrêté tout gardiennage de chiens pendant la pandémie de Covid-19 en 2020 et l'ayant recommencée dès Pâques de la même année, avec la précision faite que depuis lors, elle ne gardait que quelques chiens d'amis pour leur rendre service, sans être rémunérée, mais qui lui rendaient parfois service (invitation à manger, garde de son chien, etc.) ou lui remboursaient de la nourriture ou des médicaments pour les chiens. L'intimé a reconnu que depuis le lancement de la procédure, ou depuis le Covid, l'appelante gardait un ou deux chiens de moins, mais que les nuisances n'avaient pas changé, à l'exception des va-et-vient de véhicules qui n'étaient plus d'actualité depuis le début de la procédure.

**4. a)** Les parties sont en litige concernant les nuisances liées à l'activité de gardiennage de chiens de l'appelante.

**b)** La problématique des nuisances sonores et des déprédations liées à l'activité de l'appelante a également été discutée à plusieurs reprises au sein de la PPE.

**ba)** Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 octobre 2015, la problématique des nuisances sonores causées par des chiens en pension chez l'appelante a été évoquée pour la première fois, un point ayant été mis à l'ordre du jour par F. \_\_\_\_\_ qui avait reçu des plaintes de sa locataire.

**bb)** Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 mars 2017 fait état d'une requête de l'intimé de rappeler à l'assemblée les règles se rapportant à la détention d'animaux dans la copropriété.

**bc)** L'appelante a écrit le 9 avril 2018 à L. \_\_\_\_\_ de R. \_\_\_\_\_ SA, l'administrateur de la PPE (ci-après : l'administrateur) se plaignant que la situation se dégradait dans la maison au point que des délations et appels effectués en 2017 à la gendarmerie avaient été effectués. Elle s'est en outre plainte que l'intimé et sa compagne la harcelaient, ainsi que ses amis et connaissances, en filmant ou enregistrant les personnes, les chiens et les voitures de passage chez elle. Elle l'a instamment prié de faire « le nécessaire pour que les voisins de l'immeuble arrêtent immédiatement avec leurs agissements ».

Le témoin I. \_\_\_\_\_, compagne de l'intimé, a confirmé qu'ils avaient établi un journal depuis l'été 2019 dans lequel ils avaient noté ponctuellement les jours où ils étaient dérangés par les aboiements et hurlements de chiens, et que les notes correspondaient à leurs observations.

**bd)** L'intimé a adressé un courrier daté du 24 mars 2019 à l'administrateur afin de « faire respecter l'affectation des lieux en résidence et par là même le règlement de la copropriété », à savoir les art. 3, 10 et 11 RAU. Dans sa correspondance, l'intimé a notamment écrit ce qui suit :

« [...]

- Ce gardiennage entraîne des nuisances

- o Aboiements spontanés / chiens laissés seuls qui pleurent en continu ou aboient à chaque bruit / parcages intempestifs des clients / pas possible de jouir de notre bien dans la tranquillité, notamment du balcon, car les chiens sont dehors et aboient dès le passage de quelqu'un ou d'un autre chien / concerts d'aboiement avec le chien de la voisine d'en face qui vient contre la clôture commune / on se fait aboyer sur notre propre propriété dès qu'on sort de chez nous ou dès qu'on rentre à toute heure / chiens rarement tenus en laisse / poils et odeur dans le corridor, crottes de chiens dans notre jardin.

[...] ».

**be)** Le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires du 1<sup>er</sup> avril 2019 retient ce qui suit sous le point « Divers et propositions individuelles » :

« [...]

Demande de M. C. \_\_\_\_\_ à l'administrateur de notifier à Mme B. \_\_\_\_\_ qu'elle contrevient au règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété par les dérangements causés par la garde de chiens à son domicile

Le président se réfère à la lettre de M. C. \_\_\_\_\_ du 24 mars 2019 dont il a donné lecture en début d'assemblée et qui est jointe au présent procès-verbal pour en faire partie intégrante.

En substance, il reproche à Mme B. \_\_\_\_\_ de pratiquer une activité de pension pour chiens allant jusqu'à accueillir cinq chiens en période de vacances scolaires. Il se plaint qu'aucune autorisation préalable n'ait été demandée à la copropriété et que ce gardiennage entraîne de nombreuses nuisances tels qu'aboiements, gémissements de chiens laissés seuls, va-et-vient de personnes et de véhicules.

Propriétaire de l'appartement situé au-dessus du lot de B. \_\_\_\_\_, il estime ne pas pouvoir jouir normalement de son bien. Sur la base des éléments en sa possession, l'administrateur estime être en mesure de prendre position sur la question posée.

Compte tenu que B. \_\_\_\_\_ occupe une habitation collective et qu'il est évident que son activité de pension pour chien dérange le voisinage, contrevenant ainsi au règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, l'administrateur se voit fonder par le présent procès-verbal à lui signifier de cesser ses activités de gardiennage. [...]. »

**bf)** Par courrier du 17 janvier 2020, l'administrateur a écrit à l'appelante en ces termes :

« nous vous sommons de cesser immédiatement votre activité de pension de chiens étant donné qu'elle trouble la tranquillité de l'immeuble. »

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 8 septembre 2020, l'administrateur a informé l'assemblée qu'il avait pris la décision de démissionner « à réception d'un courrier du 13 janvier 2020 de Me Alexis LAFRANCHI, avocat que M. C. \_\_\_\_\_ a consulté dans le cadre du litige l'opposant à Mme B. \_\_\_\_\_ » précise le procès-verbal. Il a en outre été consigné audit procès-verbal qu'une copropriétaire, F. \_\_\_\_\_, « trouve inacceptable de voir l'administrateur démissionner à la suite de menaces d'action à son encontre reçues d'un conseil d'un copropriétaire pour le problème de voisinage en question ».

**bg)** À son tour, la nouvelle administratrice de la PPE, C. \_\_\_\_\_ SA, a adressé un courrier à l'appelante, le 8 juin 2021, pour l'inviter à mettre en place des solutions pour remédier aux plaintes des voisins eu égard aux aboiements.

**c)** L'intimé s'est aussi plaint des nuisances liées à l'activité de gardiennage de chiens de l'appelante auprès de la Commune de [...].

**ca)** Par courriel du 31 juillet 2016, l'intimé a informé les autorités communales de l'activité exercée par l'appelante.

La Municipalité de la Commune de [...] a répondu à l'intimé, par courrier du 14 novembre 2016, en lui rappelant que les nuisances ayant lieu dans l'immeuble en question relèvent du domaine privé, lui conseillant

d'appeler la gendarmerie si les nuisances devaient perdurer, en précisant que l'appelante était au bénéfice d'une autorisation de prise en charge et de soin du service vétérinaire cantonal.

**cb)** Par courrier du 31 janvier 2023 adressé à la Municipalité de la Commune de [...], l'intimé, sous la plume de son conseil, a notamment écrit ce qui suit :

« [...]

En 2016 déjà, mon client a interpellé votre Autorité par rapport aux nuisances qu'il subit en lien avec l'activité de pension pour chiens déployée par sa voisine, Mme B.\_\_\_\_\_.

Par correspondance du 14 novembre 2016, vous lui aviez répondu, en substance, que sa problématique relevait exclusivement du droit privé.

Malheureusement, je ne saurais partager cette analyse. En effet, l'immeuble dont est ici question est situé en zone « DS II » (niveau de sensibilité au bruit II). Partant, et selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, des services de garde de chiens dans la zone résidentielle ne sont pas conformes à cette zone, et ce même s'il s'agit d'une activité de garde déployée de manière privée et à but non lucratif. De ce fait, la garde à titre commercial l'est d'autant moins. Selon le nombre d'animaux et le potentiel d'immissions sonores qui en découle, une entreprise de soins pour chiens représente au moins une entreprise modérément perturbatrice, qui n'est autorisée que dans une zone qui permet également un degré de perturbation correspondant (niveau de sensibilité DS III à DS IV). La conformité de la zone d'un service de soins pour chiens dans la zone résidentielle est donc clairement refusée.

[...]

Pour rappel, dans le cas qui nous occupe, Mme B.\_\_\_\_\_ est elle-même propriétaire d'un chien de race bouvier appenzellois et, comme elle l'admet elle-même, accueille en plus entre 3 et 5 chiens en pension. Selon les jours, ce sont donc potentiellement 6 chiens qui peuvent se trouver simultanément au domicile de Mme B.\_\_\_\_\_.

[...]

Bien évidemment, je reste à votre entière disposition pour vous transmettre les vidéos illustrant les nuisances sonores subies par mon client, ainsi que quelques photos des salissures constatées au sein de la PPE dont est ici question. »

À la suite de ce courrier et de différents échanges de courriers entre la municipalité et les parties, la Municipalité de la Commune de [...] a

rendu une décision en date du 14 juillet 2023, dont il ressort notamment ce qui suit :

« [...]

La parcelle 73 est affectée en zone de faible densité au sens du chapitre 13 du Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : RGATC), adopté par le Conseil communal le 1<sup>er</sup> novembre 2007 et mis en vigueur par le Département de l'économie le 7 février 2008. La zone de faible densité est destinée à l'implantation de bâtiments d'habitation de type familial, aux services qui leur sont attachés et aux activités compatibles avec l'habitation dans la mesure où elles s'exercent parallèlement à l'usage d'un logement (art. 13.1 RGATC). Le degré de sensibilité au bruit est de II (art. 13.8 RGATC).

Selon la jurisprudence cantonale et fédérale, il n'y a pas de règle générale et schématique sur le nombre maximum de chiens compatible avec tel ou tel type de zone. Il s'agit au contraire d'examiner de cas en cas, en fonction de l'ensemble des circonstances, en particulier du nombre et de la race des chiens, de leurs conditions de détention et des caractéristiques du voisinage, si le chenil ou l'élevage sont susceptibles d'incommoder les voisins dans une mesure excédent la marge de tolérance qu'on est en droit d'attendre de chacun. Cette marge s'appréciera de manière plus ou moins sévère en fonction de l'affectation de la zone.

L'art. 43 Ordonnance sur la protection contre le bruit prévoit le degré de sensibilité au bruit à appliquer pour chaque zone. Le degré de sensibilité II est admis pour les zones d'habitation et le degré de sensibilité III pour les zones où sont admises les entreprises moyennement gênantes. Le degré de sensibilité III doit être admis notamment pour un chenil. La pratique des autorités bernoises est d'autoriser la détention de chiens jusqu'à trois animaux adultes dans une zone d'habitation avec un degré de sensibilité II.

En l'occurrence, considérant que plusieurs autres voisins directs de la PPE sont propriétaires d'un chien et que le quartier n'est ainsi pas exempt d'aboiements inhérents à la présence de chiens, que le nombre de chiens présents en même temps dans le logement de Madame B. \_\_\_\_\_ n'excède pas le nombre de quatre, que l'activité de gardiennage n'est pas exercée à titre professionnel et que le nombre de jours de garde (soit les jours où il n'y a pas un nombre supérieur d'animaux à un) est de moins de trois mois par an, la Municipalité a décidé, lors de sa séance du 10 juillet 2023, que la détention de chiens effectuée actuellement par Madame B. \_\_\_\_\_ est conforme à la zone.

[...]. »

Cette décision n'a pas été contestée, de sorte qu'elle est définitive et exécutoire.

**cc)** A la suite d'un courrier du 19 septembre 2023 de l'intimé en particulier, la Municipalité de la Commune de [...] a notamment décidé par courrier du 3 novembre 2023 ce qui suit :

« [...]

S'agissant de la demande de nouvelle pesée des intérêts formulée dans les courriers des 19 septembre et 13 octobre 2023, il convient de relever ce qui suit :

La décision du 14 juillet 2023, à laquelle il est entièrement renvoyé, prenait déjà en compte tous les éléments relevés par Me Perrier dans ses correspondances, notamment le nombre de chiens susceptibles d'être gardés simultanément par B.\_\_\_\_\_. Il ressort du tableau produit qu'à l'exception de quelques jours durant lesquels trois à quatre chiens auraient été observés chez B.\_\_\_\_\_, le relevé de C.\_\_\_\_\_ semble indiquer la présence d'un à deux chiens dans le logement ou dans le jardin de B.\_\_\_\_\_ les autres jours. Ainsi, ces éléments ne sont pas de nature à modifier la pesée des intérêts opérée dans la décision du 14 juillet 2023. Au surplus, aucun élément démontrant que le nombre de jours où B.\_\_\_\_\_ garde trois chiens en plus du sien excède trois mois pour l'année en cours n'est apporté.

Ainsi, aucun des éléments exposés n'est susceptible de provoquer une nouvelle pesée des intérêts et une nouvelle décision.

La Municipalité n'entre par conséquent pas en matière sur la demande formulée par Me Perrier dans ses courriers des 19 septembre et 13 octobre 2023.

[...]. »

**d)** Enfin, la problématique des nuisances sonores en lien avec l'activité de gardiennage de chiens de l'appelante a fait l'objet de plusieurs interventions de police.

**da)** En particulier, lors de l'intervention du 15 novembre 2016 à 21h50, les gendarmes ont fait les constatations suivantes :

« Sur place, nous avons constaté que, toutes les 15 minutes, un aboiement se faisait entendre via un appareil reproducteur de son. Dès lors, dans l'hypothèse que cet appareil soit alimenté sur secteur, nous sommes allés à la cave, au tableau électrique principal. Nous avons vissé et dévissé les plombs, ce qui a eu pour effet de désamorcer l'horloge et réinitialiser l'appareil incommodant la requérante. »

**db)** Une autre intervention de police a eu lieu le 2 décembre 2016 à 22h12, consécutif à l'appel de l'intimé pour une alarme en fonction chez l'appelante. Les policiers ont fait le communiqué suivant :

« arrivés sur place nous constatons effectivement une alarme (chien qui aboie) à l'intérieur du logis de B.\_\_\_\_\_. Cette dernière étant absente durant 7 semaines (retour prévu le 18 décembre), elle donna un double de clé à sa voisine [...] nous avons éteint l'alarme. »

**dc)** Les gendarmes sont en outre encore intervenus les 24 fois suivantes au total entre 2017 et jusqu'au 4 juillet 2022 à la demande de l'intimé ou de sa compagne :

- 2017 : 7 juillet ;
- 2018 : 22 septembre, 18 octobre ;
- 2019 : 11 août, 22 octobre, 16 novembre et 26 décembre ;
- 2020 : 29 juillet, 2 et 7 août, 28 novembre, 2 et 4 décembre ;
- 2021 : 14 février, 2 et 28 mars, 1<sup>er</sup> et 5 avril, 30 et 31 mai ;
- 2022 : 5, 8 et 13 mai.

**dd)** Le témoin E.\_\_\_\_\_, ancienne locataire au sein de la PPE de 2002 à 2018, a précisé avoir également fait environ cinq fois appel à la police. Elle n'a en outre pas vraiment remarqué d'amélioration après leur intervention, tout comme le témoin I.\_\_\_\_\_, qui a ajouté n'avoir pas non plus vu de différence après l'intervention de l'administrateur.

**de)** L'appelante a écrit le 2 septembre 2020 à la police cantonale vaudoise pour demander notamment une copie de la main courante de ses appels au sujet des pétards lancés dans son jardin et pour connaître les avancements de la mise en place d'une médiation qui lui avait été proposée.

**df)** L'intimé a encore appelé la police pour se plaindre d'aboiements de chiens chez d'autres voisins, le couple G.\_\_\_\_\_, en juin 2021.

**e)** L'appelante a également fait appel à son assurance de protection juridique qui a tenté d'entreprendre une médiation entre les parties par courriel du 25 juin 2021.

Par courrier du 5 mai 2022, faisant suite à une lettre du 14 avril 2022 du conseil de l'appelante, le conseil de l'intimé a « considéré que les conditions pour la mise sur pied d'une médiation ne sont plus réunies », dès lors que l'appelante avait « repris le gardiennage de chiens et qu'ils [réd. : l'intimé et sa compagne] étaient à nouveau réveillés en sursaut par des aboiements provenant du jardin dès 7 heures le matin ».

**f)** Par correspondance du 17 février 2022, le conseil de l'intimé a rappelé à l'appelante le contenu du RAU et les nuisances provoquées par les chiens gardiennés et l'a ainsi sommée, une ultime fois, de mettre immédiatement un terme à son activité d'exploitation d'une pension pour chiens, que cela soit pour des tiers ou pour ses propres amis.

**5. a)** En cours de procédure, quatre témoins ont été entendus, soit I.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_.

Les témoins I.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ ont rapporté les nuisances suivantes : des aboiements à toute heure de la journée et de la nuit, ainsi que des va-et-vient incessants de voitures, notamment le week-end, voitures venant déposer ou rechercher les chiens gardiennés, et salissures à l'entrée du bâtiment.

Au sujet des aboiements et hurlements de chiens, les témoins I.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ ont déclaré que les nuisances sonores dues aux aboiements dépassaient ce qui pouvait être admis dans un immeuble d'habitation, étaient répétitives et duraient dans le temps. Selon le témoin I.\_\_\_\_\_, il est normal qu'un chien aboie, mais que comme ceux-ci ne sont pas chez eux, ils sont très sensibles et aboient tout le temps pour un rien, précisant que l'appelante ne gardait pas des petits chiens. Les deux témoins

ont également attesté que l'appelante avait une forte tendance à laisser les chiens aboyer et hurler plusieurs minutes sans intervenir.

Les témoins I. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ ont confirmé qu'elles étaient atteintes par les nuisances sonores. De plus, sur une des vidéos produites par l'intimé (pièce 5d), une voix féminine s'exclame « Ça suffit, vous emmerdez tout le monde ». Le témoin E. \_\_\_\_\_ a confirmé qu'elle avait ouvert une procédure pour défaut de l'objet loué - à savoir les nuisances causées par le gardiennage des chiens de l'appelante - contre la propriétaire de son appartement en demandant une diminution de loyer, estimant que cela l'empêchait de jouir correctement du bien. Elle a précisé qu'à la suite de la procédure, elle avait reçu une lettre de résiliation, qu'elle imputait à ses démarches. Lors de son audition, le témoin I. \_\_\_\_\_ a précisé qu'au niveau du sommeil, ses besoins de calme et de repos n'étaient pas remplis et que cela avait eu des répercussions sur sa santé. Elle a expliqué que maintenant elle avait pris l'habitude d'aller se coucher plus tard, car elle avait été tellement souvent réveillée par de forts aboiements qu'elle n'arrivait plus à se rendormir à cause de l'adrénaline provoquée par le sursaut de l'aboiement.

Le témoin I. \_\_\_\_\_ a confirmé que les nuisances étaient toujours d'actualité et que l'activité de l'appelante lui causait, ainsi qu'à l'intimé, des nuisances excessives. Elle a expliqué qu'il s'agissait de séries de hurlements et que l'appelante ne les arrêtaient jamais, ce qui était toujours d'actualité. Elle-même ayant l'habitude des chiens dans sa famille, elle a précisé que les chiens aboyaient normalement deux, trois fois et arrêtaient ensuite. Elle n'avait aucune aversion pour les chiens, mais elle a expliqué que parfois ils devaient fermer la fenêtre pour regarder la télévision ou se font réveiller la nuit. Le témoin a précisé que le début de la procédure avait clairement mis une pression et avait eu quelques effets sur les nuisances. Elle a reconnu que depuis que l'appelante avait décidé de prendre moins de chiens, cela leur offrait des périodes de répit qui leur faisaient du bien, mais que l'appelante continuait à garder des chiens et les laissait aboyer, tout en précisant que cela faisait dix ans que cela durait et qu'ils étaient épuisés. Elle a souligné qu'il n'y avait pas que les chiens de l'appelante, mais aussi

ceux des familles G.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_, remarquant qu'avant il y avait un certain respect, mais qu'il y avait eu un effet boule de neige et que les autres voisins avaient également fait moins attention à leur chien et les laissaient aboyer tard le soir. Elle a cependant observé une amélioration chez les deux voisins précités depuis qu'ils avaient reçu la convocation pour témoigner. Elle a rappelé qu'avant l'activité de gardiennage de l'appelante, il n'y avait pas de souci avec le voisinage et que ce n'était que depuis le début de cette activité que la situation était devenue catastrophique et délétère, ce qui a été confirmé par le témoin E.\_\_\_\_\_.

S'agissant des excréments dans le jardin de l'intimé, aucun témoin n'a pu constater que l'appelante laissait son chien faire ses besoins dans le jardin de l'intimé ; cependant le témoin I.\_\_\_\_\_ a attesté avoir vu nombre de clients de l'appelante laisser leur chien venir dans le jardin de l'intimé pour faire leurs besoins et a dû intervenir pour leur dire qu'il s'agissait d'un lieu privé.

**b)** Plusieurs enregistrements sonores ont été effectués par les parties.

**ba)** La pièce 5 permet de constater que des aboiements répétés et insistants d'au moins deux chiens simultanés se sont produits, à diverses heures de la journée, voire du soir ou de la nuit (soit entre 9h30 et 22h15), entre juillet 2018 et décembre 2019.

**bb)** La pièce 6 permet de constater que les aboiements répétitifs et insistants ont continué en 2020, tant à l'extérieur avec l'effet de meute, ou à l'intérieur dans les corridors qui résonnent, parfois même le soir (19h30) voire la nuit (entre 21h30 et 00h20) notamment sur quatre vidéos prises le 28 novembre 2020 (pièce 7 let. g-j). L'appelante a précisé que cette nuit-là, elle avait essayé pour la première fois de laisser sa chienne seule.

**bc)** Les pièces 7 et 8 attestent que les aboiements à l'extérieur ont continué, à toutes heures de la journée (entre 8h30 et 19h30) en 2021,

étant relevé que la pièce 7 ne concerne que les dimanches. L'on constate cependant une légère baisse de l'intensité des aboiements.

**bd)** Selon les pièces 9 et 10 qui concernent l'année 2022, les aboiements de chiens s'entendaient à toute heure de la journée, y compris le dimanche et jusqu'au soir tard voire la nuit, soit entre 21h00 et 23h00.

L'intimé a admis qu'aucun enregistrement ne concernait des faits avant 7 heures et seule une très faible minorité, soit 10 sur 94, concernaient des aboiements après 22 heures.

Les aboiements et hurlements des chiens gardiennés par l'appelante viennent s'ajouter à ceux du bouvier de l'Entlebuch acquis par l'appelante en octobre 2020, accentuant d'autant plus les nuisances. Cet effet de meute est encore accentué lorsque les chiens détenus par d'autres voisins directs des parties se mêlent au concert d'aboiement, soit les chiens de D.\_\_\_\_\_, voisine d'en bas, lot n° 2 de la PPE, ainsi que ceux détenus par les familles P.\_\_\_\_\_, [...] et G.\_\_\_\_\_, [...]. Il ressort du témoignage d'I.\_\_\_\_\_ que parfois, lorsque les chiens sont dehors, cela fait par moment sept chiens qui aboient en même temps sans que l'appelante n'intervienne.

**6.** L'intimé a mandaté C.\_\_\_\_\_ SA qui a rédigé un rapport d'expertise daté du 5 août 2022, tendant à déterminer la perte locative résultant des nuisances causées par les chiens gardés par l'appelante.

Il ressort notamment ce qui suit dudit rapport :

« [...] l'expert a déterminé le loyer qui pourrait être demandé à un utilisateur en cas de location.

- CHF 33'200.- : loyer annuel pour l'appartement de 71 m2 net et environ 11m2 de balcon.
- CHF 2'400.- : loyer annuel du garage
- CHF 1'200.-: loyer annuel des annexes, soit usage à bien plaie des parkings extérieurs et du jardin
- Le revenu locatif annuel pourrait être de CHF 36'800.-, charges en plus.

[...]

« [l]a nuisance du gardiennage de chiens n'étant pas constante et plus ou moins incommode durant la nuit et/ou la journée, l'on peut estimer qu'une baisse de 10 % [réd : du revenu locatif] serait adéquate [...] qu'« [e]n capitalisant cette baisse à un taux de 3.75%, ceci représente une perte de valeur se montant à : CHF 88'533.-. »

**7.** L'intimé a produit des pièces relatives aux frais accessoires suivants :

- 900 fr. de frais de la procédure de conciliation ;
- 4'973 fr. 35 d'honoraires du conseil professionnel pour la procédure de conciliation ;
- 807 fr. 75 d'expertise immobilière requise par l'intimé et confiée à C. \_\_\_\_\_ SA.

**8. a)** L'intimé a ouvert action contre l'appelante par requête de conciliation du 13 juillet 2022 auprès du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte (ci-après : le président).

Une autorisation de procéder a été délivrée à l'intimé le 11 octobre 2022, ensuite de l'échec de la procédure de conciliation.

**b)** Par demande du 23 janvier 2023, l'intimé a pris, avec suite de frais, les conclusions suivantes :

- « 1. Ordonner à B. \_\_\_\_\_ de cesser immédiatement toute activité de pension et/ou gardiennage de chiens, à titre privé ou professionnel, sur sa propriété, lot No 1 de la PPE [...] (art. 69 RF de la commune de [...]).
2. Assortir la décision de la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité.
3. Condamner B. \_\_\_\_\_ au paiement de CHF 900.00 en faveur de C. \_\_\_\_\_.
4. Condamner B. \_\_\_\_\_ au paiement de CHF 4'973.35 en faveur de C. \_\_\_\_\_.

5. Condamner B. \_\_\_\_\_ au paiement de CHF 807.75 en faveur de C. \_\_\_\_\_. »

**c)** Par réponse du 27 juin 2023, l'appelante a conclu, avec suite de frais, au rejet de l'ensemble des conclusions prises par l'intimé.

**d)** Par déterminations du 13 octobre 2023, l'intimé s'est déterminé sur les allégués de la réponse et a confirmé les conclusions prises dans sa demande.

**e)** L'appelante a déposé des *nova* le 22 septembre 2023.

En lien avec cette écriture, l'intimé a également déposé des *nova* ainsi que des déterminations sur *nova* le 13 octobre 2023.

Le 6 novembre 2023, l'appelante a déposé une réponse sur *nova* et des *nova* et a confirmé ses conclusions.

L'intimé a déposé des déterminations sur les *nova* du 6 novembre 2023 datées du même jour.

**f)** Une audience de premières plaidoiries a été tenue le 13 novembre 2023.

Les parties se sont accordées pour admettre les *nova* déposées de part et d'autre après le premier échange d'écritures, de même que les moyens de preuves proposées à leur appui. Elles ont en outre renoncé à l'expertise qu'elles avaient proposée.

**g)** Une audience a été tenue le 28 mai 2024 pour l'audition anticipée des témoins.

**h)** L'appelante a déposé des *nova* le 3 juin 2024.

**i)** Une seconde audience a été tenue le 4 juin 2024 pour les plaidoiries finales.

Lors de cette audience, l'intimé s'est déterminé sur la dernière requête de *nova* de l'appelante en ce sens qu'il l'estimait tardive et a relevé que la pièce 123 était un témoignage écrit proscrit dans la procédure civile, concluant dès lors à son irrecevabilité. L'appelante a conclu à la recevabilité de sa dernière écriture. Le président a informé les parties que le tribunal statuera sur la recevabilité de la requête du 3 juin 2024 et de la pièce nouvelle dans le jugement au fond. Les parties ont ensuite été interrogées.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

**1.2** Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi 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).

**1.3** Formé en temps utile contre une décision finale dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. par une partie disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

Il en va de même de la réponse, déposée en temps utile, ainsi que des déterminations ultérieures, reçues dans le délai de l'art. 53 al. 3 CPC.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (ATF 138 III 378 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2 et 6).

**3.**

**3.1** L'appelante et l'intimé ont, tous deux, produit un lot de pièces en deuxième instance.

**3.2** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 5.1.2).

On distingue vrais et faux *nova*, les vrais *nova* étant des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux et les faux *nova* (ou pseudo *nova*) étant des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux. S'agissant des vrais *nova*, la condition de nouveauté est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo *nova*, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance

(ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 ; TF 4A\_439/2023, *loc. cit.* ; TF 4A\_518/2023 du 18 avril 2024 consid. 3.4.1).

### **3.3**

**3.3.1** En l'occurrence, s'agissant des pièces produites en deuxième instance par l'appelante, le jugement attaqué est recevable en vertu de l'art. 311 al. 2 CPC. Le suivi d'acheminement est recevable pour être un vrai *novum*. Il en va de même des pièces 4, 5 et 8 pour avoir déjà été produites en première instance.

Cependant, la pièce 7, soit un extrait de site Internet datant du 9 décembre 2024, est irrecevable pour ne pas remplir les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC.

**3.3.2** Quant aux pièces produites par l'intimé en deuxième instance, les pièces 10, 11, 12, 15 et 16, qui sont de vrais *nova*, sont recevables. La pièce 13 est recevable pour figurer déjà au dossier.

En revanche, la pièce 14, soit également un extrait de site Internet, est irrecevable, les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC n'étant pas réalisées.

## **4.**

**4.1** L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir mal apprécié les preuves et d'avoir, en conséquence, surévalué les nuisances qui découlaient pour le voisinage de son activité de garde de chiens. Elle leur fait grief d'avoir écarté sans motifs légitimes les déclarations des témoins G.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_, pour ne se fier qu'à celles des témoins I.\_\_\_\_\_, qui est la compagne de l'intimé, et E.\_\_\_\_\_, qui est une amie de l'intimé et de sa compagne et qui n'habite plus l'immeuble depuis 2018. Elle reproche aussi aux premiers juges de n'avoir tenu aucun compte d'éléments qui contrediraient les déclarations des témoins I.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_, notamment des enregistrements vidéo qu'elle a produits comme pièces 120a et 120b. L'appelante en déduit que les premiers juges ne

pouvaient pas retenir que les nuisances alléguées par l'intimé étaient avérées et qu'elles perduraient à ce jour.

L'intimé conteste ces griefs.

## **4.2**

**4.2.1** L'autorité d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen sur la cause et contrôle tant l'application du droit que l'appréciation des faits effectuée par le juge de première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). La juridiction d'appel peut apprécier à nouveau les preuves administrées et parvenir à des constatations de fait différentes de celles auxquelles le tribunal de première instance est parvenu (TF 4A\_748/2012 du 3 juin 2013 consid. 2.1).

Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (TF 4A\_31/2024 du 13 juin 2024 consid. 3.1 et les références citées). Il lui appartient d'apprécier dans leur ensemble tous les moyens de preuve apportés, en évaluant la crédibilité de chacun d'eux (Colombini, Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, n. 1.1 à 1.4 *ad* art. 157 CPC). Il est reconnu que certaines preuves soient considérées comme plus fiables et plus probantes que d'autre : ainsi un titre a-t-il en principe plus de poids que la déposition des parties ou des témoins (TF 5A\_88/2020 du 11 février 2021 consid. 4.3.2). L'appréciation des preuves par le juge consiste, en tenant compte du degré de la preuve exigé, à soupeser le résultat des différents moyens de preuves administrés et à décider s'il est intimement convaincu que ce fait s'est produit et, partant, s'il peut le retenir comme prouvé (TF 5A\_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2). L'appréciation des preuves et l'établissement des faits sont arbitraires lorsque le juge s'est manifestement mépris sur le sens et la portée d'un moyen de preuve, lorsqu'il a omis sans raison sérieuse de tenir compte d'un moyen important propre à modifier la décision attaquée, ou encore lorsqu'il a tiré des

déductions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 140 III 263 consid. 2.3).

**4.2.2** En vertu de l'art. 169 CPC, seul le témoignage direct est admis ; le témoignage par ouï-dire sur un fait n'a pas de force probante, car le fait n'a pas été perçu directement (TF 4P.48/2006 du 22 mai 2006, consid. 3.1). Cependant, un témoin peut rapporter sa propre perception de la déclaration d'un tiers qui avait exposé sa propre perception d'un fait ; un tel témoignage peut apporter un indice du fait lui-même, dont il peut être tenu compte dans l'appréciation des preuves (TF 5P.148/2003 du 22 mai 2003 consid. 2.1).

La suspicion de partialité d'un témoin, résultat par exemple du lien conjugal, de parenté, d'alliance ou d'amitié avec une partie, doit être prise en considération au stade de l'appréciation du témoignage (Bohnet, CPC augmenté, Neuchâtel 2025, n. 7 *ad* art. 157 CPC). Une approche circonspecte du témoignage de l'époux et de l'amie d'une partie n'est pas arbitraire, car il se justifie objectivement d'envisager une convergence d'intérêts et un esprit de solidarité entre eux et les parties, c'est d'autant plus le cas lorsqu'il n'existe aucun indice ni commencement de preuve indépendants de telles dépositions propres à les corroborer (TF 4A\_181/2012 du 10 septembre 2012 consid. 3). Les liens qui existent entre la partie et le témoin exercent une influence directe sur la force probante à accorder au témoignage. En raison de ces liens ou de l'intérêt d'un témoin à l'issue de la procédure, le juge ne devra retenir ces témoignages que dans la mesure où ils sont corroborés par d'autres éléments du dossier (CACI 23 août 2023/344 consid. 3.2). Si le fait qu'une personne a un intérêt propre à l'issue de la cause n'exclut pas son audition en qualité de témoin, ce point fait partie des éléments dont il sera tenu compte lors de l'appréciation de la valeur probante du témoignage (TF 4A\_239/2019 du 27 août 2019 consid. 2.2.3).

**4.3** L'appelante s'en prend de manière générale à l'appréciation effectuée par les premiers juges des témoignages recueillis en cours d'instance, ainsi que des preuves administrées.

### **4.3.1**

**4.3.1.1** Concernant le témoignage de D.\_\_\_\_\_, née en 1939, il ressort du procès-verbal de son audition que, lorsqu'elle a été entendue comme témoin, elle a demandé au président de parler plus fort parce qu'elle ne comprenait pas. Dans la mesure où elles tendent à nier ou minimiser les désagréments sonores causés par les chiens que l'appelante garde à son domicile ou par le passage de leurs propriétaires dans l'immeuble, les déclarations de ce témoin sont donc, quoi qu'en dise l'appelante, peu probantes.

**4.3.1.2** S'agissant du témoin P.\_\_\_\_\_, né en 1965, il apparaît qu'il est lui-même propriétaire d'un chien qu'il confie de temps en temps à l'appelante pour la promenade et qu'il invite de temps en temps celle-ci à manger chez lui ou lui offre une bouteille de vin. Il y a dès lors tout lieu de suspecter qu'il se trouve dans des dispositions favorables à l'appelante et, par conséquent, de recevoir ses déclarations avec circonspection si elles ne sont pas accompagnées de précisions qui en montrent l'objectivité.

**4.3.1.3** Il en va de même pour le témoin G.\_\_\_\_\_, née en 1943, qui a déclaré avoir « des liens » avec l'appelante, mais non avec l'intimé, et qui a expliqué, d'une part, que l'appelante gardait de temps à autre son chien gratuitement et, d'autre part, que celle-ci ne gardait des chiens que pour rendre service, « par amitié ».

Dans la mesure où ils consistent à faire grief aux premiers juges de n'avoir retenu les déclarations des témoins D.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ que dans la mesure où elles étaient corroborées par d'autres éléments du dossier, les griefs de l'appelante sont dès lors mal fondés.

**4.3.1.4** Concernant la force probante du témoignage d'E.\_\_\_\_\_, ainsi que le fait valoir l'appelante, ce témoin, né en 1965, est une ancienne locataire d'un appartement de l'immeuble, qui est restée en contact avec l'intimé et sa compagne, qu'elle voit une à deux fois par an. Il y a dès lors tout lieu de suspecter qu'elle se trouve dans des dispositions favorables à l'intimé et, par conséquent, de recevoir ses déclarations avec circonspection

si elles ne sont pas accompagnées de précisions qui en montrent l'objectivité. Sur le principe, le grief est dès lors fondé.

Cependant, si les déclarations d'E. \_\_\_\_\_ ne prouvent dès lors pas le bien-fondé des plaintes que celle-ci a adressées à sa bailleuse au sujet des chiens de l'appelante lorsqu'elle était locataire dans l'immeuble, elles suffisent quand même à établir l'existence desdites plaintes et d'une demande de réduction de loyer motivée par de prétendues nuisances causées par les chiens. La mention de ces deux faits sera ainsi maintenue dans l'état de fait.

**4.3.1.5** Quant au témoin I. \_\_\_\_\_, née en 1960, elle est la compagne de l'intimé. Elle a accompagné celui-ci au premier rendez-vous avec son conseil, a même co-signé la procuration donnée à ce dernier et il n'y a aucun doute qu'elle a été tenue informée de la procédure. En principe, il y aurait donc tout lieu d'écarter les déclarations de ce témoin, comme le demande l'appelante.

Cependant, force est de constater que les déclarations du témoin I. \_\_\_\_\_ sont non seulement dépourvues de contradictions internes, mais qu'elles sont encore assez conformes à ce que l'on peut attendre sur la base de l'expérience générale de la vie. En effet, il n'est pas contesté en deuxième instance -et il ressort du reste même des déclarations du témoin G. \_\_\_\_\_- que, même si elle allègue avoir réduit son activité après les restrictions sanitaires de 2020, il arrivait encore fréquemment à l'appelante de garder trois chiens chez elle, voire plus par moments, lorsque l'intimé a déposé la requête de conciliation, le 13 juillet 2022. Or, il faut admettre, sur la base de l'expérience générale de la vie, que trois ou quatre chiens détenus ensemble vont interagir et, non rarement, s'aboyer, ce qui ne manque généralement pas de troubler la quiétude du voisinage. C'est aussi un fait d'expérience générale qu'il arrive non rarement que des chiens séparés de leur maître pleurent bruyamment. Il est aussi conforme à l'expérience générale de la vie que les chiens produisent des déjections qui échappent parfois à l'attention ou à la bonne volonté de leurs détenteurs et qu'une activité de garde de chiens génère le

passage des maîtres, qui viennent amener ou rechercher leur animal chez la personne qui les garde. Les déclarations du témoin I.\_\_\_\_\_, qui sont conformes à ces expériences, paraissent dès lors plus vraisemblables que les déclarations des témoins D.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_et P.\_\_\_\_\_, qui ne rapportent aucun aboiement ou déclarent que les chiens n'aboieraient en général que lorsqu'une personne passe, sonne ou approche, alors qu'il résulte des enregistrements produits en première instance par l'appelante comme pièces 120a et 120b que les chiens se mettent aussi régulièrement à aboyer dans d'autres situations (cf. consid. 4.3.2.1 *infra*). À cela s'ajoute que, pour la période précédant immédiatement le début de la litispendance, le 13 juillet 2022, les déclarations d'I.\_\_\_\_\_ sont corroborées par les enregistrements vidéo produits en première instance par l'intimé comme pièces 9, 10 et 11, dont il ressort que, quatorze fois du 1<sup>er</sup> janvier au 13 juillet 2022 si l'on compte pour un seul événement ceux qui se suivent d'une demi-heure environ, des séries d'aboiements se sont fait entendre chez lui, assez fort pour perturber le sommeil ou des activités d'écoute (musique, télévision, etc.). Les enregistrements produits en première instance par l'intimé comme pièces 5 à 11 établissent la survenance de faits semblables en maintes autres occasions encore, dans les années 2018 à 2022. Compte tenu de ces éléments, les déclarations du témoin I.\_\_\_\_\_ sont crédibles.

Contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait que, interrogée sur les aboiements et hurlements mentionnés dans le journal qu'elle a tenu avec l'intimé depuis 2019, I.\_\_\_\_\_ a répondu qu'elle ne se rappelait pas exactement les faits rapportés dans le journal, mais qu'elle confirmait que les inscriptions dans le journal correspondaient aux observations faites, n'indique en rien une tendance du témoin à affirmer des choses qu'elle n'aurait pas constatées personnellement ou dont elle ne serait pas sûre. Le témoin peut fort bien se souvenir que l'intimé et elle ont tenu leur journal de manière rigoureuse – en n'y rapportant pas autre chose que ce qu'ils avaient constatés sur le moment – sans se rappeler exactement le détail des faits constatés alors.

Enfin, on ne comprend pas pourquoi l'intimé aurait entrepris diverses démarches auprès de l'assemblée générale des copropriétaires et

de la municipalité, ni pourquoi l'intimé et le témoin I.\_\_\_\_\_ auraient tenu, depuis 2019, un journal des nuisances décrivant sommairement les nuisances qu'ils rapportent avoir subies du fait de l'activité de gardiennage de chiens de l'appelante, s'ils n'avaient pas été sérieusement importunés, comme l'explique le témoin, par dite activité. Le dossier ne laisse entrevoir aucun autre objet de litige ou motif de mésentente entre l'appelante, d'une part, et l'intimé et/ou le témoin I.\_\_\_\_\_, d'autre part ; l'appelante elle-même n'en allègue aucun. Aucun élément du dossier ne laisse suspecter, non plus, que l'attitude du témoin I.\_\_\_\_\_ pourrait avoir pour origine une détestation ou une peur des chiens, ce témoin ayant déclaré – sans contestation spécifique de l'appelante – que beaucoup de membres de sa famille ont des chiens et qu'elle aime ces animaux. Il n'apparaît pas davantage que le témoin précité se soit laissé influencer dans sa perception des événements par une intolérance particulière de l'intimé aux chiens ou au bruit, dès lors que, dans le couple qu'elle forme avec l'intimé, c'est celle-ci qui déclare le plus souffrir de la situation, affirmant que lorsqu'elle est réveillée par des aboiements elle n'arrive plus à se rendormir, tandis que l'intimé lui-même déclare y parvenir.

Dans ces conditions, la Cour céans partage l'appréciation des premiers juges selon laquelle les déclarations du témoin I.\_\_\_\_\_ sont sincères et fiables, malgré les liens de ce témoin avec l'intimé et son intérêt propre, en tant qu'habitante de l'immeuble, au sort du procès.

A cet égard, le grief de l'appelante est donc mal fondé.

#### **4.3.2**

**4.3.2.1** L'appelante fait ensuite grief aux premiers juges de ne pas avoir tenu compte des enregistrements qu'elle avait elle-même produits, comme pièces 120a et 120b, et qui démontreraient, selon elle, que les déclarations d'I.\_\_\_\_\_ sur les nuisances subies le 31 juillet 2023 et le 10 août 2023 sont largement exagérées. Selon l'appelante, ces enregistrements prouveraient que les chiens n'ont émis, à ces deux occasions, que des aboiements faibles, rares et brefs – ce qui contredirait les déclarations du témoin I.\_\_\_\_\_, qui a répondu « je le confirme » à la question qui portait

sur l'allégué 256 de l'intimé, selon lequel le 31 juillet 2023 les chiens avaient été laissés seuls « avec de nombreux aboiements et hurlements », et qui a répondu « si c'est noté c'est véridique mais je ne m'en souviens pas » à la question qui portait sur l'allégué 257 de l'intimé, selon lequel le même constat pouvait être fait pour le 10 août 2023.

Il est incontesté que l'appelante s'est absentée de chez elle plus de trois heures en début de soirée le 31 juillet 2023 et plus de trois heures en début de matinée le 10 août 2023, en laissant un ou plusieurs chiens chez elle. Elle a enregistré les sons émis dans son appartement en son absence. La Cour de céans n'a pas procédé à l'audition complète des plus de six heures d'enregistrement, mais a fait un sondage. Or, il ressort de celui-ci que, plusieurs fois aussi bien le 31 juillet 2023 que le 10 août 2023, un chien le 31 juillet 2023 et deux chiens au moins le 10 août 2023 ont aboyé pendant l'absence de l'appelante. Les sons qu'ils ont émis n'étaient pas faibles et, même si, à chaque occurrence, le nombre d'aboiements étaient limités à deux ou trois, leur volume était manifestement suffisant pour que le bruit transmis dans les appartements voisins réveille une personne qui y aurait dormi. Au retour de l'appelante le 31 juillet 2023 vers 21h30, les chiens ont encore émis ce qui paraît avoir été des pleurs de joie.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de douter de la fiabilité du témoignage d'I.\_\_\_\_\_ pour les motifs invoqués.

Le grief de l'appelante est ainsi infondé.

**4.3.2.2** L'appelante reproche aussi aux premiers juges d'avoir considéré à tort que les enregistrements produits par l'intimé, comme la pièce 5 de première instance, corroboraient des déclarations par lesquelles le témoin I.\_\_\_\_\_ aurait évoqué « des aboiements à toute heure du jour ou de la nuit » et « une forte tendance [réd. : de l'appelante] à laisser les chiens aboyer et hurler plusieurs minutes sans intervenir ».

Toutefois, le témoin I.\_\_\_\_\_ n'a pas tenu de tels propos. En réalité, l'appelante s'en prend, par ce grief, aux constatations que les

premiers juges ont inscrites au chiffre 30 de l'état de fait du jugement entrepris, dans lequel ils retiennent, pour l'année 2022, sur la base des pièces 9 et 10, des aboiements à toute heure du jour et de la nuit et une tendance de l'appelante à laisser les chiens aboyer. Or, comme déjà mentionné (cf. consid. 4.3.1.5 *supra*), il ressort des pièces 9, 10 et 11 que, quatorze fois du 1<sup>er</sup> janvier au 13 juillet 2022 si l'on compte pour un seul événement ceux qui se suivent d'une demi-heure environ, des séries d'aboiements se sont fait entendre dans l'appartement de l'intimé, assez fort pour perturber le sommeil ou des activités d'écoute (musique, télévision, etc.). Ces pièces établissent encore d'autres incidents du même genre, parfois tard dans la soirée, dans le cours de l'année 2022.

S'agissant des « hurlements », il sied de relever que l'appelante elle-même a déclaré « Je tiens à dire que [l'intimé] parle de hurlements de chien, mais ma chienne ne hurle pas, elle pleure au loup lorsque le téléphone sonne et que je suis absente ». On précisera que par « hurlement » au sens du présent arrêt, on entend des pleurs forts et bruyants, ce qui peut correspondre au fait de « hurler au loup ».

L'état de fait a ainsi été modifié en ce sens. Pour le surplus, le grief est mal fondé.

**4.3.2.3** L'appelante fait encore grief aux premiers juges d'avoir retenu à tort l'existence de nuisances, alors qu'il résulterait de la pièce 106 qu'elle avait produite en première instance que le voisinage ne subirait aucune nuisance en raison des chiens présents chez elle.

Il ressort de cette pièce que vingt-six personnes habitant le quartier, interrogées entre février et avril 2023 sur les aboiements du chien de l'appelante ou des chiens en visite chez elle, et invitées à répondre par « oui » ou « non » sur l'existence d'éventuelles nuisances causées par ces chiens, ont toutes coché la case « non » et signé. Ces vingt-six personnes comprennent notamment les témoins D.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ et leurs familles. La pièce ne permet toutefois pas de déterminer si d'autres habitants du quartier ont été interrogés, ni si d'autres habitants ont répondu

par l'affirmative. Au demeurant, les habitants de maisons voisines ne sont pas les mieux placés pour s'exprimer sur le bruit entendu à l'intérieur de l'immeuble des parties. La force probante de la pièce 106 est dès lors assez faible. Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu de corriger l'état de fait : il est établi que le fait que l'appelante garde régulièrement trois à quatre chiens chez elle a pour conséquence qu'assez souvent – on rappelle quatorze fois du 1<sup>er</sup> janvier au 13 juillet 2022 selon les enregistrements au dossier (pièces 9, 10 et 11) si l'on compte pour un seul événement ceux qui se suivent d'une demi-heure environ – des séries d'aboiements se font entendre dans l'immeuble, assez fort pour perturber le sommeil ou des activités d'écoute (musique, télévision, etc. ) dans les appartements voisins.

Le grief est ainsi mal fondé.

**4.3.2.4** L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu à tort que les aboiements qui dérangent l'intimé dans son appartement proviennent des chiens dont elle a la garde. Elle fait valoir que le quartier est habité par de nombreux propriétaires de chiens, lesquels aboient. Elle fait aussi valoir que, sur l'un des enregistrements qu'il a produits (vidéo m de la pièce 6), on entendrait l'intimé affirmer qu'un chien qui aboie appartient à un tiers.

Si elle a allégué avoir commencé à garder des chiens de tiers dès 2010, l'appelante a allégué – et l'intimé a admis – que cette activité a pris de l'ampleur dès 2014. L'intimé a commencé à se plaindre de nuisances causées par des chiens et à demander l'intervention de tiers, la première fois à l'assemblée générale des copropriétaires, en 2016. Dans ces conditions, c'est avec raison que les premiers juges ont ajouté foi aux déclarations des témoins E. \_\_\_\_\_ et I. \_\_\_\_\_, qui ont rapporté que les nuisances provenaient de chez l'appelante.

Le grief est mal fondé.

**4.3.2.5** L'appelante estime que les premiers juges ont retenu à tort qu'il était établi qu'I. \_\_\_\_\_ était atteinte dans sa santé par les nuisances

sonores des chiens. Elle conteste la réalité des troubles du sommeil invoqués par celle-ci et soutient que les certificats médicaux versés au dossier ne sont fondés, en ce qui concerne les causes de ces éventuels troubles, que sur les propres déclarations du témoin et qu'ils n'ont donc aucune force probante sur cette question.

L'élément déterminant pour la valeur probante d'un rapport médical n'est ni son origine ni sa désignation, mais son contenu. Il importe notamment que la description des interférences médicales soit claire et que les conclusions du médecin soient bien motivées. Une attestation médicale qui relève, par exemple, l'existence d'une incapacité de travail sans autres explications n'a ainsi pas une grande force probante (TF 5A\_88/2023 du 19 septembre 2023 consid. 3.3.3 et les références citées ; TF 5A\_584/2022 du 18 janvier 2023 consid. 3.1.2 et les références citées). En ce qui concerne les rapports établis par un médecin traitant, le juge doit prendre en considération le fait que ce médecin peut être enclin, en cas de doute, à prendre parti pour son patient en raison de la relation de confiance nouée (ATF 125 V 351 consid. 3 ; TF 5A\_88/2023 précité consid. 3.3.3 et les références citées).

Dans le cas présent, les certificats médicaux versés au dossier ont été établis par le médecin traitant d'I. \_\_\_\_\_ et à la demande de celle-ci. Ils indiquent que la patiente souffre de troubles du sommeil, sans donner plus de précisions sur l'intensité et les effets de ces troubles, pour des causes liées à son environnement et le dernier en date précise que cette cause consiste dans un gardiennage de chiens. De tels documents sont trop lacunaires pour prouver une atteinte à la santé.

Dans cette mesure, le grief est fondé.

Cependant, il n'en reste pas moins établi par les enregistrements au dossier que les aboiements des chiens gardés par l'appelante sont assez forts pour perturber le sommeil des habitants des appartements voisins. L'état de fait a ainsi été modifié en ce sens.

## **5.**

**5.1** L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir mal interprété le RAU lorsqu'ils ont retenu que son activité de gardiennage de chiens était contraire à celui-ci. Elle leur fait aussi grief d'avoir considéré à tort que les nuisances provoquées par les chiens qu'elle garde constituent des immissions excessives pour le voisinage, d'avoir sous-estimé ses propres intérêts à poursuivre son activité et d'avoir accordé un poids excessif à ceux de l'intimé à la faire cesser. Elle en déduit que les premiers juges ont violé les art. 679 et 685 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) en lui interdisant de garder régulièrement des chiens de tiers chez elle.

## **5.2**

### **5.2.1**

**5.2.1.1** Entre copropriétaires d'étages, les relations de voisinage entre lots privatifs relèvent de l'art. 712a al. 2 CC (Piotet, *in* Commentaire romand, Code civil II, 2016 [cité ci-après : CR CC II], n. 17 *ad* art. 684 CC ; cf. également Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, 1988, n. 76 *ad* art. 712a CC ; Pradervand-Kernen, Propriété par étages et droit de voisinage, *in* Bohnet/Carron (éd.), PPE 2017, p. 133 ss, n. 40). Aux termes de cette dernière disposition, qui constitue en réalité un renvoi aux règles du droit de voisinage, singulièrement aux art. 679 et 684 ss CC (Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, n. 74 *ad* art. 712a CC ; Piotet, CR CC II, *ibid.* ; cf. également : Wermelinger, L'utilisation de l'unité d'étage dans un immeuble en propriété par étages, 1992, p. 292), le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur.

**5.2.1.2** Les propriétaires d'étages peuvent par ailleurs convenir de restrictions à leur liberté d'utilisation de leurs parties exclusives dans l'acte constitutif de la propriété par étages, dans le règlement prévu à l'art. 712g al. 3 CC, dans le règlement de maison ou dans une décision *ad hoc* de la communauté (ATF 144 III 19 consid. 4.1; ATF 139 III 1 consid. 4.3.1 et les

références citées ; ATF 111 II 330 consid. 7) ; ces restrictions sont également déterminantes afin d'arrêter le caractère éventuellement excessif des immissions constatées, lequel se déterminera alors en fonction de la volonté exprimée par la communauté des propriétaires d'étages (Wermelinger, *op. cit.*, p. 294 et 310 ss, parle de « *droit de voisinage conventionnel* » ; cf. également : Pradervand-Kernen, *op. cit.*, n. 40). Le règlement d'administration et d'utilisation s'interprète selon les principes de l'interprétation contractuelle, singulièrement selon le principe de la confiance (ATF 144 III 19 consid. 4.1 et les références citées ; sur les notions d'interprétation subjective et objective du contrat : cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3 ; TF 5A\_127/2020 du 22 avril 2021 consid. 4.1.2).

Le règlement d'administration et d'utilisation peut notamment prévoir que les locaux doivent être utilisés dans un certain but, par exemple qu'il est interdit d'y exploiter un commerce ou un restaurant (ATF 139 III consid. 4.3.1). Il peut exclure les commerces qui occasionnent des immissions auditives (bar, dancing, night-club, etc.) ; mais il ne peut pas interdire toute activité commerciale, si les intérêts de la communauté ou des copropriétaires ne sont pas en jeu (ATF 111 II 330, JdT 1986 I 165 ; TF 5C.252/2003 du 18 mars 2004 consid. 2.2 ; Wermelinger, *op. cit.*, n. 82 *ad art.* 712a CC p. 107).

Le règlement d'administration et d'utilisation peut aussi notamment restreindre le droit des copropriétaires à détenir des animaux domestiques. Certes, conformément à l'art. 712a al. 2 CC, une interdiction ne peut être imposée que si les animaux interdits par le règlement occasionnent des nuisances. Toutefois, il n'est pas nécessaire, pour que le règlement puisse valablement interdire ou restreindre la détention d'animaux domestiques, que cette interdiction ou restriction vise à prévenir des immissions excessives au sens du droit du voisinage ; il suffit que la disposition ait pour but de réduire les immissions causées par les animaux (cf. Wermelinger, *La propriété par étages*, 4<sup>e</sup> éd. 2021, n. 82 *ad art.* 712a, p. 108).

**5.2.1.3** Les conflits entre propriétaires d'étages, résultant du fait que l'un d'eux excède son droit exclusif garanti par l'art. 712a al. 1 CC, sont sanctionnés par l'art. 679 CC (Meier-Hayoz/Rey, *op. cit.*, n. 74 *ad* art. 712a CC ; Rey/Strebel, *in* Basler Kommentar, 6<sup>e</sup> éd. 2019, n. 17 *ad* art. 684 CC ; Bovey, CR CC II, n. 14 *ad* art. 679 CC et les références citées ; Piotet, CR CC II, n. 17 *ad* art. 684 CC ; Wermelinger, La propriété par étages, p. 306 ; cf. implicitement ATF 106 II 315 consid. 2 ; TF 5C.16/2007 du 22 mars 2007 consid. 3.2 ; TF 5C.168/2003 du 17 février 2004 consid. 4.3 ; TF 5C.218/1990 du 15 novembre 1991 consid. 2 ; TF 5A\_127/2020 du 22 avril 2021 consid. 4.1.3). Les actions à raison d'atteintes doivent être dirigées contre la communauté si la cause se trouve dans l'utilisation des parties communes, contre le copropriétaire concerné si la cause se trouve dans l'utilisation d'une partie exclusive (Steinauer, Les droits réels, Berne 2020, 5<sup>e</sup> éd., tome II, n. 2774).

**5.2.2** Selon l'art. 679 CC, celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit, peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écartier le danger, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Cette disposition institue quatre actions – en cessation de l'atteinte, en prévention du trouble, en constat et en dommages-intérêts – protégeant contre les excès commis par un voisin dans l'usage de son fonds, tel que défini aux art. 684 ss CC (Bohnet, Actions civiles, Volume I : CC et LP, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, p. 591, n. 1 et les références citées). L'action en cessation de l'atteinte – c'est-à-dire en suppression de la cause de l'atteinte sur le fonds dont elle provient – suppose seulement que cette cause soit toujours actuelle au moment de l'ouverture de l'action (Steinauer, *op. cit.*, n. 2796).

### **5.2.3**

**5.2.3.1** L'art. 684 CC dispose que le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin (al. 1) et que sont interdits en particulier la pollution de l'air, les

mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les rayonnements ou la privation de lumière ou d'ensoleillement qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins d'après l'usage local, la situation et la nature des immeubles (al. 2).

Sont des immissions au sens de l'art. 684 CC, les conséquences indirectes que l'exercice de la propriété sur un fonds peut avoir sur les fonds voisins. L'art. 684 CC ne vise donc pas les empiètements directs d'un propriétaire sur le fonds voisin, mais seulement les répercussions de l'exploitation d'un fonds hors des limites de celui-ci (Steinauer, *op. cit.*, n. 2606). L'immission ne doit pas provenir directement du fonds exploité, mais elle doit être dans une relation de causalité adéquate avec l'exploitation de ce fonds (Steinauer, *ibidem*). L'art. 684 CC s'applique aux immissions positives et aux immissions négatives (ATF 126 III 452 consid. 2 ; Piotet, CR CC II, n. 23 *ad art.* 684 CC).

Les immissions positives peuvent être matérielles : c'est le cas lorsqu'en raison de l'exploitation d'un fonds, les matières pénètrent sur le fonds voisin ou des forces y exercent leurs effets (cf. art. 684 al. 2 CC : pollution, mauvaises odeurs, bruit, vibrations, rayonnements). Elles peuvent également être psychiques ou morales, c'est-à-dire que l'exploitation du fonds provoque chez les voisins un sentiment désagréable tel que la répugnance ou l'angoisse (ATF 108 la 140 consid. 5c). Les immissions négatives privent le fonds voisin d'un élément dont celui-ci bénéficiait auparavant, par exemple en empêchant d'y accéder (cf. ATF 1 14 II 230 consid. 4b).

**5.2.3.2** Le caractère excessif des immissions doit être apprécié selon des critères objectifs, en se mettant à la place d'un homme raisonnable et moyennement sensible, en prenant en considération l'ensemble des circonstances du cas concret pour mesurer les intérêts en présence (art. 4 CC ; ATF 126 III 223 consid. 4a et les références citées). N'entre pas en ligne de compte l'appréciation subjective de l'immission par l'une des parties (Piotet, CR CC II, n. 27 *ad art.* 684 CC)

De manière générale, il faut un excès dans l'utilisation du fonds, c'est-à-dire un dépassement des limites assignées à la propriété foncière par le droit de voisinage, ainsi qu'une atteinte aux droits du voisin et un rapport de causalité entre l'excès et l'atteinte. L'excès constitue un comportement humain en connexité avec l'utilisation et/ou l'exploitation du fonds qui viole les dispositions du droit de voisinage restreignant le droit de propriété (Steinauer, *op. cit.*, n. 2781). Il doit s'agir d'un fait de l'homme, qui ne doit pas être purement fortuit, qui doit provenir de l'utilisation d'un fonds et se produire sur un autre fonds et qui doit consister en la violation des règles du droit de voisinage (Steinauer, *op. cit.*, nn. 2782-2788).

Sont considérées comme excessives les immissions qui ont un effet dommageable, soit non seulement un dommage au sens strict du terme mais également de simples effets incommodants pour les voisins (ATF 126 III 223 consid. 4a ; ATF 119 II 411 consid. 4c) et excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles (Steinauer, *op. cit.*, n. 2616). En ce qui concerne la situation et la nature de l'immeuble, il faut tenir compte de l'endroit où il se trouve, soit en ville ou à la campagne, dans un quartier résidentiel ou industriel, commerçant ou mixte, du développement prévisible du quartier, etc. (cf. ATF 131 III 505 consid. 4.2). Pour délimiter les immissions qui sont admissibles de celles qui sont excessives, l'intensité de l'atteinte est déterminante. Cette intensité doit être appréciée selon des critères objectifs. Statuant selon les règles du droit et de l'équité, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en se référant à la sensibilité d'une personne raisonnable qui se trouverait dans la même situation. Ce faisant, il doit garder à l'esprit que l'art. 684 CC, en tant que norme du droit de voisinage, doit servir en premier lieu à établir un équilibre entre les intérêts divergents des voisins (ATF 138 III 49 consid. 4.4.5). Les intérêts à mettre en balance sont ceux du propriétaire défendeur au libre exercice de son droit de propriété et ceux du voisin demandeur à ne pas subir troubles ou dommages dans l'exercice du sien. Les autres intérêts n'entrent en principe pas en ligne de compte, notamment les intérêts économiques, techniques ou sociaux (cf. Piotet, CR CC II, n. 25 *ad art.* 684 CC).

## **5.3**

**5.3.1** En l'espèce, les parties habitent un petit immeuble constitué de quatre lots de PPE, dans un quartier de villas. L'appelante a commencé à y exercer dans une mesure relativement importante dès 2014 une activité de garde de chiens, qu'elle a réduite après les restrictions sanitaires de 2020, mais qu'elle exerçait encore régulièrement au moment du dépôt de la requête de conciliation, le 13 juillet 2022, à raison de deux à trois chiens de tiers en plus du sien, six à sept mois par année.

**5.3.2** Comme le fait valoir l'appelante, le RAU, qui date de 1972, est bien antérieur à l'arrivée des parties dans l'immeuble, de sorte qu'il n'y a pas à rechercher une réelle et commune volonté de celles-ci pour déterminer si l'activité de gardiennage déployée par l'appelante est conforme à ses dispositions.

Selon les termes des art. 3 et 10 RAU, l'immeuble et les appartements sont exclusivement voués à l'habitation. Quand le texte de l'art. 11 al. 2 RAU interdit « d'exercer toute activité susceptible d'importuner les autres copropriétaires (bruits, trépidations, odeurs incommodantes) », il faut dès lors comprendre, compte tenu de l'affectation de l'immeuble à l'habitation, qu'est interdite toute activité qui empêche les autres copropriétaires de jouir notamment de la quiétude nécessaire au repos que la plupart des gens viennent légitimement chercher à leur domicile, notamment de la tranquillité nécessaire à des activités d'écoute (musique, télévision etc.) la journée et au sommeil la nuit.

L'art. 11 al. 1 RAU régit l'usage de la radio et de la télévision, en exigeant non seulement qu'il soit conforme au règlement communal, mais encore qu'il « ne gêne pas » les autres copropriétaires. En outre l'art. 11 al. 2 RAU interdit toute activité « susceptible d'importuner » les autres copropriétaires. Au regard de ces deux dispositions, c'est avec raison que les premiers juges ont considéré que le RAU exige un haut niveau de tranquillité.

En revanche, on discerne une plus grande tolérance pour les dérangements susceptibles d'être causés par des animaux domestiques – qui ne doivent pas importuner « de manière excessive » les autres copropriétaires, selon les termes de l'art. 11 al. 3 RAU. Mais il ressort du texte de l'art. 11 al. 4 RAU – qui prescrit aux « propriétaires » d'animaux domestiques de veiller à ce que les parties communes ne soient pas souillées – que les dispositions du RAU qui prévoient un régime spécial pour les animaux domestiques n'envisagent que les animaux domestiques qui sont propriété des habitants de l'immeuble, c'est-à-dire les animaux qui font partie du foyer du copropriétaire. S'il n'est pas interdit en soi, le gardiennage de chiens – c'est-à-dire l'activité qui consiste pour un copropriétaire à s'occuper de chiens qui lui sont confiés temporairement par des maîtres extérieurs à son foyer, que ce soit à titre gratuit ou onéreux – ne bénéficie dès lors pas du même degré de tolérance que la détention par un copropriétaire de son propre chien. Cette différence est admissible au regard de l'art. 712a al. 2 CC, dès lors que, d'une part, il y a plus de chances que des chiens appartenant à des maîtres différents qui se trouvent momentanément ensemble en pension interagissent entre eux en s'aboyant et dès lors que, d'autre part, le va-et vient des maîtres qui amènent ou viennent chercher leur animal est lui-même dérangeant. Partant, conformément à la règle générale de l'art. 11 al. 2 RAU, qui peut poser des exigences plus sévères que l'art. 679 CC (cf. consid. 5.2.1.1 *ss supra*), un copropriétaire excède son droit s'il se livre dans sa partie exclusive à un gardiennage d'animaux qui, par les bruits qu'ils émettent, les trépidations qu'ils causent ou les odeurs qu'ils dégagent, importunent les autres copropriétaires – même si ces immissions ne sont pas excessives au sens du droit du voisinage.

Or, il est constant qu'au moment du dépôt de la requête de conciliation, l'appelante avait l'habitude de garder chez elle, en plus du sien propre, deux à trois chiens, qui lui étaient confiés temporairement par des maîtres extérieurs à son foyer. Il arrivait régulièrement – au moins deux fois par mois dans les six mois qui ont précédé le dépôt de la requête de conciliation – que ces chiens aboient ou hurlent (pleurent), en journée ou en soirée, assez fort pour, à tout le moins, troubler dans la partie exclusive de

l'intimé la tranquillité recherchée par le RAU. Le passage des maîtres de ces chiens chez l'intimé entraînait aussi un va-et-vient de véhicules, qui n'a cessé qu'après l'ouverture d'action. L'intimé est dès lors fondé à faire interdire à l'appelante l'activité qui est la cause de ces immissions.

**5.3.3** Au demeurant, même si, au regard de l'art. 11 RAU, les nuisances provoquées par un gardiennage de chiens devaient être tolérées dans la même mesure que celles provoqués par le chien d'un copropriétaire, c'est-à-dire dans la mesure où elles ne seraient pas excessives au sens du droit du voisinage, la solution serait la même.

En effet, dans la pesée des intérêts à laquelle il y a lieu de procéder pour déterminer si les immissions subies par l'intimé sont excessives au sens du droit du voisinage, il faut tenir compte de l'intérêt de l'intimé à la tranquillité et au repos – essentiellement à pouvoir dormir chez lui sans être réveillé ou à pouvoir vaquer chez lui à des occupations comme écouter de la musique ou regarder la télévision sans devoir utiliser des écouteurs ou monter le volume à un niveau assourdissant, et à ne pas être dérangé par le passage de voitures de tiers devant chez lui. Il n'y a pas lieu, en revanche, de tenir compte d'un intérêt de l'intimé à ne pas voir les parties communes souillées par des excréments éventuellement oubliés par l'appelante, la qualité pour agir en cessation d'immissions sur les parties communes appartenant à la communauté des copropriétaires et non à un copropriétaire isolé. Il n'y a pas lieu non plus de tenir compte dans la mesure alléguée par l'intimé, soit à concurrence de 88'533 fr., de la perte de valeur de la part de PPE de l'intimé due aux nuisances provoquées par le gardiennage de chiens, dès lors que, comme l'ont considéré les premiers juges et comme le fait valoir avec raison l'appelante, la force probante du rapport de l'expert privé mandaté par l'intimé pour l'estimer est discutable.

Du côté de l'appelante, il y a lieu de tenir compte de l'intérêt de celle-ci à poursuivre une activité qui ne lui est certes pas nécessaire financièrement – puisqu'elle est exercée à titre gratuit – mais qui lui procure des contacts sociaux et qu'elle apprécie.

Il est vrai que les chiens gardés par l'appelante n'aboient pas et ne pleurent pas bruyamment tous les jours. Il n'en est pas moins établi que quatorze fois entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 13 juillet 2022, ils ont aboyé suffisamment fort pour empêcher le sommeil dans l'appartement de l'intimé, dont deux fois après 22h00 (cf. pièce 10). Des aboiements nocturnes s'étaient déjà produits auparavant. Ni l'intérêt de l'appelante à maintenir des contacts sociaux, ni son intérêt à s'occuper d'animaux, ne justifient que la tranquillité de ses voisins soit régulièrement troublée et que, plusieurs fois par année, leur sommeil soit empêché à des heures où ils pourraient légitimement dormir. En outre, il existe d'autres manières de maintenir des contacts sociaux que de garder des chiens, et il existe aussi d'autres manières d'être en contact avec des chiens que de faire du gardiennage chez soi, tandis que dormir ailleurs que chez soi n'est pas une solution à long terme. C'est dès lors avec raison que les premiers juges ont considéré que la balance des intérêts en présence penchait du côté de l'intimé.

Le grief de l'appelante est donc mal fondé.

## **6.**

**6.1** Il découle de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

**6.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'885 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'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**6.3** Les dépens de deuxième instance, compte tenu de la difficulté et de l'ampleur de la cause, peuvent être arrêtés à 4'080 fr. (art. 3 al. 1 et 2, 7 et 19 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). L'appelante versera ainsi la somme de 4'080 fr. à l'intimé à ce titre.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'885 fr. (mille huit cent huitante-cinq francs), sont mis à la charge de l'appelante B.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'appelante B.\_\_\_\_\_ versera à l'intimé C.\_\_\_\_\_ la somme de 4'080 fr. (quatre mille huitante francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 21 janvier 2026, est notifié en expédition complète à :

- Me Tiffaine Stegmüller (pour B.\_\_\_\_\_),
- Me Sarah Perrier (pour C.\_\_\_\_\_),

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

- Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

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).

La greffière :