

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 octobre 2014

Présidence de M. Colombini, président
Juges : MM. Abrecht et Piotet
Greffière : Mme Meier

Art. 647, 647b, 712l, 712q, 740a al. 1 CC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **N.**_____, à Pully, contre le jugement rendu le 28 février 2013 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant l'appelant d'avec **C.**_____, à Pully, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 28 février 2013, dont la motivation a été notifiée aux parties le 26 juin 2014, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a nommé, l'un à défaut de l'autre, sous réserve de l'accord de la personne désignée, H._____ ou [...] en qualité d'administrateur spécial pour la gestion (utilisation, entretien, répartition des frais et charges, etc.) de la piscine et du pavillon faisant l'objet de la servitude d'usage n° [...] (I), dit que la rémunération de cet administrateur sera répartie par moitié entre les deux communautés des propriétaires d'étages de la C._____ (Immeuble [...] du cadastre de Pully) et de la N._____ (Immeuble [...] du cadastre de Pully) (II), arrêté les frais judiciaires à 1'316 fr. à la charge de la N._____ (III) et condamné la N._____ à verser à la C._____ 800 fr. à titre de remboursement de ses frais judiciaires et 4'200 fr. à titre de dépens (IV et V).

En droit, le premier juge a considéré que la N._____ et la C._____ formaient une communauté distincte s'agissant de l'utilisation de la piscine et du pavillon situés entre les deux parcelles et faisant l'objet de la servitude d'usage n° [...], de sorte qu'une application analogique de l'art. 712q CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210) se justifiait. Compte tenu de la situation de blocage entre les deux PPE, laquelle compromettait sérieusement la gestion et l'utilisation de la piscine et du pavillon, le premier juge a retenu que la C._____ était fondée à requérir la nomination d'un administrateur indépendant chargé de s'en occuper et dont la rémunération serait partagée entre les deux PPE.

B. Par acte du 4 juillet 2014, la N._____ a fait appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais de première et deuxième instances, à sa réforme en ce sens que la requête du 23 décembre 2011 soit rejetée.

Dans sa réponse du 8 septembre 2014, la C._____ a conclu au rejet de l'appel.

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

1. Les parts de copropriété de l'immeuble 2._____ de la commune de Pully, sis au chemin de [...], sont constituées en propriété par étages (PPE); elles appartiennent aux membres de la communauté des propriétaires d'étages de la C._____; elles sont immatriculées au registre foncier de Lausanne sur les feuillets 2._____-[...] à 2._____-[...]. L'administrateur de la C._____ a été Q._____ du 20 septembre 2005 au 30 juin 2012; W._____ lui a succédé.

Les parts de copropriété de l'immeuble 1._____ de la commune de Pully, sis au chemin de [...], sont constituées en propriété par étages (PPE); elles appartiennent aux membres de la communauté des propriétaires d'étages de la N._____; elles sont immatriculées au registre foncier de Lausanne sur les feuillets 1._____-[...] à 1._____-[...]. L'administrateur de la N._____ est J._____.

L'acte constitutif de propriété par étages a été notarié par [...] le 27 janvier 2004.

2. Les immeubles 1._____ et 2._____ sont fonds dominants et servants d'une servitude d'« usage de piscine et de pavillon », inscrite le 6 février 2004 (N° Y._____) et dont l'exercice est ainsi défini:

« Cette servitude permet la construction puis l'utilisation par les propriétaires des fonds de la piscine figurée en bleu et du pavillon figuré en rouge sur le plan de servitudes ci-annexé.

Les frais d'entretien et d'exploitation des installations seront répartis par moitié entre les propriétaires des fonds. »

La piscine et le pavillon ont été construits à cheval sur la limite de propriété entre les immeubles 1. _____ et 2. _____.

Aucun règlement n'a été adopté pour l'administration et l'utilisation de la piscine et du pavillon.

En complément du permis de construire délivré le 24 juin 2002, les constructeurs (promoteurs) J. _____ (en qualité d'architecte), [...] et [...] ont obtenu le 11 juin 2004 une autorisation de construire, dispensée d'enquête publique, portant notamment sur « la création d'un local technique enterré pour la piscine extérieure ».

Ce local technique a été construit sur l'immeuble 1. _____, aux frais des promoteurs. L'imputation des frais de construction, ainsi que des charges d'exploitation de la piscine et de l'annexe, est débattue entre les deux PPE. Des propositions, décomptes et factures ont été émis et contestés.

3. Le 20 juillet 2007, l'administrateur de la N. _____ a adressé le courrier suivant à celui de la C. _____ :

« Lors de la séance tenue au Prieuré rassemblant tous les copropriétaires - et bien que cela n'ait jamais figuré dans vos procès-verbaux - il a été décidé que vous prendriez l'administration de la C. _____ et que je restais administrateur de l'autre PPE mais, également, de l'exploitation de la piscine. Il est par ailleurs fort étonnant qu'une telle décision ait pu vous échapper. Pour le bon ordre, il paraît évident qu'il est impossible de confier l'administration de l'exploitation de la piscine à deux personnes différentes. Eu égard à l'emplacement des locaux techniques se trouvant sur le bien-fonds de la N. _____ et que M. S. _____ et moi-même sommes les seuls propriétaires, nous restons logiquement habilités à

gérer les équipements piscine, puisque ces locaux vous sont inaccessibles. Le décompte et les frais ainsi qu'une copie des factures de la [...] sont annexés à la présente. Je vous demande donc de faire diligence pour que les frais attribués à votre PPE soient remboursés sur le compte de la N. _____ (...).»

Le 3 septembre 2007, les propriétaires d'étages de la C. _____ ont notamment répondu ce qui suit:

« Nous vous confirmons qu'aucun pouvoir de gestion (et a fortiori les conditions de son exercice) ne vous a jamais été concédé en relation avec l'ouvrage piscine. A toutes fins utiles, celui-ci, dont l'existence est contestée, est révoqué avec effet immédiat.

Cette gestion (dont les frais doivent être compensés) est et doit être partagée, conformément au contenu de la servitude d'usage inscrite en faveur de la parcelle de base no 2. _____ de C. _____, laquelle porte sur la piscine (et l'annexe), dont le local technique fait partie intégrante. Dans les faits, les membres de notre copropriété ont du reste déjà exercé les droits dévolus par cette servitude en prenant notamment en charge la surveillance et l'entretien régulier du bassin, en appui de M. S. _____ et avec son accord.

Nous constatons par ailleurs que vous avez choisi de confisquer de fait la partie administrative de cette gestion en refusant de donner suite aux divers courriers qui vous ont été adressés par la copropriété et en tentant de nous empêcher de participer à la gestion de cette installation en nous privant de l'accès au local technique. Cette situation ne saurait être tolérée davantage.

(...)

Le conflit d'intérêts patent dans lequel vous vous trouvez actuellement, lequel résulte des procédures qui vous opposent à certains des membres de notre copropriété, devrait vous conduire à renoncer spontanément à toute intervention à ce sujet.

Cela étant, nous vous demandons de renoncer avec effet immédiat à toute intervention future dans la gestion de l'installation piscine, à tout le moins, jusqu'à droit connu sur l'issue des procédures en cours. (...) »

Le 26 novembre 2007, les membres des deux PPE ont tenu une séance commune au sujet des « frais d'exploitation de l'installation piscine »; le procès-verbal de cette séance contient notamment les passages suivants:

« 1. J._____ annonce que lui et ses partenaires sont las des querelles au sujet des coûts 'supplémentaires' de l'installation piscine et ont 'décidé' de revenir à la solution de 'départ'. Cela implique, selon J._____, de revêtir le fond et les murs de la piscine d'un liner, de renoncer à la margelle de débordement, d'évacuer la pompe à chaleur et de 'désaffecter' le local où se trouve toute la technique piscine. Il est précisé que si ces travaux devaient être entrepris, ils seront effectués hors période d'utilisation de la piscine.

(...)

J._____ croit bon de préciser, s'agissant de la servitude d'usage de l'installation piscine inscrite au RF en faveur de la C._____, qu'il s'agit d'une simple servitude 'de surface'. Il persiste donc à prétendre que la C._____ ne peut pas avoir accès au local technique situé sur le terrain de la N._____, ce qui revient à ne pas permettre à la C._____ de participer à l'entretien courant du bassin (le matériel de nettoyage du bassin notamment s'y trouve - dont la N._____ a participé à l'achat au demeurant *ndr.*) L'assemblée prend acte de ces explications et du fait que J._____ prétend enfin que soit les installations lui sont payées, soit elles devront lui être louées.

(...)

4. La C._____ confirme son souhait de vouloir participer à la gestion de l'installation piscine (administration, nettoyage régulier et changement des bidons de produits pour éviter l'apparition d'algues

notamment - *ndr.* ce qui s'est déjà produit quelque fois) pour compenser tous les frais administratifs et se réfère à son courrier du 3 septembre 2007. Il est indiqué que les membres de la C._____ ont participé en fait à cette gestion en collaboration avec les époux S._____. J._____ persiste à vouloir contrôler seul la technique piscine et refuse de donner l'accès au local technique aux copropriétaires de la C._____. Il indique à S._____ que s'il a besoin d'aide, il n'a qu'à l'informer et il se déplacera. J._____ concède seulement la possibilité à la C._____ de régler certains frais courants comme les factures de [...] (...).

5. Le règlement interne d'utilisation de la piscine déjà présenté en 2006 fait l'objet de discussions sur la base de l'exemplaire présenté par Q._____. Des modifications sont demandées au sujet de l'annexe piscine, des jeux aux abords du bassin et du nombre de personnes qui peuvent occuper en même temps le bassin (6 adultes max.). Ces modifications seront apportées par Q._____ qui présentera une nouvelle mouture aux participants. J._____ indique qu'il souhaite encore présenter ce règlement à ses locataires.

6. Divers

- il est question de la mise en route effective de la pompe à chaleur de la piscine en 2008 ; des discussions s'engagent sur la question de savoir comment dégager une majorité au regard de ce genre de point; en principe, chaque communauté (PPE) dispose d'une voix (la répartition interne à chaque PPE relève du règlement PPE y relatif) en tant que copropriétaire de l'ouvrage ; une éventuelle décision sur ce point est renvoyée en 2008. »

4. Par courrier du 18 juillet 2011, l'administrateur la N._____ a adressé le courrier suivant à celui de la C._____ :

« Les constructeurs ont décidé ce qui suit:

1. La piscine de débordement sera supprimée pour en faire un bassin normal avec un niveau d'eau plus bas d'environ 10 cm. Les

goulottes de pourtours seront revêtues de margelles préfabriquées en béton sablé comme mentionné dans le descriptif.

2. La pompe à chaleur et le bac tampon seront supprimés, permettant de désaffecter totalement le local technique plus du tout nécessaire au nouveau principe de piscine.

3. La pompe et le filtre seront installés soit dans une chaufferie soit dans une buanderie de bâtiment, comme prévu initialement. Une solution sur la propriété C._____ nous paraît idéal (sic) avec une solution peut-être plus simple, le filtre, les techniques et la pompe à placer éventuellement dans un local, sous vos garages.

4. La mosaïque de verre de revêtement du bassin sera soit supprimée soit recouverte d'un liner fixé sous les margelles par un profil. Ce revêtement sera à la charge de tous les copropriétaires puisque généralement il doit être changé tous les 5 à 6 ans. Il est évident que ce type de revêtement fera l'objet d'un choix de couleur approuvé par une assemblée générale des deux copropriétés.

En conclusion, je demande donc que ces modifications du bassin soient mises à l'ordre du jour de la séance commune du 15 août prochain. Je trouve donc la nomination d'un administrateur externe prématurée vu que les techniques bassin vont être modifiées. Proposition est faite d'effectuer ces travaux dès la mi-octobre de cette année, une fois la décision prise lors de l'assemblée générale.
»

Sous chiffre 2 du procès-verbal de la séance commune du 15 août 2011, on lit:

« 2. Gestion indépendante de l'ouvrage piscine : Q._____, pour le compte de la C._____, précise les motifs de la présence de cet objet à l'ordre du jour: 1. aucune collaboration possible avec J._____ pour une gestion en commun (Ndr. par exemple contrat d'entretien piscine 2011 pas libellé à ce jour aux noms des deux PPE en dépit des demandes répétées de Q._____) et 2. confusion et mélange systématique dans la gestion courante de la piscine avec

les litiges privés rencontrés avec certains des co-propriétaires de la C._____ en raison de l'incapacité de J._____ à faire la part des choses et sa propension à tenter de faire valoir des intérêts strictement privés. Q._____ précise qu'il a obtenu une offre de gestion de l'ouvrage par H._____ qu'il convient encore de formaliser moyennant des honoraires de CHF 500 par année. [...] précise qu'il n'est pas satisfait du mode de gestion qui a abouti cette année à un retard certain dans la mise à disposition du bassin (début juillet) et à des problèmes de manque de produit dans l'eau. Le pisciniste [...] est mis en cause. Lors du vote, la [...] est clairement favorable à la mise en place d'une gestion indépendante de la piscine.

Du côté de la N._____, J._____ défend le pisciniste et se déclare personnellement opposé, lors du vote, à une gestion indépendante de la piscine. S._____ déclare ne pas être satisfait ni du mode de gestion de la piscine ni des interventions du pisciniste [...]. A l'occasion du vote sur cet objet, S._____ déclare néanmoins s'abstenir.

Le vote sur ce second objet ne permet pas de considérer en l'état que la N._____ y est favorable et il ne dégage donc pas de majorité entre les deux PPE. L'objet doit donc être considéré comme rejeté.»

5. Par requête du 23 décembre 2011 dirigée contre la communauté des propriétaires d'étages de la N._____, la communauté des propriétaires d'étages de la C._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne désigne la société H._____ ou un autre administrateur indépendant afin de gérer et d'administrer l'installation piscine et le pavillon détenus en copropriété par les parties.

Dans un procédé écrit du 26 avril 2012, la N._____ a conclu au rejet de la requête du 23 décembre 2011.

Lors d'une audience qui s'est tenue le 1^{er} mai 2012, la C._____ a proposé de nommer [...], à Pully, en qualité d'administrateur indépendant. Un délai a été imparti à la N._____ pour se déterminer par écrit.

Dans un courrier du 16 mai 2012, la N._____ a indiqué qu'elle n'était pas opposée à la nomination de F._____, à condition que les « personnes responsables de la piscine », soit S._____ et J._____, conservent leurs fonctions et que le cahier des charges de F._____ - devant consister à déterminer le montant de la location des locaux et les frais inhérents à la pompe à chaleur, y compris l'amortissement - soit préalablement défini.

Lors de l'audience du 24 septembre 2012, S._____, propriétaire d'étage de la N._____, et [...], promoteur aux côtés de J._____, ont été entendus en qualité de témoins.

En substance, S._____ a déclaré qu'il y avait un problème d'organisation et d'utilisation de la piscine. Il avait eu connaissance du litige opposant certains des propriétaires d'étages de la C._____ à J._____; cela constituait à son avis un problème entre le constructeur ou le promoteur et certains clients qui refusaient de supporter les coûts supplémentaires. S._____ a ajouté que si J._____ avait techniquement la compétence pour gérer la piscine, il n'en allait pas de même administrativement; ce serait toutefois une erreur de l'exclure complètement de la gestion de la piscine.

[...] a indiqué que la mosaïque de revêtement et la pompe à chaleur apportaient des plus-values importantes à l'installation de la piscine; il avait entendu dire que Q._____ aurait refusé de participer aux frais de construction du local technique, alors que les autres copropriétaires C._____ auraient été ouverts à une participation. Selon lui, le fond du problème était lié à la prise en charge des frais liés à ces installations.

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 suisse du 19 décembre 2008; RS 272]), dans les causes exclusivement patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise du 12 septembre 1979 d'organisation judiciaire ; RSV 173.01]) dans les trente jours à compter de la notification de la décision ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Lorsque la procédure sommaire s'applique, comme en l'espèce (cf. art. 249 let. d ch. 4 CPC), ce délai est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

En l'espèce, interjeté en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse - eu égard aux montants de l'administration et des travaux en jeu -, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office: elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler,

Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 c. 2.2, in RSPC 2013 p. 29; TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 c. 3.1). La Cour de céans n'est par conséquent pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC).

3. L'appelant reproche au premier juge d'avoir retenu une application analogique de l'art. 712q CC pour la « communauté » portant sur la piscine et les installations qui y sont liées. Il fait valoir que seules les dispositions relatives aux servitudes et à la copropriété simple seraient applicables, à l'exclusion de celles sur la propriété par étages. Les dispositions pertinentes ne prévoyant pas la possibilité de recourir à une action judiciaire pour nommer un administrateur, l'appelant soutient que cette possibilité n'existerait donc pas, sans qu'il s'agisse d'une lacune susceptible d'être comblée par le juge.

Il convient préalablement de déterminer le régime de droit réel des installations en cause avant de déterminer dans quelle mesure l'application analogique des dispositions relatives à la propriété par étage se justifie.

3.1. Selon l'art. 740a al. 1 CC, les installations de servitude servant à plusieurs bénéficiaires ou propriétaires de fonds dominants sont régies par les règles de la copropriété (simple) applicables par analogie. Cette solution valait déjà avant 2012 selon la jurisprudence et la doctrine (ATF 111 II 26, JT 1986 I 110; D. Piotet, Comment organiser les rapports d'usage

entre les bénéficiaires de servitudes de même rang?, Mélanges P. Piotet, Berne 1990, p. 100 ss et les références citées).

Les installations concernées sont celles nécessaires à l'exercice de la servitude, soit, au-delà des seuls éléments construits que sont la piscine et le pavillon en l'espèce, le local technique de la piscine, même entièrement sis sur la parcelle de base 1._____. La communauté de jouissance peut en effet porter sur une installation de servitude restée en propriété entière de l'un des immeubles intéressés (D. Piotet, Les droits réels limités en général, les servitudes et les charges foncières, Bâle 2012, n. 134 p. 54 s).

3.2. Le droit de la copropriété simple aboutit en l'occurrence à un régime de co-jouissance en deux parts égales, chacune des parts étant représentée par la communauté des copropriétaires du fonds dominant, émettant aux majorités légales et réglementaires la voix de la part d'une moitié en cause.

En pratique, cela revient à considérer qu'au-delà de l'administration courante et des actes et mesures urgents de l'art. 647 al. 2 CC, toute décision doit obtenir la majorité, soit - en présence de deux parts - ici l'unanimité.

En particulier, l'appelante n'a pas démontré qu'une telle décision unanime lui aurait confié l'administration « de la piscine », ainsi qu'elle l'avait allégué dans un courrier du 20 juillet 2007 adressé à l'intimée (cf. jugement pp. 19-20). L'administrateur de l'appelante ne peut pas non plus justifier une qualité d'administrateur par le fait que le local technique se trouve sur la parcelle de base de l'appelante, ce dernier faisant partie des installations de servitude soumises à la communauté de jouissance (cf. c. 3.1 ci-dessus).

Sans pouvoir, l'intéressé n'a pu avoir que le statut de gérant d'affaires sans mandat, le cas échéant selon l'art. 423 CO (Code des

obligations du 30 mars 1911, RS 220), pour l'exercice de droits appartenant à la communauté des copropriétaires de la C._____.

3.3. En l'absence d'administrateur désigné conformément à l'art. 647b CC, applicable par analogie (cf. c. 3 supra), la question se pose de savoir si cet administrateur peut être désigné par le juge.

A cet égard, P. Simonius/Th. Sutter soutiennent la possibilité d'une désignation judiciaire lorsqu'il y a « blocage » des actes d'administration (Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, I, Bâle 1990, 14/71 p. 491).

P. Liver (Das Eigentum, Schweizerisches Privatrecht V/1, Bâle 1977, n. 36 p. 66) admet cette solution par une analogie avec l'art. 712q CC.

P.-H. Steinauer admet aussi cette possibilité, mais sans renvoi à l'art. 712q CC (Les droits réels, I, Berne 2012, n. 1292 p. 458). Il en va de même de Brunner/Wichtermann (Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4^e éd., 2011, n. 54 ad art. 647 CC).

A. Meier-Hayoz (Berner Kommentar, 1981, n. 35 ad art. 647 CC) écarte en revanche cette possibilité. Il partage sur ce point l'avis de R. H. Weber (Das Stockwerkeigentum, RNR 1979, p. 144 ss), qui exclut l'analogie avec l'art. 712q CC et n'admet d'intervention judiciaire que sur la base des conditions de l'art. 2 CC.

P. Studer (Zur Willensbildung in der Gemeinschaft der Mit- und Stockwerkeigentümer, Zürich 1964, p. 87), ne retient d'intervention du juge que dans le cas de l'art. 647 al. 2 CC, et non pour nommer l'administration comme telle.

Enfin, E. Perruchoud (La communauté dans la copropriété ordinaire, Zürich 2006, n. 207 p. 135 s) retient comme pertinent le seul arrêt fédéral publié sur la question.

Selon cet arrêt, non publié au Recueil officiel, mais à la SJ 1961 p. 355 ss, la nomination d'un gérant par le juge est admissible, mais doit être exceptionnelle, limitée aux cas où l'administration et/ou l'usage sont vraiment impossibles sans cela.

A supposer qu'il y ait place pour une analogie avec l'art. 712q CC, les divisions de la doctrine indiquent que celle-ci ne peut être comprise que restrictivement. Cette disposition ne peut être appliquée pour d'autres intéressés à l'administration (créancier-gagiste, assureur); elle se rapporte en outre à une communauté où il existe un organe délibérant surveillant l'administrateur (art. 712m al. 1 ch. 1-3 CC). A l'inverse, l'administrateur dans la copropriété simple qui prend des décisions au-delà de l'administration courante se substitue aux décisions collectives des copropriétaires, ce qui constitue une différence essentielle.

Si une nomination judiciaire ne peut donc s'envisager aux conditions larges de l'art. 712q CC, il faut d'autre part prendre en considération en l'espèce que la communauté de jouissance des installations de servitude est forcée, en ce sens qu'elle ne peut prendre fin par le « partage » des installations. Si l'administration est bloquée par la mésentente de deux uniques titulaires à voix égales, le partage étant exclu comme l'exclusion de l'art. 649b CC (B. Hürlimann-Kaup, Neuerungen im Dienstbarkeitsrecht, Les servitudes et les cédulas hypothécaires à la lumière des nouvelles dispositions du Code civil, Zürich 2012, p. 47 s; D. Piotet, in RNR 2006, p. 25), la chose ne peut plus être administrée sans qu'aucune issue ne soit possible.

3.4. L'interprétation historique plaide quant à elle en défaveur de l'analogie, puisque l'art. 647bis de l'avant-projet de 1959, auquel se réfère l'arrêt du Tribunal fédéral de 1960, n'a pas été repris dans le projet du Conseil fédéral pour faire place à l'actuel art. 647 al. 2 CC (FF 1962 II 1486), et il paraît difficile de revenir sur une formulation délibérément plus restrictive. Toutefois, contrairement à ce que plaide l'appelante, il faut considérer que la jurisprudence fédérale de 1960 reste pertinente

aujourd'hui, l'introduction de l'art. 647 al. 2 CC actuel n'ayant pas eu pour but de supprimer une possibilité d'appel au juge reconnue par le Tribunal fédéral sous l'empire des art. 646-651 CC dans leur teneur de 1907.

3.5. Contrairement au premier juge, il faut ainsi retenir que l'art. 712q n'est pas comme tel applicable, mais que les conditions de la jurisprudence fédérale invoquée par l'intimée restent entièrement pertinentes.

Il convient dès lors d'examiner si les conditions d'une situation exceptionnelle exigée par cette jurisprudence sont bien réunies.

Le premier juge a retenu un problème d'organisation et d'utilisation de la piscine, rendu apparent par les difficultés entourant les décomptes de consommation d'électricité et d'eau. Les griefs d'ordre personnel ensuite retenus entre administrateurs ne sont pas pertinents s'agissant de l'exercice de droits réels collectifs. Si l'administrateur de l'appelante a agi hors de ses prérogatives ou a empêché un exercice collectif de l'installation commune, cela justifie des actions réelles ou personnelles contre une telle attitude ou à raison des actes ou dispositions qu'il a adoptés, mais non pas en soi la nomination d'un administrateur.

Dans l'appréciation d'ensemble, l'on peut cependant retenir une situation exceptionnelle de blocage. En effet, le défaut d'accord répété dans une cotitularité à deux où chacun a une voix égale, qui s'ajoute à une situation de cotitularité forcée ne permettant ni partage ni exclusion, est une situation de blocage s'étendant à plus d'une ou de quelques décisions. La gestion des mécanismes techniques de la piscine, de l'eau utilisée et de l'électricité, outre la seule répartition de la jouissance, sont indispensables à une gestion non entravée des servitudes réciproques; elles ne peuvent en l'occurrence être assurées sans une administration susceptible de prendre des décisions au-delà de l'entretien courant.

Par substitution de motifs, il convient ainsi de confirmer la nomination d'un administrateur indépendant.

4. Partant, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires, arrêtés à 700 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Vu l'issue du litige, l'importance et les difficultés de la cause, l'appelante devra verser à l'intimée des dépens de deuxième instance arrêtés à 3'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires, arrêtés 700 fr. (sept cents francs) sont mis à la charge de l'appelante.
- IV.** L'appelante Communauté des propriétaires d'étages de la N._____ (immeuble 1._____ du cadastre de Pully) doit verser à l'intimée Communauté des propriétaires d'étages de la C._____ (immeuble 2._____ du cadastre de Pully) la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 22 octobre 2014

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Bernard de Chedid (pour N. _____),
- Me Alain Dubuis (pour C. _____).

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

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

La greffière :