

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 9 mars 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
MM. Colombini, juge, et Piotet, juge suppléant  
Greffière : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

**Art. 67 al. 3, 75, 712m al. 2 CC**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.Z.**\_\_\_\_\_ et **B.Z.**\_\_\_\_\_,  
à [...], demandeurs, contre le jugement rendu le 18 mai 2017 par le  
Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant  
les appelants d'avec la **R.**\_\_\_\_\_, à [...], défenderesse, la Cour d'appel  
civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 18 mai 2017, dont les considérants écrits ont été adressés pour notification aux conseils des parties le 13 septembre 2017, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté la demande introduite le 10 novembre 2015 par A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ contre la R.\_\_\_\_\_ (I), a arrêté les frais judiciaires à 3'021 fr., les a mis à la charge de A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, les a compensés avec les avances de frais versées par les parties et a condamné A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à payer à la R.\_\_\_\_\_ la somme de 921 fr. à titre de restitution de son avance de frais judiciaires (II), a condamné A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, à payer à la R.\_\_\_\_\_ la somme de 2'500 fr. à titre de dépens (III) et a rejeté toutes autres et plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont retenu que dans la mesure où la répartition des frais et charges communs impliquait l'approbation, par l'assemblée ordinaire des copropriétaires, des comptes y relatifs et que cette approbation avait été inscrite à l'ordre du jour, il fallait admettre que les copropriétaires, réunis en assemblée ordinaire le 9 juin 2015, avaient valablement délibéré sur cette répartition, y compris en ce qui concernait la répartition des frais de chauffage en fonction des relevés individuels de consommation, ce d'autant plus que le rapport de gestion de l'administrateur de la PPE joint à l'ordre du jour indiquait expressément une répartition des frais de chauffage pour les parties privatives de la PPE sur la base des compteurs individuels. Par ailleurs, les premiers juges ont estimé que la décision de l'assemblée ordinaire fixant le décompte final de chauffage pour l'année 2014 ne s'avérait pas rétroactive dans la mesure où elle ne revenait pas sur un décompte définitif, seuls les acomptes provisoires de charges pour l'année 2014 ayant été fixés lors de l'assemblée de l'année 2013 ; en conséquence, il n'y avait pas lieu de faire figurer au procès-verbal la rétroactivité de cette décision. En outre, dans la mesure où la décision de l'assemblée générale du 9 juin 2015 avait pour objet d'arrêter les décomptes définitifs pour chaque lot en

fonction d'une clé de répartition autorisée par le règlement d'administration de la PPE, elle était subordonnée à la majorité simple des propriétaires d'étages présents ou représentés ; les griefs concernant l'absence de scrutin à la double majorité, l'absence de double quorum sur le procès-verbal et l'indication de résultat exact s'avéraient ainsi infondés. Au surplus, dès lors que les charges des demandeurs avaient été réparties conformément au mode de répartition prévu par le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, à savoir sur la base des compteurs individuels de chauffage, il n'y avait pas lieu d'entrer en matière sur le grief de consommation surévaluée de leur propre lot, les demandeurs n'ayant pas proposé de faire expertiser leur compteur pour en démontrer cas échéant le dysfonctionnement. Enfin, les premiers juges ont considéré que la décision de l'assemblée ordinaire donnant décharge à l'administrateur et aux vérificateurs des comptes devait être confirmée, dès lors que les demandeurs n'alléguaient ni ne démontraient aucun fait propre à refuser une telle décharge et que la répartition des frais de chauffage était conforme au droit et au règlement de la PPE.

**B.** Par acte du 13 octobre 2017, A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ ont fait appel de ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande qu'ils ont introduite le 10 novembre 2015 à l'encontre de la R.\_\_\_\_\_ soit admise (I), que la décision concernant la répartition des frais de chauffage prise par cette communauté lors de l'assemblée générale ordinaire du 9 juin 2015 soit annulée (II), que les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 3'021 fr., soient mis à la charge de la communauté, celle-ci étant condamnée à les payer à A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires (III), et que la communauté soit condamnée à verser à A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, des dépens de première instance fixés en prenant en compte la liste des opérations déposée par les demandeurs lors de l'audience de jugement.

Le 31 octobre 2017, les appelants ont versé l'avance de frais requise à hauteur de 786 francs.

Dans sa réponse du 1<sup>er</sup> décembre 2017, l'intimée R. \_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Par avis du 27 décembre 2017, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, qu'en conséquence il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. A.Z. \_\_\_\_\_ et A.Z. \_\_\_\_\_ sont copropriétaires du lot n° A1, représentant 35 millièmes de la PPE « [...] », constituée le 30 janvier 2009, sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...].

2. a) Le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE (ci-après : RAU), adopté le 29 janvier 2009 et entré en vigueur dès la constitution de la PPE le lendemain, prévoit notamment ce qui suit :

« **Chapitre V Les frais et les charges communs**

(...)

Article 28 : Répartition ordinaire

La répartition ordinaire des frais et charges communs est fonction des quotes-parts des propriétaires d'étages (art. 712h al. 1 CC).

Les frais de chauffage et le coût d'eau chaude pour les parties privées sont répartis entre les propriétaires d'étages selon le cube chauffé de chaque lot, à moins qu'ils ne fassent l'objet d'un décompte individuel. Un décompte annuel est établi par l'administrateur, selon les usages, et présenté à l'assemblée des propriétaires d'étages.

En cas de modification ou rectification des quotes-parts (art. 712e al. 2 CC), la répartition des frais et charges communs s'adapte, sauf convention contraire, aux nouvelles quotes-parts.

La modification de la répartition ordinaire des frais et charges communs est subordonnée à une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 47 al. 2 litt. g).

### Article 30 : Principes comptables

(...)

La répartition des frais et charges communs, le budget et les contributions annuelles sont adoptés par une décision de l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages.

(...)

### Article 31 : Paiement des contributions

Chaque propriétaire d'étages verse des contributions sous forme d'avances fixées par l'assemblée des propriétaires d'étages, sur proposition de l'administrateur.

Les avances sont payées par trimestre civil, au plus tard dix jours avant le début du trimestre. L'administrateur établit des factures qu'il envoie aux propriétaires d'étages au moins trente jours avant l'échéance des avances

L'administrateur fait parvenir à chaque copropriétaire son décompte annuel des charges et frais communs, dans les 60 jours qui suivent l'approbation des comptes par l'Assemblée générale des copropriétaires.

(...)

## **Chapitre VI Organisation de la communauté des propriétaires d'étages**

### Article 37 : Convocation

La convocation à une assemblée des propriétaires d'étages est rédigée et envoyée par l'administrateur par lettre signature (art. 712n CC). Elle comprend l'ordre du jour, le lieu et la date de l'assemblée des propriétaires d'étages.

Aucune décision ne peut être prise sur un objet qui ne figure pas à l'ordre du jour. (...)

### Article 42 : Procès verbal

(...)

Le procès-verbal constate toutes les décisions adoptées par l'assemblée des propriétaires d'étages, en mentionnant le résultat exact du scrutin.

(...)

### Article 45 : Décisions subordonnées à la majorité simple

Sauf disposition contraire du présent règlement ou de la loi, les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont adoptées à la majorité simple des propriétaires d'étages présents ou représentés.

(...)

Article 47 : Décisions subordonnées à la double majorité

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont subordonnées à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts lorsque la loi ou ce règlement le prévoient expressément.

La double majorité est notamment requise pour les décisions suivantes :

(...)

g) la modification de la clé de répartition ordinaire des frais et charges communs (art. 28) »

b) Chaque copropriétaire s'acquitte donc au cours de l'année d'acomptes pour les frais et charges communs, y compris pour les frais de chauffage et de production d'eau chaude de son propre lot, puis reçoit un décompte annuel comportant l'indication du solde en sa faveur ou du supplément à verser.

Sous les auspices de l'administrateur, les copropriétaires ont dès le début exprimé la volonté de répartir les frais de chauffage et d'eau chaude des parties privatives en fonction des compteurs individuels de chacun, ce que les témoins entendus ont tous confirmé.

3. a) Lors de la construction des immeubles de la PPE « [...] », des compteurs individuels de consommation ont été installés par la société [...] AG pour chaque lot de PPE s'agissant des parties privatives et ce tant pour l'eau chaude que pour le chauffage.

S'agissant de l'eau chaude, la base de compteurs individuels fonctionne depuis le début et n'a fait l'objet d'aucune opposition.

La répartition des frais de chauffage pour les parties privatives a en revanche fait l'objet de contestations, certains compteurs individuels s'étant révélés défectueux.

b) Le rapport de gestion du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2013 mentionne à cet égard ce qui suit :

« (...) suite aux diverses contestations, des réserves avaient été émises sur les comptes des exercices 2011 et 2012, notamment sur la répartition des frais de chauffage. De ce fait en accord avec les membres du comité, nous avons décidé de refaire intégralement les comptes des exercices 2011 et 2012.

Une nouvelle répartition du chauffage a été mise en place pour palier à la défektivité des compteurs de chauffage individuels (...). Des estimations de consommation ont été faites au prorata du nombre de jours d'occupation.

Le chauffage a été réparti au volume (m<sup>3</sup>) des appartements et des commerces (...). »

c) La communauté des copropriétaires d'étages s'est réunie en assemblée ordinaire le 23 juin 2014. A cette occasion, [...], comptable au sein de l'administrateur de la PPE, a exposé qu'elle avait repris l'intégralité de la comptabilité de la copropriété et s'est expliquée « sur la répartition du compte chauffage en m<sup>3</sup>, conformément au règlement d'administration, en l'absence de relevés de compteurs exploitables ». Le procès-verbal de cette assemblée indique encore que « une reprise des compteurs individuels, dès leur remise en état, est espérée pour l'exercice 2015-2016 ». Un extrait de l'art. 28 RAU a été reproduit dans le procès-verbal.

Lors de cette assemblée, les copropriétaires ont accepté, à la quasi-unanimité, de déléguer l'acceptation des comptes relatifs aux différents exercices aux réviseurs ; décharge a été donnée à l'administrateur de la PPE et les vérificateurs de comptes ont été libérés. De manière provisoire, l'assemblée a accepté les décomptes proposés sur le principe d'une répartition au cube des frais de chauffage pour les parties privatives, jusqu'à ce que les compteurs soient exploitables. L'administrateur de la PPE s'est, lors de cette assemblée, expressément référé à l'art. 28 RAU.

4. L'entreprise [...] AG a remplacé les compteurs défectueux.

Dans un courrier adressé le 20 avril 2015 aux copropriétaires, l'administrateur de la PPE a indiqué que les nombreux rendez-vous avec l'entreprise [...] SA « permettront cette année d'intégrer à vos comptes un relevé de chauffage et d'eau chaude sur la base de vos compteurs pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2014. »

Tous les copropriétaires ont ainsi été informés que le relevé de chauffage et d'eau chaude se ferait sur la base des compteurs individuels à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

5. a) Par courrier du 29 mai 2015, l'administrateur de la PPE a convoqué les copropriétaires à l'assemblée ordinaire agendée au 9 juin 2015. L'ordre du jour de cette assemblée était le suivant :

- «- Signature de la liste de présence \_ Contrôle du quorum - Ouverture de l'Assemblée
- 1. Présentation des comptes de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2014 et rapport des vérificateurs aux comptes pour l'exercice concerné.
- 2. Approbation des comptes de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2014 et décharge aux organes de la copropriété.
- 3. Nominations statutaires :
  - administrateur - [...]
  - vérificateur aux comptes ( [...])
  - délégué d'immeuble ( [...])
- 4. Propositions individuelles
  - 4.1 Présentation de l'expertise par le conseil de la copropriété ( [...] avec les différentes démarches liées au dossier) et attribution du pouvoir de représentation et décisionnel aux délégués et à l'administrateur
  - 4.2. Décision sur la demande de prolongation de la Commune de [...], relative à la servitude foncière grevant la PPE d'un montant de CHF 50'000.00
  - 4.3 Point de la situation sur le plan de quartier « [...]», architecte [...]
- 5. Présentation et adoption du budget 2015 (CHF 155'430.00), y compris attribution au fonds de rénovation.
- 6. Divers, dont détermination de la date de l'Assemblée générale ordinaire 2016 »

b) Cette convocation contenait également, en annexe, le rapport de gestion 2014 de l'administrateur pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2014 au 31 décembre 2014. Ce rapport indiquait (en gras et souligné), sous la rubrique « Dépenses de chauffage et d'eau chaude (page 1) » :

« Type de relevé : Compteurs individuels »

6. a) Selon la liste de présence signée par les copropriétaires à l'assemblée du 9 juin 2015, 20 copropriétaires sur 28 étaient présents ou représentés, totalisant 704 millièmes.

A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ n'ont pas participé à cette assemblée.

b) Il ressort du procès-verbal de cette assemblée qu'après les déficiences rencontrées au cours des dernières années, le système de relevé individuel a fonctionné durant l'exercice 2014 avec 52 compteurs opérationnels sur 56 compteurs.

Il a ainsi été proposé à l'assemblée ordinaire de répartir les frais liés au chauffage des parties privatives en fonction des compteurs individuels. Il a aussi été expliqué que les quatre compteurs défectueux feraient l'objet d'une vérification manuelle et qu'un nouveau décompte serait adressé aux personnes concernées, lequel se fonderait sur une estimation de consommation.

Lors de l'assemblée, il a été clairement exposé qu'en approuvant les comptes, la répartition se faisait à nouveau selon le système des compteurs individuels, comme l'ont déclaré les témoins [...] et [...].

Les comptes de l'exercice 2014 ont été approuvés par dix-huit voix, une abstention et une opposition s'agissant du bâtiment A.

7. a) Les frais de chauffage de A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ pour les exercices 2011 à 2014 sont les suivants :

2011 : 886 fr. 35  
2012 : 1'120 fr. 80  
2013 : 945 fr. 10  
2014 : 1'876 fr. 70

b) Selon le tableau récapitulatif établi par l'entreprise [...] AG et le témoignage de [...], employé de commerce auprès de cette entreprise, le compteur mesurant la consommation de chauffage dans le lot de A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ est en parfait état de fonctionnement. [...] AG l'a attesté par courrier électronique du 22 septembre 2015, libellé comme il suit :

« Je vous fais suite au contrôle effectué la semaine dernière dans l'appartement de Monsieur A.Z.\_\_\_\_\_. Ci-joint le rapport de notre technicien, rapport technique et le relevé pour ce point de mesure. La facture suivra prochainement.

Notre technicien a constaté que le compteur d'eau et le compteur de chaleur sont en parfait état de fonctionnement et mesure correctement les consommations de l'appartement de Monsieur A.Z.\_\_\_\_\_.

Sur le relevé, on constate une consommation régulière et tout à fait plausible, étalée sur les 15 derniers mois.

(...)

Nous pouvons toutefois certifier que les compteurs sont fonctionnels. »

8. Le procès-verbal de l'assemblée ordinaire des copropriétaires de la PPE a été adressé à A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ le 17 juillet 2015 et réceptionné le lendemain.

9. Par demande du 10 novembre 2015, A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la nullité de la décision concernant la répartition des frais de chauffage prise par la R.\_\_\_\_\_, lors de l'assemblée générale ordinaire du 9 juin 2015, soit constatée (IV), à ce que son annulation soit prononcée (I), et subsidiairement à ce que la décision de la PPE donnant décharge à l'administrateur et libérant les vérificateurs soit annulée (III).

Pa réponse du 31 mars 2016, la R.\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement à son rejet.

Les demandeurs ont déposé une réplique le 18 mai 2016. La défenderesse a ensuite déposé une duplique le 29 août 2016 ainsi que des déterminations le 1<sup>er</sup> décembre 2016.

10. Les témoins [...], [...] et [...] ont été entendus à l'audience de plaidoiries finales du 11 mai 2017.

### **En droit :**

**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 dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant la première instance est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, 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, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

**3.**

**3.1** Dans un premier grief, les appelants se plaignent d'une constatation inexacte des faits. Ils soutiennent que des faits pertinents

auraient soit été totalement ignorés dans le jugement malgré le fait qu'ils auraient été dûment allégués et prouvés, soit constatés faussement dans le jugement en dépit des preuves figurant au dossier.

## **3.2**

**3.2.1** Les appelants reprochent d'abord aux premiers juges de n'avoir pas retenu que jusqu'à l'assemblée du 9 juin 2015, la répartition des frais de chauffage s'était toujours effectuée selon une clé de répartition au volume des surfaces chauffées.

Contrairement à ce que soutiennent les appelants, les premiers juges n'ont pas ignoré que la répartition des frais de chauffage s'était effectuée durant une certaine période d'après le volume des surfaces concernées, une telle répartition pour les périodes 2011 à 2013 ressortant des chiffres 7, 9 et 10 de l'état de fait du jugement. Pour le surplus, les appelants n'ont ni allégué, ni établi qu'il en aurait toujours été ainsi.

**3.2.2** Selon les appelants, il y aurait lieu de compléter l'état de fait litigieux en ce sens que le changement de clé de répartition des frais de chauffage n'aurait pas été mentionné dans l'ordre du jour qui avait été adressé aux copropriétaires en vue de l'assemblée ordinaire du 9 juin 2015.

Le jugement ne comporte qu'une retranscription partielle de l'ordre du jour du 9 juin 2015. Il sera dès lors complété par la retranscription intégrale de l'ordre du jour, cette retranscription permettant de constater que le changement de la clé de répartition des frais de chauffage ne figurait pas dans l'ordre du jour.

Au demeurant, vu ce qui va suivre, cet élément est sans incidence pour la résolution du présent litige.

**3.2.3** Les appelants soutiennent ensuite que selon le chiffre 2 du procès-verbal de l'assemblée litigieuse, il aurait été décidé de changer la

clé de répartition des charges de chauffage, celle-ci passant du volume chauffé au compteur individuel, ce avec effet rétroactif au début de l'exercice 2014.

Les faits allégués ne ressortent cependant nullement du procès-verbal en question, de sorte qu'il n'y a pas lieu de compléter l'état de fait sur ce point.

**3.2.4** Les appelants font ensuite grief aux premiers juges de n'avoir pas retenu que l'installation de chauffage présentait durant l'exercice 2014 de graves dysfonctionnements, qui auraient eu une incidence sur la répartition des frais de chauffage 2014.

Cet élément est cependant sans incidence sur le sort de la présente procédure, tendant à l'invalidation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages au motif qu'elle n'aurait pas été inscrite à l'ordre du jour. Les premiers juges pouvaient dès lors se dispenser d'en faire état dans leur jugement.

**3.2.5** Les appelants prétendent encore qu'il aurait fallu intégrer dans l'état de fait que la répartition entre les différentes parts d'étages selon le tableau de répartition du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2014 présentait d'importantes disparités.

Ici encore, cet élément ne s'avère pas pertinent pour la résolution du présent litige, de sorte qu'on ne saurait faire grief aux premiers juges de ne pas l'avoir retenu dans l'état de fait litigieux.

**3.2.6** Les appelants se plaignent de ce que le chiffre 2 de l'état de fait cite de manière incomplète l'art. 28 RAU, seul l'alinéa 2 étant retranscrit.

Par souci d'exhaustivité, on citera l'art 28 RAU dans son intégralité, étant précisé que l'adjonction requise, comme on le verra ci-après, n'est pas utile à la résolution du présent litige.

**3.2.7** Les appelants reprochent ensuite aux premiers juges d'avoir minimisé les problèmes techniques du chauffage, l'état de fait s'avérant en substance lacunaire sur ce point.

Il a déjà été répondu à ce grief sous consid. 3.2.4 ci-dessus, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y revenir.

**3.2.8** Selon les appelants, il aurait encore fallu préciser dans l'état de fait que le remplacement des compteurs défectueux par [...] avait été effectué postérieurement à l'assemblée litigieuse et que cette intervention n'aurait pas résolu les problèmes de chauffage.

A supposer établis, ces éléments ne sont pas de nature à influencer sur l'issue du litige, si bien qu'ils n'avaient à juste titre pas à être intégrés dans l'état de fait litigieux.

**3.2.9** Les appelants prétendent encore qu'il ne serait pas établi que l'administrateur de la PPE aurait envoyé le 20 avril 2015 à tous les copropriétaires un courrier leur indiquant que le relevé de chauffage et d'eau chaude se ferait sur la base des compteurs individuels à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Le juge établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées (art. 157 CPC). En l'occurrence, la R.\_\_\_\_\_ a produit le courrier type qu'elle a rédigé pour l'ensemble des copropriétaires, celui-ci consistant dans un publipostage qu'elle a indiqué avoir adressé à chacun d'eux (all. 189 et 190). A l'audience du 11 mai 2017, le témoin [...], copropriétaire, a déclaré avoir reçu cette pièce, sans être toutefois en mesure de confirmer que tous les autres copropriétaires l'auraient également reçue. Le témoin [...], également copropriétaire, a indiqué que cette pièce lui était familière et qu'il supposait l'avoir reçue ; à sa connaissance, les personnes avec qui il en avait parlé l'avaient reçue mais il ne pouvait pas affirmer que tous les propriétaires l'auraient reçue.

Compte tenu des témoignages précités ainsi que de la pièce produite, on ne saurait dire que les premiers juges auraient constaté les faits de manière erronée sur ce point. Au vu des éléments de preuve recueillis, ces derniers pouvaient, sans que cela prête le flanc à la critique, retenir que tous les copropriétaires avaient reçu le courrier litigieux.

**3.2.10** Les appelants contestent qu'il ressorte expressément du rapport de gestion 2014 que la répartition des frais de chauffage pour les parties privatives se ferait sur la base des compteurs individuels.

Le rapport ne dit certes pas cela sous la rubrique « Dépenses de chauffage et eau chaude ». On comprend cependant à la lecture de ce rapport que les relevés de consommation se fonderaient sur les compteurs individuels, de sorte que c'est à juste titre qu'il a été retenu dans l'état de fait litigieux que cet élément ressortait du rapport.

**3.2.11** Les appelants soutiennent encore que la constatation des premiers juges selon laquelle seuls quatre compteurs individuels étaient défectueux durant l'exercice 2014 serait inexacte.

Comme on l'a vu sous consid. 3.2.4 ci-dessus à propos des dysfonctionnements de l'installation de chauffage, ces éléments d'ordre technique s'avèrent sans pertinence pour juger de la licéité de la décision prise par l'assemblée des propriétaires de parts d'étages, au regard des dispositions légales ou réglementaires. Quoi qu'il en soit, les moyens de preuve invoqués par les appelants ne portent nullement sur le fonctionnement des compteurs individuels de consommation mais sur celui de l'installation de production et de distribution de chaleur, de sorte qu'il n'y a pas lieu de corriger l'état de fait sur ce point.

Pour le surplus, on donnera acte aux appelants qu'en ce qui concerne les dépenses de chauffage et d'eau chaude 2014, le rapport de l'administrateur pour l'exercice 2015 préconise des « correctifs », cet élément s'avérant toutefois également sans incidence sur la résolution du litige.

**3.1.12** Enfin, les appelants contestent que leur compteur individuel de consommation ait été en parfait état de fonctionnement.

On ne discerne toutefois aucune constatation inexacte en ce qui concerne cet élément, celui-ci étant confirmé tant par le courrier du 22 septembre de la société [...], qui a contrôlé le compteur, que par le témoin [...], collaborateur auprès de cette entreprise, qui a indiqué que le technicien avait effectué le contrôle.

#### **4.**

**4.1** Les appelants soutiennent ensuite que les premiers juges auraient confondu les règles applicables en matière de répartition de frais de chauffage, de changement de clé de répartition des frais de chauffage et de modification du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE. Ils allèguent que la décision prise lors de l'assemblée ordinaire du 9 juin 2015 ne constituait pas une simple répartition des frais de chauffage pour un exercice donné mais une modification de la clé de répartition desdits frais, l'art. 28 al. 2 RAU prévoyant une double clé de répartition possible, soit selon le volume chauffé de chaque lot, soit sur la base des compteurs individuels. L'adoption d'une clé de répartition plutôt que d'une autre aurait cependant nécessité une décision de l'assemblée des copropriétaires, prise à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts en vertu de l'art. 47 al. 2 lit. g RAU, et ce point aurait dû de surcroît être porté à l'ordre du jour.

**4.2** Selon l'art. 712m al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), la contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'art. 75 CC. Il s'ensuit que l'action en annulation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages doit être ouverte dans le mois à compter du jour où le demandeur a eu connaissance de la décision litigieuse (art. 75 CC ; Steinauer, Les droits réels, t. I, 4<sup>e</sup> éd, 2007, n. 1324 p. 467). L'action en annulation de l'art. 75 CC permet à tout

sociétaire d'attaquer les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires. Elle ne permet en revanche pas de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des copropriétaires (ATF 131 III 459 consid. 5.1 ; Bösch, in Basler Kommentar, Bâle 2012, n. 10 ad art. 712m CC ; Perrin/Chappuis, Droit de l'association, 3<sup>e</sup> éd., p. 173).

En vertu du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC aux dispositions de l'association, il convient en particulier d'appliquer les art. 64 al. 3 et 67 al. 3 CC à la propriété par étages. Selon l'art. 67 al. 3 CC, les décisions de l'assemblée générale ne peuvent être prises en dehors de l'ordre du jour que si les statuts le permettent expressément : il faut donc, en règle générale, que les objets sur lesquels l'assemblée doit statuer soient portés à l'ordre du jour (Wermelinger, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Bd 4, Zürich 2010, n. 128 ad. art. 712m CC et les réf. citées). La question de savoir s'il en est ainsi se tranche de cas en cas, en fonction des circonstances concrètes : un objet est dûment porté à l'ordre du jour lorsqu'il est indiqué de telle manière que les membres ne soient pas surpris et puissent se préparer à en débattre ; il suffit que, sur le vu de l'ordre du jour et des statuts, les membres sachent sur quels points il y aura lieu de délibérer et, le cas échéant, de prendre une décision (ATF 126 I 5 consid. 2a ; ATF 114 II 193 consid. 5b).

La convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet présente un défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la décision (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 et les références, RVJ 2017 p. 153) et non sa nullité. La même conclusion s'impose lorsque la description d'un sujet traité à l'ordre du jour est imprécise, peu claire ou trompeuse (TF 5A\_760/2011 du 18 mai 2012 consid. 3.2.3.2). Savoir si la décision doit, ou non, être annulée dépend toutefois de l'appréciation de la notion de vice et de la gravité de la violation. Il est donc essentiel de déterminer si le vice allégué pouvait ou non avoir une influence sur la décision (ATF 132 III 503 consid. 5.3 ; ATF 114 II 193 consid. 6).

**4.3** Les appelantes sont d'avis que la décision litigieuse, impliquant un changement du mode de répartition des frais de chauffage, n'a pas été portée à l'ordre du jour. Il convient dès lors d'examiner si l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étage a effectivement décidé le 9 juin 2015 un tel changement, subsidiairement si cette décision a été portée à l'ordre du jour, et le cas échéant si l'adoption de cette décision était subordonnée à la majorité simple ou à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts.

En l'espèce, les propriétaires de parts d'étages ont été convoqués à l'assemblée générale du 9 juin 2015 selon courrier du 29 mai 2015 adressé par l'administrateur de la PPE. L'ordre du jour contenu dans ce courrier prévoyait notamment sous chiffre 1 la présentation des comptes de l'exercice 2014 et le rapport des vérificateurs aux comptes pour l'exercice concerné, ainsi que sous chiffre 2 l'approbation des comptes de l'exercice 2014 et la décharge aux organes de la copropriété. Etait joint à cette convocation le rapport de gestion 2014, comprenant en particulier le rapport de l'administrateur de la PPE pour l'exercice en question, lequel indiquait clairement à sa page 1, en caractères gras et soulignés, une répartition des frais de chauffage et d'eau chaude sur la base des compteurs individuels. Le rapport de gestion 2014 comprenait également les comptes détaillés pour ce même exercice et le tableau de répartition des charges entre les copropriétaires.

S'agissant de la répartition des frais de chauffage, le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la copropriété tenue le 9 juin 2015 se borne à relater les problèmes techniques concernant quatre compteurs individuels de chauffage et indique que les comptes 2014 du bâtiment A ont été approuvés par 18 voix pour, 1 abstention et 1 opposition. Il ne ressort en revanche pas du procès-verbal que l'assemblée aurait décidé un changement du mode de répartition des frais de chauffage, étant relevé que le passage de la répartition d'après le volume des logements à celui selon les compteurs individuels de chauffage avait déjà été évoqué lors de l'assemblée ordinaire précédente.

L'approbation des comptes pour un exercice donné, comprenant le tableau de répartition des charges entre copropriétaires, notamment des charges de chauffage et d'eau chaude, n'empêche cependant nullement une décision sur le principe du changement du mode de répartition des charges. Tout au plus cela implique-t-il l'approbation de ce changement pour le décompte de l'année approuvée, ce mode de calcul s'avérant admissible au regard de l'art. 28 al. 2 RAU, qui dispose que ces frais sont répartis selon le cube chauffé de chaque lot à moins qu'ils fassent l'objet d'un décompte individuel. Cette décision d'approbation des comptes de l'année 2014 a valablement été prise dans la mesure où elle avait été dûment portée à l'ordre du jour. Il n'en résulte toutefois aucune décision sur le changement lui-même qui pourra être remis en question par les appelants lors d'une prochaine assemblée des copropriétaires. Ce changement, qui n'a pas été décidé comme tel, n'avait logiquement pas à être porté à l'ordre du jour. En revanche, les comptes ont été approuvés, conformément à l'ordre du jour reçu, ce qui n'a eu de portée que pour la répartition des charges de l'année en cause.

En définitive, il apparaît que l'assemblée n'a adopté aucune décision sur le principe de la modification de la clé de répartition des frais de chauffage, les appelants n'ayant au demeurant pris aucune conclusion en ce qui concerne l'approbation des comptes de l'année 2014. Si une telle décision avait été prise, elle n'aurait quoi qu'il en soit pas été subordonnée à l'exigence de la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts. En effet, l'art. 28 al. 4 RAU est clairement applicable à la répartition « ordinaire » des frais et charges communs au sens de l'art. 28 al. 1 et non à la répartition des frais de chauffage et d'eau chaude des parties privatives selon l'al. 2 de cette même disposition. Cette répartition, qui est une décision d'administration ordinaire, est soumise à la majorité simple selon l'art. 45 RAU, qui pose la règle générale et subsidiaire en matière de prise de décisions d'administration de la PPE. Au demeurant, on ne voit pas en quoi l'approbation des comptes 2014 déploierait un effet rétroactif, dès lors que cette décision, votée le 9 juin 2015, portait sur le dernier exercice comptable écoulé devant être approuvé par l'assemblée des copropriétaires.

**5.**

**5.1** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

**5.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 786 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), et compensés avec l'avance de frais fournie par ces derniers (art. 111 al. 1 CPC).

**5.3** Vu l'issue du litige, les appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), verseront à l'intimée la somme de 2'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 786 fr. (sept cent huitante-six francs), sont mis à la charge des appelants A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** Les appelants A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée R.\_\_\_\_\_ la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Frank Tièche (pour A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_),
- Me Vivian Kühnlein (pour R. \_\_\_\_\_),.

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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 :