

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 14 novembre 2016

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Piotet et Mme Merkli, juges  
Greffière : Mme Choukroun

\*\*\*\*\*

**Art. 648 CC, 712g CC**

Statuant sur l'appel interjeté par **S.**\_\_\_\_\_, à [...],  
**B.D.**\_\_\_\_\_, et **A.D.**\_\_\_\_\_, à [...], **A.M.**\_\_\_\_\_, et **B.M.**\_\_\_\_\_, à [...],  
demandeurs, contre le jugement rendu le 14 décembre 2015 par le  
Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois dans la  
cause divisant les appelants d'avec les membres suivants de la **V.**\_\_\_\_\_,  
soit **A.Y.**\_\_\_\_\_, et **B.Y.**\_\_\_\_\_, à [...], **C.Y.**\_\_\_\_\_, à [...], **D.Y.**\_\_\_\_\_, à  
[...], **Z.**\_\_\_\_\_, à [...], **A.G.**\_\_\_\_\_, et **B.G.**\_\_\_\_\_, à [...], **E.**\_\_\_\_\_, à  
[...], **R.**\_\_\_\_\_, à [...], **J.**\_\_\_\_\_, à [...], **A.H.**\_\_\_\_\_, **B.H.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 14 décembre 2015, dont les motifs ont été communiqués aux parties le 25 avril 2016, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois a rejeté la demande déposée le 24 juillet 2013 par S.\_\_\_\_\_ et consorts à l'encontre de la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE V.\_\_\_\_\_ (I), a arrêté les frais de justice, y compris l'indemnité d'audition du notaire et les frais de procédure de conciliation déjà arrêtés, à 8'478 fr. 60 et les a mis à la charge de S.\_\_\_\_\_ et consorts solidairement entre eux (II), a dit que S.\_\_\_\_\_ et consorts étaient les débiteurs, solidairement entre eux, de B.Y.\_\_\_\_\_ et consorts, et lui devaient immédiat paiement de la somme de 300 fr. à titre de remboursement de leur part d'avance de frais nécessaire à la couverture des frais judiciaires (III), a dit que S.\_\_\_\_\_ et consorts, étaient les débiteurs, solidairement entre eux, de la Communauté des propriétaires d'étages et lui devaient immédiat paiement de la somme de 6'804 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens (IV), et a rejeté toutes autres et plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que les modifications du règlement de propriété par étages décidées lors de l'assemblée du 23 octobre 2004 avaient été valablement approuvées à la double majorité des copropriétaires et des parts. S'agissant de la transformation du lot n° [...] de la propriété par étages, approuvée lors de l'assemblée des copropriétaires du 1<sup>er</sup> mars 2013, les magistrats ont retenu qu'il s'agissait d'un changement d'utilisation d'une seule part d'étage, sans influence considérable sur le caractère global de l'immeuble, de sorte que cette modification avait été valablement adoptée à la double majorité des copropriétaires et des lots.

**B.** Par acte du 26 mai 2016, S.\_\_\_\_\_, A.D.\_\_\_\_\_ et B.D.\_\_\_\_\_, ainsi qu'A.M.\_\_\_\_\_ et B.M.\_\_\_\_\_, ont déposé un appel contre ce jugement. Ils ont conclu, avec suite de frais et dépens de

première et deuxième instance, à sa réforme en ce sens que la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE V.\_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> mars 2013 portant sur les travaux de transformation du lot n° [...] soit annulée et que la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE V.\_\_\_\_\_ du 23 octobre 2004, portant sur le droit de vote par lot en lieu et place du droit de vote par tête, soit déclarée absolument nulle. À l'appui de leurs conclusions, ils ont requis que l'état de fait tel que retenu par les premiers juges soit complété par la mention d'éléments qu'ils estiment indispensables pour démontrer le motif de nullité qu'ils invoquent.

Dans leur réponse du 14 septembre 2016, B.Y.\_\_\_\_\_, agissant en son nom et également pour la société Z.\_\_\_\_\_, A.Y.\_\_\_\_\_, C.Y.\_\_\_\_\_ et D.Y.\_\_\_\_\_, A.G.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les appelants et à la confirmation du jugement entrepris.

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

**1. a)** Par acte signé le 5 novembre 1993, la PPE V.\_\_\_\_\_ a été constituée sur la parcelle de base n° [...] de l'actuelle Commune de [...] et inscrite au registre foncier le 12 novembre 1993. Un règlement d'administration et d'utilisation régissant la PPE a été adopté le même jour et mentionné au registre foncier sous le n° [...]. Il en ressort notamment qu'à l'origine, la PPE était constituée de quarante-cinq parts de copropriété dénommées lots, détenus en propriété individuelle ou en copropriété simple par vingt-quatre personnes différentes, dont deux personnes morales. Ces vingt-quatre personnes forment la Communauté des propriétaires d'étages. Il s'agit de E.\_\_\_\_\_, A.Y.\_\_\_\_\_, B.Y.\_\_\_\_\_, C.Y.\_\_\_\_\_, D.Y.\_\_\_\_\_, S.\_\_\_\_\_, A.D.\_\_\_\_\_, B.D.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, B.M.\_\_\_\_\_, A.M.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_, T.\_\_\_\_\_, J.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_, B.G.\_\_\_\_\_, A.G.\_\_\_\_\_, A.H.\_\_\_\_\_, B.H.\_\_\_\_\_, A.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_, étant précisé que

B.Y.\_\_\_\_\_ est le directeur avec signature individuelle de la société Z.\_\_\_\_\_.

Les quarante-cinq lots composant la PPE ont été répartis comme suit : les lots 1 à 38, 41 et 43 étaient destinés à l'habitation, les lots 39, 40 et 42 en locaux disponibles, le lot 44 en restaurant et le lot 45 en tennis, vestiaires et douches, le tout étant réparti sur plusieurs bâtiments.

**b)** Des parcelles ont été réunies le 21 octobre 2005, les lots 39, 40 et 41 formant désormais le lot 39 et les lots 42 et 43 formant le lot 42, la PPE étant ainsi composée aujourd'hui de 42 lots. À ce jour, les deux corps de bâtiments A et B, soit les lots 1 à 16 et 45, n'ont pas été construits.

**2. a)** Le 25 mars 1994, le règlement de propriété par étages a été abrogé et remplacé par un document intitulé « modification de règlement de propriété par étages », qui a été mentionné au registre foncier le 7 avril 1994 sous n° [...].

Ce règlement prévoyait que l'immeuble était exploité sous la forme para-hôtelière, à savoir d'un motel et de lots d'habitations, et que ce mode d'exploitation était impératif, ayant conditionné l'octroi du permis de construire (art. 2). L'assemblée générale des propriétaires et l'administrateur avaient les attributions que leur conférait la loi (art. 15). Pour délibérer valablement, l'assemblée des propriétaires devait réunir la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts. L'assemblée générale prenait toutes ses décisions en conformité des règles légales. Le vote se comptait par tête (art. 16).

**b)** Par acte de vente authentique du 30 janvier 2003, la société Z.\_\_\_\_\_ a acquis 36 lots, à savoir tous ceux qui étaient alors disponibles, auprès de la société [...] SA.

Certains lots, notamment non construits, ont été ensuite vendus par actes de vente authentique passés les 11 et 26 mars 2004 par Z.\_\_\_\_\_ à certains copropriétaires qui ont finalement renoncé à se maintenir dans la PPE. Ces lots ont alors été repris par Z.\_\_\_\_\_.

**c)** Une convention a été passée le 17 mai 2004 par les copropriétaires, laquelle a été inscrite au registre foncier le 13 juillet 2004 en tant que servitude d'usage de terrasse et/ou jardin. Il en ressort notamment que les droits d'usage rattachés aux unités d'habitation comportent le droit de jouir, d'utiliser et d'aménager la surface désignée à titre de jardin privé et qu'en cas d'abandon de l'exploitation de l'activité de restauration et d'hébergement, les copropriétaires ayant le droit exclusif des unités en cause bénéficieront du même droit de jouir, d'utiliser et d'aménager la surface désignée à titre de jardin privé et rattachée à leurs unités. Au sens de cette convention, les copropriétaires envisageaient donc l'abandon de l'exploitation de l'activité de restaurant et d'hébergement.

**3. a)** Une assemblée extraordinaire des copropriétaires s'est tenue le 23 octobre 2004. À l'ouverture de l'assemblée, l'administrateur de la PPE, Q.\_\_\_\_\_, représentant la société [...] SA, a constaté que toutes les parts de copropriété étaient représentées, soit par leur titulaire, soit par un mandataire dûment autorisé. Q.\_\_\_\_\_ avait demandé au notaire C.\_\_\_\_\_ de tenir le procès-verbal de cette assemblée en raison de difficultés et de tensions divisant les copropriétaires. Ce dernier avait déjà procédé à des actes et à des ventes dans le cadre de cette PPE et Q.\_\_\_\_\_ pensait préférable que le procès-verbal soit tenu par un notaire afin d'assurer un vote régulier dans la forme.

Cette assemblée extraordinaire avait notamment pour objet de modifier le règlement de copropriété : le point 2 de l'ordre du jour portait sur la modification de l'article 16 de ce règlement, avec pour but de passer d'un droit de vote par tête à un droit de vote par lot et le point 3

prévoyait l'abrogation des articles 2, 3 et 4 du règlement, impliquant d'abandonner le mode d'exploitation de la PPE sous la forme parahôtelière.

Il ressort notamment du procès-verbal de cette assemblée que B.D. \_\_\_\_\_ a demandé de retirer le point 2 de l'ordre du jour relatif à la modification de l'article 16 du règlement, considérant cette modification illégale. Il a ensuite été passé au vote et la modification de l'article 16 du règlement de copropriété a été acceptée par 11 oui, représentant 832/1'000 des parts, contre 7 non, représentant 150/1000 des parts, et 1 abstention, représentant 18/1'000 des parts. Quant à l'abrogation des articles 2, 3 et 4 du règlement, elle a été acceptée par 17 oui, représentant 960/1'000 des parts, contre 2 non, représentant 40/1'000 des parts.

Au terme de cette assemblée, l'administrateur Q. \_\_\_\_\_ a informé les copropriétaires qu'il résiliait son mandat pour le 31 décembre 2004.

**b)** Le 24 janvier 2005, les modifications votées à l'assemblée générale des copropriétaires du 23 octobre 2004 ont été mentionnées au registre foncier.

**4. a)** Plusieurs administrateurs se sont alors succédé durant les années suivantes au sein de la PPE.

Par jugement du 13 novembre 2012, rendu dans le cadre d'une procédure en nomination d'un administrateur de la PPE V. \_\_\_\_\_ ouverte par requête du 3 avril 2012, W. \_\_\_\_\_ a été nommé en qualité d'administrateur, avec pour mission de gérer et administrer la PPE avec les pouvoirs les plus étendus découlant de la réglementation du Code civil suisse, jusqu'au 31 décembre 2014.

**b)** W. \_\_\_\_\_ a fixé une assemblée générale extraordinaire pour le 1<sup>er</sup> mars 2013. L'ordre du jour était accompagné d'une liste de

projets de décisions à adopter ou à rejeter, et prévoyait notamment une présentation par B.Y. \_\_\_\_\_ des plans de transformation du lot 44 dont il était propriétaire, avec une votation devant se prendre à la majorité simple.

Il ressort du procès-verbal que l'ensemble des copropriétaires était présent ou représenté. Lors de cette assemblée, les copropriétaires ont été informés que le droit de vote s'effectuerait par lots, ce à quoi certains propriétaires, désignés comme « Monsieur [...] et consorts », se sont opposés en vain, se voyant répliquer le fait que ce droit de vote était mentionné au registre foncier. La modification du droit de vote a ensuite été refusée, B.Y. \_\_\_\_\_ disposant de la majorité des voix.

Les différents points figurant à l'ordre du jour ont été traités. S'agissant en particulier du point relatif à la transformation du lot 44 en appartements en lieu et place de l'ancien restaurant, B.Y. \_\_\_\_\_ a présenté sur plan le projet des modifications qu'il désirait y apporter, précisant qu'il ne s'agissait que d'un changement mineur, qualifié de modification de l'usage de la chose, si bien qu'un vote à la majorité simple et non à l'unanimité était nécessaire. Il ressort de ce plan que les modifications consistaient en l'adjonction d'une nouvelle porte-balcon, de deux petits hublots en façade, de trois velux, d'un escalier extérieur, d'une porte-fenêtre au rez. La décision a été adoptée par 30 voix contre 12.

**5.** Le 2 avril 2013, S. \_\_\_\_\_, A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_, A.M. \_\_\_\_\_ et B.M. \_\_\_\_\_, P. \_\_\_\_\_, T. \_\_\_\_\_, A.K. \_\_\_\_\_ et B.K. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_ et A. \_\_\_\_\_ ont déposé une requête de conciliation contre la PPE V. \_\_\_\_\_ soit les prénommés ainsi que A.Y. \_\_\_\_\_, B.Y. \_\_\_\_\_, C.Y. \_\_\_\_\_ et D.Y. \_\_\_\_\_, [...], R. \_\_\_\_\_, J. \_\_\_\_\_, Z. \_\_\_\_\_, A.G. \_\_\_\_\_ et B.G. \_\_\_\_\_ et A.H. \_\_\_\_\_ et B.H. \_\_\_\_\_.

La conciliation du 13 mai 2013 n'a pas abouti et une autorisation de procéder a été délivrée aux demandeurs.

**6. a)** Le 24 juillet 2013, S.\_\_\_\_\_, A.D.\_\_\_\_\_, et B.D.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, A.M.\_\_\_\_\_ et B.M.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_, T.\_\_\_\_\_, A.K.\_\_\_\_\_ et B.K.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ et A.\_\_\_\_\_ (ci-après : les demandeurs) ont saisi le Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois (ci-après : le tribunal d'arrondissement) d'une demande dans laquelle ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, à l'annulation de la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE V.\_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> mars 2013 portant sur les travaux de transformation du lot 44 (I) et à ce que soit déclarée absolument nulle la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE V.\_\_\_\_\_ du 23 octobre 2004 portant sur le droit de vote par lot en lieu et place du droit de vote par tête (II).

**b)** Par réponse du 2 décembre 2013, B.Y.\_\_\_\_\_, A.Y.\_\_\_\_\_, C.Y.\_\_\_\_\_ et D.Y.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_ et A.G.\_\_\_\_\_ (ci-après : les défendeurs) ont conclu au rejet pur et simple de la demande du 24 juillet 2013, sous suite de frais et dépens.

**c)** Une audience de premières plaidoiries s'est tenue le 8 avril 2014, lors de laquelle les parties présentes ou valablement représentées ont renoncé aux premières plaidoiries. Chaque partie a offert la preuve par témoin à certains de ses allégués. La conciliation tentée n'a pas abouti.

**d)** Par ordonnance de preuves du 29 avril 2014, le Président du tribunal d'arrondissement a notamment ordonné l'audition d'Q.\_\_\_\_\_ pour les demandeurs et de Me C.\_\_\_\_\_ pour les défendeurs.

**e)** Le 10 juillet 2014, la procédure a été suspendue jusqu'à droit connu sur la révocation et la nomination d'un nouvel administrateur.

Par jugement du 12 février 2015, rendu dans le cadre d'une nouvelle procédure en nomination d'un administrateur de la propriété par étages ouverte par requête du 21 mars 2014, la Présidente du tribunal d'arrondissement a nommé la société [...] SA en qualité d'administrateur de la PPE V.\_\_\_\_\_ sans limite de temps, avec pour mission de gérer et

d'administrer la PPE avec les pouvoirs les plus étendus découlant de la réglementation du Code civil suisse, étant précisé que le mandat serait concrètement exécuté par [...], juriste, et [...], gérant technique, tous deux bilingues français et allemand, employés au sein de la société [...] SA.

Ensuite de ce jugement, la reprise de la cause a été ordonnée.

**f)** Par courrier du 24 août 2015, le Président du tribunal d'arrondissement a informé les parties qu'il considérait que le nouveau propriétaire d'étages E. \_\_\_\_\_ se substituait au défendeur [...] à la suite de l'annonce du décès de ce dernier par l'administrateur [...] SA.

**g)** L'audience de jugement s'est tenue le 2 septembre 2015. S. \_\_\_\_\_, A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_, F. \_\_\_\_\_ personnellement et [...], représentant L. \_\_\_\_\_, se sont présentés pour les demandeurs, assistés de leur conseil commun, représentant également les autres demandeurs absents. Pour les défendeurs se sont présentés A.H. \_\_\_\_\_ personnellement, [...], représentant J. \_\_\_\_\_, et pour [...] SA, [...], représentant également [...]. Les autres défendeurs ne se sont pas présentés, bien que régulièrement convoqués, étant précisé que R. \_\_\_\_\_ avait été dispensé de comparution personnelle.

La conciliation a été tentée, en vain. C. \_\_\_\_\_, préalablement délié du secret professionnel par les parties, a été entendu en qualité de témoin. Il a notamment expliqué avoir procédé à la vente de certains lots de la PPE sur mandat de B.Y. \_\_\_\_\_ et d'autres copropriétaires et avoir fonctionné comme secrétaire à l'assemblée générale des copropriétaires qui s'était tenue le 23 octobre 2004 à la demande de l'administrateur de l'époque, Q. \_\_\_\_\_. Le témoin a également confirmé que dans les années 1990, quand le règlement de la PPE avait été adopté, le permis était subordonné à une exploitation hôtelière ou para-hôtelière, étant toutefois précisé qu'au fil des années, il s'était avéré qu'il convenait d'abandonner cette exploitation pour faire évoluer le dossier. Il a ajouté qu'il avait envoyé le procès-verbal de l'assemblée du 23 octobre 2004 au président pour approbation et qu'à sa connaissance, personne n'avait demandé la

modification ou ne s'était opposé à ce procès-verbal, ni demandé une annulation ou encore que soit constatée la nullité du vote opéré. Le témoin a expliqué qu'en général, dans le cadre d'une PPE, le vote ne se fait pas par tête mais bien plutôt par lot. Il a toutefois relevé que pour des décisions importantes, la loi prévoyait des correctifs, par exemple la double majorité, voire l'unanimité, dans le but d'éviter que certains copropriétaires lèsent une minorité. S'agissant de la modification apportée lors de l'assemblée du 23 octobre 2004, relative aux modalités de votes, le témoin a déclaré que cette modification était conforme à la pratique prévue par le règlement standard de PPE de la Chambre vaudoise immobilière, ajoutant qu'il imaginait que l'administrateur de l'époque, Q.\_\_\_\_\_, l'avait expliquée aux membres de la PPE présents.

**h)** L'audience de jugement a été reprise le 9 décembre 2015 en présence des parties, personnellement ou valablement représentées, étant précisé que les demandeurs et défendeurs absents ont été dispensés de comparution personnelle.

La conciliation a derechef été vainement tentée. Les parties ont confirmé d'une façon générale leurs déclarations telles qu'elles résultaient des allégués soumis à la preuve par interrogatoire des parties, ainsi que leurs déterminations respectives s'agissant des allégués de la partie adverse.

Entendu à titre de témoin, Q.\_\_\_\_\_ a notamment expliqué avoir œuvré trois ou quatre ans en qualité d'administrateur de la PPE V.\_\_\_\_\_ avant de renoncer à cette fonction car il y avait énormément de tensions entre les copropriétaires. À son souvenir, il avait demandé au notaire C.\_\_\_\_\_ de prendre le procès-verbal de l'assemblée générale du 23 octobre 2004 en raison de ces difficultés et tensions entre les copropriétaires. Il a précisé que lorsque B.Y.\_\_\_\_\_ avait racheté certains lots, des tensions étaient apparues car, par ce rachat, ce dernier prenait un certain poids dans la PPE et sa manière de voir les choses, par rapport à ses lots, ne convenait pas à tout le monde.

**i)** Le dispositif du jugement a été rendu le 14 décembre 2015. Par courrier du 16 décembre 2015, les demandeurs en ont requis la motivation.

### **En droit :**

#### **1.**

**1.1** Selon l'art. 308 CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance et les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles. Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins.

**1.2** Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel de S.\_\_\_\_\_, A.D.\_\_\_\_\_, et B.D.\_\_\_\_\_, A.M.\_\_\_\_\_ et B.M.\_\_\_\_\_ est recevable.

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

L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2, RSPC 2016 p. 46).

**3.** Dans un moyen qu'il convient d'examiner en premier, les appelants soutiennent que la décision de modifier le mode de vote prise lors de l'assemblée des copropriétaires du 23 septembre 2004 serait nulle.

**3.1** À l'appui de ce moyen, ils allèguent tout d'abord que cette modification aurait été imposée par l'intimé B.Y.\_\_\_\_\_, qui serait parvenu à acquérir le quasi-monopole des lots constituant la PPE de manière abusive en achetant en 2009 et en 2012 des lots à un prix bien en deçà du marché.

**3.1.1** Aux termes de l'art. 2 CC, chacun est tenu d'exercer ses droits selon les règles de la bonne foi (al. 1) et l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi (al. 2).

L'interdiction pour un seul membre de la PPE d'imposer réglementairement sa seule volonté aux autres ne résulte pas du système légal. La doctrine n'évoque qu'un équilibre à trouver entre des objectifs divergents dans la fixation des majorités réglementaires (Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, Berne 1988, n. 63 ad art. 712m CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). Selon ces mêmes auteurs, les limites posées aux choix offerts par la loi pour fixer les majorités sont l'illicéité et l'immoralité (art. 27 al. 2 CC) ainsi que l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 CC). D'autres auteurs évoquent des dispositions réglementaires favorisant un promoteur sans les considérer pour autant comme illicites ou abusives (Wermelinger, Commentaire zurichois, art. 712a - 712t ZGB, Das Stockwerkeigentum, 2010, n. 117 ad art. 712g CC). Un engagement excessif au sens de l'art. 27 al. 2 CC paraît difficilement concevable dans la mesure où il s'agit d'organiser une communauté sans stipulation d'obligation personnelle sur la personne d'un débiteur.

La doctrine admet qu'une part de propriété par étages soit aliénée avant l'achèvement de la construction (art. 69 ORF), même si elle

ne se rapporte pas à un lot déjà matériellement réalisé (Wermelinger, op. cit., n. 11 ad art. 712e CC).

**3.1.2** En l'espèce, même si l'on suivait les appelants dans leur demande de complément de l'état de fait tel que retenu en première instance, il n'en résulterait pas encore un abus de droit manifeste au sens de l'art. 2 CC. Que la réglementation attaquée ait été sollicitée par l'intimé B.Y.\_\_\_\_\_, ou encore que les ventes de lots aient été réalisées à des prix avantageux en 2009 et en 2012 pour les acheteurs B.Y.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ne signifie pas encore un abus de droit manifeste. En effet, un copropriétaire peut toujours, en soi et sans par ce seul fait abuser de la loi, tenter de racheter au meilleur prix des lots pour ensuite tenter de faire modifier le règlement de copropriété en faisant adopter un mode de scrutin qui lui soit favorable. Compte tenu de la doctrine précitée, les appelants mettent en cause à tort l'efficacité des transferts de lots survenus en 2009 et 2012. La pièce n° 1 produite en première instance mentionne d'ailleurs une propriété par étages avant construction sur le feuillet déterminant du registre foncier. La question d'un éventuel abus de droit peut toutefois rester ouverte dès lors que les moyens tirés de la nullité du mode de votation adopté en 2004, respectivement de l'annulation de la décision prise le 1<sup>er</sup> mars 2013 doivent être admis (cf. consid. 3.2 infra).

**3.2.** Les appelants soutiennent également que le mode de votation adopté en 2004 serait nul, respectivement que la décision prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires le 1<sup>er</sup> mars 2013 devrait être annulée.

**3.2.1** L'art. 648 al. 2 CC dispose que le concours de tous est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard.

Aux termes de l'art. 712a CC, les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière

que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (al. 1); 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 (al. 2).

Le droit d'utilisation conféré par l'art. 712a al. 2 CC permet au propriétaire d'utiliser ses parties exclusives comme il l'entend. Cette liberté est présumée. Elle peut toutefois être limitée par des restrictions légales et des restrictions conventionnelles. Les propriétaires d'étages peuvent ainsi 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. Ils peuvent 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 (TF 5A\_816/2012 du 15 avril 2013 consid. 2.3.2 et les références citées).

Si les copropriétaires ont adopté des restrictions conventionnelles admissibles, en particulier s'ils ont convenus de soumettre l'immeuble à une certaine affectation, l'accord de tous les copropriétaires est nécessaire pour un changement dans la destination de l'immeuble ou d'une part d'étage (art. 648 al. 2 CC). Le changement dans la destination de la chose doit néanmoins être distingué de son changement d'utilisation qui, selon l'art. 647b al. 1 CC, doit être pris à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Les art. 648 al. 2 et 647b al. 1 CC trouvent tous deux application dans le cadre de la propriété par étages en vertu de l'art. 712g al. 1 CC (ATF 139 III 1 consid. 4.3.3 et les références citées)

Il y a changement de destination lorsque, soit par des mesures de fait, soit par des mesures juridiques, l'usage et l'affectation

économique de l'immeuble en propriété par étages sont modifiés de façon profonde et significative. La destination actuelle de l'objet est ainsi reléguée au second plan (TF 5A\_428/2008 et 5A\_429/2008 du 19 mars 2009 consid. 4.5.2 publié in RNRF 2010 p. 297 ; TF 5A\_352/2012 du 27 novembre 2012 consid. 4.3.3). L'affectation de l'immeuble détenu en copropriété est à cet égard déterminante : tant que subsiste le caractère global de l'immeuble, la transformation d'une seule unité d'étage ne conduit pas à un changement de sa destination au sens de l'art. 648 al. 2 CC (ATF 130 III 441 consid. 2.3 et 2.4, 450 consid. 2.1), mais éventuellement à un changement d'utilisation au sens de l'art. 647 al. 2 CC (TF 5A\_816/2012 du 15 avril 2013 consid. 2.3.3).

**3.2.2** Aux termes de l'art. 712g al. 3 CC, l'adoption d'un règlement exige la double majorité des voix et des parts. Cette règle peut être modifiée soit en renforçant cette double majorité, soit en l'allégeant (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, 2012, n. 87 ad art. 712 g CC ; Weber, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, Zurich 1979, p. 386 ; Müller, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Berne, p. 110 ; Wermelinger, op. cit., n. 46 ad art. 712g CC ; contra, Friederich, Das Stockwerkeigentum, Berne 1965, 5574, p. 208).

Pour l'adoption de cette modification allégeant la double majorité, la doctrine qui l'admet exige l'unanimité (Wermelinger, op. cit., n. 139a ad art. 712g CC ; Müller, op. cit., p. 100 ; Meier-Hayot/Rey, op. cit., n. 90 ad art. 712g CC).

**3.3.3** En l'espèce, il n'est pas contesté que le règlement de la PPE, mentionné au registre foncier le 7 avril 1994 sous n° [...], conditionnait l'octroi du permis de construire à une exploitation de la PPE sous la forme para-hôtelière (art. 2) et que le vote se comptait par tête, étant précisé que pour délibérer valablement, l'assemblée générale devait réunir la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts (art. 16).

Les transformations décidées lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 1<sup>er</sup> mars 2013 avaient trait au changement d'affectation du lot de l'intimé B.Y.\_\_\_\_\_, jusqu'alors exploité sous la forme d'un restaurant et non d'une habitation. Compte tenu de la jurisprudence et de la doctrine rappelées ci-dessus, ces transformations relèvent indubitablement d'un changement de destination au sens de l'art. 648 al. 2 CC. Pour être valablement adoptées, elles devaient être votées à l'unanimité. Pour déroger à cette unanimité à laquelle renvoie l'art. 712g al. 2 CC, une majorité adoptée elle-même à l'unanimité était nécessaire, étant rappelé que l'art. 712g al. 2 CC l'emporte sur l'alinéa 3 de cette même disposition. On constate cependant que la décision adoptée par l'assemblée des copropriétaires du 23 octobre 2004, entérinant le passage du vote par voix au vote par lot, n'a pas réuni l'unanimité exigée par l'art. 712g CC. Elle est dès lors absolument nulle. Par ailleurs, la décision prise par l'assemblée des copropriétaires du 1<sup>er</sup> mars 2013, autorisant les travaux en lien avec la nouvelle destination du lot de l'intimé B.Y.\_\_\_\_\_, n'a pas été adoptée à l'unanimité. Elle doit ainsi être annulée.

**4.** En définitive, l'appel doit être admis. Il sera statué à nouveau (art. 318 al. 1 let. b CPC) en ce sens que la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE V.\_\_\_\_\_ du 23 octobre 2004, portant sur le droit de vote par lot en lieu et place du droit de vote par tête, est absolument nulle, que la décision portant sur les travaux de transformation du lot n° 44 est annulée et que les frais judiciaires de première instance sont mis à la charge solidaire des intimés, ces derniers devant en outre payer aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 14'178 fr. 60 à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais.

S'agissant des frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'300 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), ils seront supportés par les intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Obtenant gain de cause, les appelants ont en outre droit à des dépens pour la procédure d'appel, qui peuvent être fixés à 3'000 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), et mis à la charge des intimés, solidairement entre eux.

Les intimés, solidairement entre eux, verseront donc la somme totale de 6'300 fr. aux appelants, à titre de dépens et de remboursement des frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

I. La décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE V.\_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> mars 2013 portant sur les travaux de transformation du lot n° 44 est annulée.

II. La décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE V.\_\_\_\_\_ du 23 octobre 2004 portant sur le droit de vote par lot en lieu et place du droit de vote par tête est absolument nulle.

III. Les frais judiciaires, y compris l'audition du notaire et les frais de procédure de conciliation, sont arrêtés à 8'478 fr. 60 (huit mille quatre cent septante-huit francs et soixante centimes) et sont mis à la charge solidaire de B.Y.\_\_\_\_\_, A.Y.\_\_\_\_\_, D.Y.\_\_\_\_\_ et C.Y.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_ et A.G.\_\_\_\_\_.

IV. B.Y.\_\_\_\_\_, A.Y.\_\_\_\_\_, D.Y.\_\_\_\_\_ et C.Y.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_ et A.G.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront à S.\_\_\_\_\_, A.D.\_\_\_\_\_ et B.D.\_\_\_\_\_, A.M.\_\_\_\_\_ et B.M.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 14'178 fr. 60 (quatorze mille cent septante-huit francs et

soixante centimes) à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais.

V. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'300 fr. (trois mille trois cents francs), sont mis à la charge solidaire des intimés, B.Y.\_\_\_\_\_, A.Y.\_\_\_\_\_, D.Y.\_\_\_\_\_ et C.Y.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_ et A.G.\_\_\_\_\_.

**IV.** Les intimés B.Y.\_\_\_\_\_, A.Y.\_\_\_\_\_, D.Y.\_\_\_\_\_ et C.Y.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_ et A.G.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, verseront à S.\_\_\_\_\_, A.D.\_\_\_\_\_ et B.D.\_\_\_\_\_, A.M.\_\_\_\_\_ et B.M.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 6'300 fr. (six mille trois cents francs), à titre de dépens et de restitution d'avance de frais 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 Yann Jaillet, avocat (pour S.\_\_\_\_\_, A.D.\_\_\_\_\_ et B.D.\_\_\_\_\_, A.M.\_\_\_\_\_ et B.M.\_\_\_\_\_),
- Me Marino Montini, avocat (pour A.Y.\_\_\_\_\_, B.Y.\_\_\_\_\_, D.Y.\_\_\_\_\_, C.Y.\_\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_\_, A.G.\_\_\_\_\_ et B.G.\_\_\_\_\_),
- E.\_\_\_\_\_,
- R.\_\_\_\_\_,
- J.\_\_\_\_\_.

- A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_,

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois.

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 :