

**JUGE DELEGUÉE DE LA COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 13 mars 2014

---

Présidence de        Mme        CRITTIN DAYEN, juge déléguée  
Greffier                :        Mme        Logoz

\* \* \* \* \*

**Art. 261 al. 1, 308 al. 1 let. b et al. 2 CPC ; 712r CC**

Statuant à huis clos sur les appels interjetés respectivement par **N.**\_\_\_\_\_, à La Chaux-de-Fonds, **B.**\_\_\_\_\_, à Yverdon-les-Bains, **R.**\_\_\_\_\_, à Thierrens, **F.**\_\_\_\_\_, au Locle, requérants, et par **Q.**\_\_\_\_\_, à Leysin, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 31 janvier 2014 par le Président du Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause qui les divise, la juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 31 janvier 2014, adressée pour notification aux parties le même jour, le Président du Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois a admis partiellement la requête de mesures provisionnelles déposée le 17 juillet 2013 par N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ à l'encontre de Q.\_\_\_\_\_ (I) ; interdit au Conservateur du Registre foncier Office d'Aigle et de la Riviera d'inscrire la modification de l'art. 9.2 du Règlement PPE [...] jusqu'à droit connu sur la procédure tendant à l'annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 2 mai 2013 (II) ; arrêté à 1'800 fr. les frais judiciaires à la charge de N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, compensés avec les avances reçues (II, recte : III) ; dit que Q.\_\_\_\_\_ est la débitrice de N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, de la somme de 2'400 fr., TVA et débours compris, à titre de dépens (III, recte : IV) ; déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire (IV, recte : V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V, recte : VI).

En droit, le premier juge a considéré que les requérants n'avaient pas rendu vraisemblable, au stade des mesures provisionnelles, que le maintien de l'administrateur actuel de la PPE les exposait à un dommage difficile à réparer, ni que la nomination d'un administrateur provisoire fût, en l'état, une mesure de nature à écarter la survenance d'un dommage difficile à réparer, ni enfin qu'il fallût y procéder avant l'issue de la procédure au fond. En ce qui concerne la modification de l'art. 9.2 du règlement de la PPE, le tribunal de première instance a retenu qu'il convenait de maintenir le chiffre I de l'ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue le 19 juillet 2013, soit d'interdire au Conservateur du Registre foncier Office d'Aigle et de la Riviera d'inscrire cette modification jusqu'à droit connu sur la procédure tendant à l'annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 2 mai 2013. S'agissant de la fixation des frais judiciaires et dépens, le premier juge a arrêté les frais de la procédure préprovisionnelle et provisionnelle à

1'800 fr. en application des art. 28 et 30 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), mis à la charge des requérants, solidairement entre eux, compensés par les avances reçues. Il a en outre considéré que les requérants, qui obtenaient partiellement gain de cause, avaient droit à des dépens réduits arrêtés à 2'400 fr., soit 1'500 fr. à titre de participation aux honoraires de leur conseil et 900 fr. à titre de remboursement de la moitié de leur frais de justice.

**B. a)** Par acte adressé le 13 février 2014 à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre cette ordonnance, en concluant à la réforme du chiffre I.- de son dispositif, qui devient les nouveaux chiffres I.-, Ia, Ib.-, et Ic.- suivants :

« I.- La requête de mesures provisionnelles déposée le 17 juillet 2013 par N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, à l'encontre de la Q.\_\_\_\_\_ est admise.

Ia.- Z.\_\_\_\_\_SA est révoquée avec effet immédiat, dans ses fonctions d'administratrice de la PPE Q.\_\_\_\_\_, bâtiment 4, [...] à [...].

Ib.- Un administrateur provisoire, en la personne de [...] SA est nommé, jusqu'à droit connu sur la procédure en désignation d'un administrateur de la PPE bâtiment 4, [...] à [...].

Ic.- Ordre est donné à l'administrateur provisoire de la PPE de procéder aux premières mesures urgentes commandées par les circonstances, en particulier de recouvrer les montants, notamment les impayés de l'administratrice Z.\_\_\_\_\_SA, et remettre en ordre les comptes et dossiers administratifs de l'exercice précédent. »

Les appelants ont conclu subsidiairement à l'annulation de l'ordonnance querellée et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle instruction et nouvelle décision.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

**b)** Par acte adressé le 12 février 2014 à la Chambre des recours du Tribunal cantonal, Q.\_\_\_\_\_ a interjeté recours contre cette

décision en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les frais judiciaires sont arrêtés en tenant compte des frais liés à l'administration des preuves et qu'il est dit qu'N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, sont les débiteurs de Q.\_\_\_\_\_ d'une somme qui ne soit pas inférieure à 3'390 fr., TVA et débours compris, à titre de dépens, l'ordonnance attaquée étant maintenue pour le surplus. Subsidiairement, la recourante a conclu à l'annulation de l'ordonnance et à son renvoi à l'autorité de première instance pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.

Dans son courrier du 24 février 2014, la juge déléguée de céans a indiqué à la recourante que, dans la mesure où un appel avait été interjeté par les parties adverses le 13 février 2014, soit postérieurement à son écriture, son acte serait joint à la procédure d'appel des parties adverses, en application de l'art. 125 let. c CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), et traité comme un appel.

Le 2 avril 2014, les intimés ont déposé une réponse concluant au rejet du recours, avec suite de frais et dépens. Ils ont produit un bordereau de pièces.

**C.** La juge déléguée retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

**1. a)** L'immeuble n° [...] de la commune de [...] est constitué en propriété par étages, sous la dénomination PPE « [...]».

La propriété par étages de l'immeuble fait l'objet d'un règlement d'administration et d'utilisation adopté le 18 novembre 2004. Selon ce règlement, l'immeuble est divisé en 41 lots numérotés, destinés à l'usage d'habitation (art. 2.1).

Le bâtiment n° 4 de la copropriété, constitué par les lots nos 9, 10A, 10B, 11, 19, 20, 21, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46A, 46B et 46C a une affectation de propriété en temps partagé (multipropriété), alors que le bâtiment n° 5, constitué par les lots 47 à 65, a une affectation de propriété par étages ordinaire. En raison de cette différence d'affectation et par souci pratique, les deux bâtiments, bien que parties de la même copropriété, sont gérés de manière distincte sur le plan financier et administratif. L'administrateur de la propriété par étages tient deux comptabilités séparées et convoque deux assemblées distinctes, l'une réunissant les représentants des lots du bâtiment n° 4, l'autre les propriétaires du bâtiment n° 5. Deux fonds de rénovation distincts sont constitués. Les propriétaires des lots nos 1A et 1B (garage et abri) assistent aux deux assemblées ; ces lots font également l'objet d'une gestion et comptabilité distincte (art. 9.2 du règlement).

**b)** Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un lot, elles n'ont qu'une seule voix et l'expriment par un représentant mandaté.

Le copropriétaire, titulaire du droit exclusif sur plusieurs lots, ne dispose que d'une seule voix. Toutefois, pour calculer la double-majorité (art. 6.11), il est tenu compte de la somme des millièmes de copropriété que représentent ses lots.

**c)** L'assemblée des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié des millièmes, sont présents ou représentés.

**2.** N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, sont chacun copropriétaires de lots en multipropriété dans la PPE « [...] ».

N.\_\_\_\_\_ sont propriétaires communs de la part de copropriété n° [...] de la commune de [...], représentant une part de 799/10000 [...] et constituant le lot n° 31 de la PPE, soit l'appartement n° 34, qui est un appartement de trois pièces en duplex de 89 m2.

B.\_\_\_\_\_ est propriétaire de la part de copropriété n° [...] de la commune de [...], représentant une part de 420/10000 de l'immeuble n° [...] et constituant le lot n° 20 de la PPE, soit un appartement de 86 m2.

R.\_\_\_\_\_ est propriétaire commun avec [...] de la part de copropriété n° [...] de la commune de [...], représentant une part de copropriété de 119/10000 de l'immeuble n° [...] et constituant le lot n° 41 de la PPE, soit un appartement de 57,5 m2.

F.\_\_\_\_\_ sont propriétaires communs de la part de copropriété n° [...] de la commune de [...], représentant une part de 422/10000 de l'immeuble n° [...] et constituant le lot n° 11 de la PPE, soit un appartement de 56 m2.

**3.** Depuis l'assemblée générale de la copropriété du 25 mars 2006, l'administrateur de la PPE est la société Z.\_\_\_\_\_SA, dont le mandat a été reconduit chaque année.

Cette société est par ailleurs propriétaire d'un certain nombre de lots en multipropriété dans la PPE « [...]» (semaines). Elle est en outre propriétaire à titre individuel des lots nos 10A, 10B, 46A, 46B et 46C, pour lesquels elle s'acquitte d'un montant forfaitaire de 18'000 fr. à titre de charges. Elle ne vote qu'une fois en qualité de propriétaire de ces lots.

D'après le budget 2013, Z.\_\_\_\_\_SA a la pleine propriété des lots nos 19 et 29, ce qui ne ressort toutefois pas du Registre foncier.

A.Z.\_\_\_\_\_, frère de B.Z.\_\_\_\_\_, administrateur avec signature individuelle de Z.\_\_\_\_\_SA, intervient au nom de l'administrateur de la PPE. Il agit au bénéfice d'une procuration générale pour le compte de Z.\_\_\_\_\_SA. Il préside les assemblées générales, participe aux votes au nom et pour le compte de la société, ainsi qu'en tant que représentant de certains copropriétaires.

**4.** Depuis que Z.\_\_\_\_\_SA est administratrice de la PPE « [...]», les relations entre certains propriétaires de lots en multipropriété et cette société, qui intervient également en tant que propriétaire de lots, n'ont cessé de se dégrader. Dans ce cadre, diverses procédures judiciaires ont été engagées à l'encontre des organes de cette société ou de Q.\_\_\_\_\_.

Le 27 avril 2007, N.\_\_\_\_\_ a déposé une plainte pénale A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ pour abus de confiance, gestion déloyale et faux dans les titres. L'enquête a permis de déterminer qu'aucune infraction pénale n'avait été réalisée et que les soupçons du plaignant relevaient d'une méconnaissance de la comptabilité. Par ordonnance rendue le 28 février 2008, le Juge d'instruction de l'arrondissement de l'Est vaudois a prononcé un non-lieu.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 3 juillet 2008, le Président du Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois a rejeté la requête de mesures provisionnelles et préprovisionnelles déposée le 8 mai 2008 par N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, [...],F.\_\_\_\_\_, [...] ainsi qu'R.\_\_\_\_\_ tendant notamment à ce qu'un administrateur provisoire soit nommé jusqu'à droit connu sur la procédure en révocation respectivement désignation d'un administrateur de la PPE.

**5. a)** Dans le cadre des procédures civiles intentées dès l'année 2007 à l'encontre de Q.\_\_\_\_\_ (actions en révocation de l'administrateur et en annulation des décisions de l'assemblée générale), le Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois a désigné [...] en qualité d'expert, en lui demandant, en substance, de se déterminer sur les allégués des requérants relatifs à la tenue des comptes de la PPE.

**b)** Dans son rapport du 4 octobre 2011, l'expert a relevé qu'un certain nombre d'erreurs étaient apparues dans le contrôle des comptabilités portant sur les années 2006 à 2009, certaines sans incidence sur le résultat cumulé de ces années, le cumul des autres erreurs s'élevant à 2'819 fr. 82. L'expert a estimé que ce montant,

représentant 0,26% du total des charges courantes cumulées pour les années 2006 à 2009, n'était pas significatif et que, sur la base des informations à sa disposition, la compatibilité était tenue de manière correcte, l'évolution des charges courantes s'avérant par ailleurs bonne. S'agissant des charges facturées aux lots 10A, 10B, 46A, 46B et 46C, qui ont un statut particulier (réception, bureaux, lobby-bar, etc), l'expert a considéré que leur mode de calcul actuel était contestable et qu'elles devraient être revues à la hausse, relevant que la participation de ces lots aux charges de la PPE devrait être arrêtée en fonction des millièmes que représentent ces parts, après correction des charges totales de la PPE (déduction des honoraires moyens de gestion et d'exploitation des lots en multipropriété, maintenance moyenne de ces lots, fournitures moyennes y relatives). Sur la base de ce calcul, il a estimé qu'une facturation annuelle de 25'000 fr. pour ces cinq lots serait plus correcte que celle pratiquée depuis 2006, soit 15'000 francs.

**c)** Le 27 septembre 2012, l'expert a déposé un complément d'expertise. Revenant sur le mode de facturation des charges relatives auxdits lots, il a considéré qu'il n'aurait pas dû retenir dans son précédent rapport une méthode de calcul plutôt qu'une autre et que la question de savoir comment il y avait lieu de considérer légalement ces lots relevait d'une décision à prendre par le tribunal. Si les charges avaient été facturées selon le mode de calcul retenu dans sa première expertise, l'expert a indiqué que la situation du bilan aurait été meilleure pour l'ensemble des copropriétaires, tant au niveau des liquidités que des fonds propres, chaque propriétaire subissant un préjudice à hauteur de sa part dans la PPE.

**d)** Par courrier des 1<sup>er</sup> novembre 2012, 18 décembre 2012 et 16 janvier 2013, le conseil de Q.\_\_\_\_\_ a indiqué que les charges des lots nos 10A, 10B, 46A, 46B et 46C, soit la réception, le bar et les caves, ne pouvaient pas être calculées de la même manière que celles portant sur un appartement vendu en multipropriété et disposant de cinquante-deux propriétaires à la semaine. Il a rappelé que la facturation aux copropriétaires ne pouvait pas être effectuée en fonction des millièmes,

mais en fonction des coûts effectifs pour tenir compte du fait que les lots n'avaient pas tous la même affectation et qu'une facturation linéaire en fonction des millièmes ne tiendrait pas compte des charges effectives des différents lots en raison de leurs différentes affectations. En outre, il a relevé que dans les cas des lots nos 10A, 10B, 46B et 46C détenus en pleine propriété par Z. \_\_\_\_\_ SA, celle-ci payait directement les charges privatives y afférentes (en particulier les factures d'électricité, de gaz et les réfection des locaux) ainsi qu'une participation aux charges communes (eau, chauffage, taxe d'épuration, etc.), alors que dans le cas des autres lots vendus à la semaine, les multipropriétaires versaient à la PPE une contribution destinée à couvrir les charges communes et les charges privatives.

**e)** Par courrier du 27 décembre 2012, l'expert a indiqué que si certaines charges étaient payées hors comptabilité par Z. \_\_\_\_\_ SA sans que cela ne se reflète dans la comptabilité de la PPE, cela remettait en doute la tenue régulière de la comptabilité, notamment en ce qui concerne le principe d'intégralité.

**f)** A ce jour, la procédure au fond est toujours en cours.

**6. a)** Par lettre recommandée du 15 avril 2013, les copropriétaires des lots du bâtiment 4 de la PPE « [...] » ont été convoqués à l'assemblée générale ordinaire annuelle de la PPE, fixée au 2 mai 2013.

L'ordre du jour mentionnait notamment ce qui suit :

« (...)

8/ Décharge à l'administrateur  
9/ Nomination de l'administrateur pour l'exercice 2013  
10/ Modification du règlement de PPE, chapitre 9, article 9.2  
11/ Démission et nomination des représentants de lots

(...)

A la demande de l'avocat de MM N. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ les points suivants seront mis à l'ordre du jour : (...)

15/Distribution des écritures complémentaires, ainsi que du rapport d'expertise complémentaire du 24 (recte : 27) septembre 2012, relatifs au litige qui oppose Mme et M. N. \_\_\_\_\_, Mme B. \_\_\_\_\_, M. R. \_\_\_\_\_ et les époux F. \_\_\_\_\_ à la Q. \_\_\_\_\_; (...);

16/Explications sur le rapport d'expertise complémentaire daté du 27 septembre 2012, en particulier sur le fait que si en lieu et place d'avoir facturé les charges de façon différenciée pour les lots 10a/b et 46a/b/c, celles-ci avaient été facturées en fonction des millièmes, la situation du bilan aurait été meilleure ; explication sur le montant de fr. 440'921.60 dû par Z. \_\_\_\_\_ SA à la PPE « [...]» ;

17/Désignation d'un avocat ayant pour mandat de représenter la PPE « [...]» dans le cadre des premières démarches à effectuer afin d'obtenir une déclaration de renonciation à se prévaloir de la prescription de la part de Z. \_\_\_\_\_ SA, à défaut pour intenter des poursuites contre Z. \_\_\_\_\_ SA en relation avec le préjudice subi par la PPE et qui n'est pas inférieur à fr. 440'921.60. Cet avocat ne saurait être Me Maire ou le soussigné, pour des raisons évidentes ;

18/Désignation d'un avocat ayant pour mandat de représenter la PPE « [...]» dans le cadre de toutes démarches à effectuer pour récupérer le montant dû par Z. \_\_\_\_\_ SA en faveur de la PPE et qui n'est pas inférieur à fr. 420'921.60. Cet avocat ne saurait être Me Maire ou le soussigné, pour des raisons évidentes.

(...)

**b)** Etait notamment joint à la convocation à l'assemblée générale ordinaire un document relatif à la modification du règlement de PPE prévu par le point 10 de l'ordre du jour, dont la teneur est la suivante :

« (...)

Article 9.2 modifié :

Le bâtiment numéro 4 de la copropriété, constitué pour certains de ses lots 9, 10A, 10B, 11, 19, 20, 21, 29, 30, 31, 32, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46A, 46B et 46C à une affectation de propriété en temps partagé (multipropriété), alors que le bâtiment numéro 5 de la présente copropriété est constitué par les lots 47 à 65, à une affectation de propriété par étages ordinaire. »

**7.** Le 16 avril 2013, Z. \_\_\_\_\_ SA a adressé aux copropriétaires du lot n° 34 de la PPE le courrier suivant :

« [...] (Chalet N°4) - 1854 [...]

Révocation du représentant du lot (recte : appartement) 34 (M. N.\_\_\_\_\_)

(...)

Vous avez pu constater à la lecture des différents procès-verbaux des assemblées annuelles générales de la PPE [...], que M. N.\_\_\_\_\_ actuel représentant de lot de l'appartement N° 34 dont vous êtes copropriétaires en quote-part (millièmes), a entrepris des démarches juridiques « de son propre chef » à l'encontre de PPE

[...]

Aujourd'hui la situation n'est plus viable pour la PPE [...], du fait qu'elle a du se défendre depuis l'année 2006 (frais d'avocat, frais de convocation aux tribunaux, expertise des comptes et expertise complémentaire, etc.). Plus de 6 années de procédure ont d'ores et déjà coûté à la PPE [...] plus de 145'000.00 CHF pour assurer sa propre défense.

Pour simple rappel, M. N.\_\_\_\_\_ a agi en votre nom sans avoir sollicité votre accord et sans avoir obtenu de votre part une légitimation individuelle et collective pour ratifier ses actes.

Nous estimons que cette situation ne peut plus durer et sollicitons votre implication personnelle pour faire évoluer positivement l'avenir de votre résidence. Même si notre société Z.\_\_\_\_\_SA (actuelle promotrice et également actuelle administratrice de la PPE [...]), demeure majoritaire dans votre lot avec 39 semaines en sa possession sur les 52 semaines, il n'est pas question pour nous de ne pas tenir compte de votre avis.

C'est pourquoi, nous sollicitons votre concertation pour faire représenter votre lot par une autre personne. (...). »

**8. a)** Le 2 mai 2013, Q.\_\_\_\_\_ a tenu l'assemblée générale ordinaire de la copropriété par étages « [...]».

Z.\_\_\_\_\_SA représentait les lots nos 9, 11, 19, 29, 1B, 10A, 10B, 46A, 46B et 46C.

A.Z.\_\_\_\_\_ représentait le lot n° 30, pour lequel il a exercé sa voix par l'intermédiaire de son épouse, [...]. Il bénéficiait en outre d'une procuration pour le lot n° 1A, soit un parking.

Etaient enfin représentés les lots nos 20, 21, 31, 32, 38, 39, 40 et 41.

**b)** Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire mentionne notamment ce qui suit :

« (...) l'administratrice Z. \_\_\_\_\_ SA (...) constate que 14 lots sont valablement représentés à l'assemblée. Le quorum étant atteint, l'assemblée pourra donc valablement délibérer.

## **2. Constitution du bureau.**

Afin de diriger cette assemblée, Mr A.Z. \_\_\_\_\_ propose le bureau suivant :

Mr A.Z. \_\_\_\_\_, Président

Mr [...], secrétaire

La constitution du bureau est acceptée à 12 voix pour et 2 voix contre.

(...)

## **9/ Nomination ou révocation de l'administrateur pour l'exercice 2013**

Le président propose la candidature de Z. \_\_\_\_\_ SA.

La candidature de Z. \_\_\_\_\_ SA au poste d'administratrice de la PPE [...] pour l'exercice 2013 est retenue à 12 voix pour, 2 voix contre.

## **10/ Modification du règlement de la PPE [...].**

La modification de cet article est acceptée à 12 voix pour et 2 voix contre.

## **11/ Démission et nomination des représentants des lots**

Le président souhaite savoir si Mr N. \_\_\_\_\_ a bien reçu le courrier l'informant de sa révocation en tant que représentant du lot N° 31 (Apt N° 34). En effet, une majorité des copropriétaires (7 copropriétaires sur 11) de ce lot ont demandé la révocation de Mr N. \_\_\_\_\_. Maître Luciani a réclamé les formulaires venant notifier cette demande de révocation. Le président lui a confirmé qu'il les recevrait en temps et en heure.

(...)

Tous les autres représentants de lots sont reconduits dans leurs fonctions.

(...)

**18/ Désignation d'un avocat pour représenter la PPE [...] afin d'obtenir une déclaration de renonciation à se prévaloir de la prescription de la part de Z. \_\_\_\_\_ SA ou pour intenter des poursuites contre Z. \_\_\_\_\_ SA.**

En calculant aux millièmes le montant des charges des lots appartenant à Z. \_\_\_\_\_ SA, Maître Luciani affirme que Z. \_\_\_\_\_ SA devrait Sfr. 440'921.60.- à la PPE [...]. (...)

Mr [...] souhaite préciser que le rapport d'expertise complémentaire ne vient absolument pas statuer sur la base de calcul à adopter pour le calcul des charges inhérentes aux lots appartenant à Z. \_\_\_\_\_ SA. Il comprend simplement le mécanisme du calcul sans pour autant le valider. Dès lors, il n'appartient qu'à la partie N. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ et consorts de considérer qu'un tel montant est dû à la PPE.

Le président propose de passer au vote et précise que Z. \_\_\_\_\_ SA ne participera pas à ce vote pour des raisons évidentes de conflit d'intérêt.

L'assemblée refuse la désignation d'un avocat à 6 voix contre et 2 voix pour.

**19/ Désignation d'un avocat pour effectuer toutes les démarches pour récupérer le montant de Sfr. 440'921.60.- que devrait Z. \_\_\_\_\_ SA à la PPE [...]**

L'assemblée refuse la désignation d'un avocat à 6 voix et 2 voix pour.

(...).

*Toute demande de modification du présent procès-verbal doit être notifiée à l'administratrice dans les 30 jours qui suivent la réception de ce document. De même que ce procès-verbal ainsi que les décisions retranscrites peuvent être contestées auprès du Président du Tribunal d'Arrondissement du district d'Aigle dans les 30 jours qui suivent la notification de ce document. Passé ce délai, l'intégralité de ce procès-verbal sera approuvé. »*

**9.** Par courrier du 12 juillet 2013, la société [...] SA s'est déclarée disposée à reprendre la gestion de l'intimée.

**10. a)** Par acte adressé le 17 juillet 2013 au Président du Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois, N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ ainsi que F.\_\_\_\_\_ ont déposé une requête de mesures provisionnelles et superprovisionnelles à l'encontre de Q.\_\_\_\_\_, dont les conclusions sont les suivantes :

**« A titre de mesures superprovisionnelles**

I.- Interdiction est faite au Conservateur du Registre foncier de Vevey d'inscrire la modification de l'art. 9.2 du Règlement de la PPE [...] jusqu'à droit connu sur la procédure tendant à l'annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 2 mai 2013.

II.- Z.\_\_\_\_\_SA est révoquée, avec effet immédiat, dans ses fonctions d'administratrice de la PPE « [...] », bâtiment 4, [...] à [...].

III.- Un administrateur provisoire, en la personne de [...] SA est nommé, jusqu'à droit connu sur la procédure en désignation d'un administrateur de la PPE « [...] », bâtiment 4, [...] à [...].

IV.- Ordre est donné à l'administrateur provisoire de la PPE de procéder aux premières mesures urgentes commandées par les circonstances, en particulier de recouvrer les montants, notamment les impayés de l'administratrice Z.\_\_\_\_\_SA, et remettre en ordre les comptes et dossiers administratifs des exercices précédents.

V.- Ordre est donné à l'administrateur provisoire de convoquer une assemblée générale extraordinaire, dans un délai de six mois dès jugement définitif et exécutoire, aux fins de procéder à la nomination d'un administrateur neutre de la PPE « [...] », bâtiment 4, [...] à [...]. »

**A titre de mesures provisionnelles**

I.- Interdiction est faite au Conservateur du Registre foncier de Vevey d'inscrire la modification de l'art. 9.2 du Règlement de la PPE [...] jusqu'à droit connu sur la procédure tendant à l'annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 2 mai 2013.

II.- Z.\_\_\_\_\_SA est révoquée, avec effet immédiat, dans ses fonctions d'administratrice de la PPE « [...] », bâtiment 4, [...] à [...].

III.- Un administrateur provisoire, en la personne de [...] SA (recte : [...] SA) est nommé, jusqu'à droit connu sur la procédure en désignation d'un administrateur de la PPE « [...] », bâtiment 4, [...] à [...].

IV.- Ordre est donné à l'administrateur provisoire de la PPE de procéder aux premières mesures urgentes commandées par les circonstances, en particulier de recouvrer les montants, notamment les

impayés de l'administratrice Z.\_\_\_\_\_SA, et remettre en ordre les comptes et dossiers administratifs des exercices précédents.

V.- Ordre est donné à l'administrateur provisoire de convoquer une assemblée générale extraordinaire, dans un délai de six mois dès jugement définitif et exécutoire, aux fins de procéder à la nomination d'un administrateur neutre de la PPE « [...] », bâtiment 4, [...] à [...]. »

**ba)** Toujours le 17 juillet 2013, N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ (ci-après : les requérants) ont ouvert action en annulation de décision à l'encontre de Q.\_\_\_\_\_ et ont pris, avec suite de frais, les conclusions qui suivent :

**« Principalement**

I.- Constater la nullité des décisions du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la PPE « [...]», à [...], du 2 mai 2013.

**Subsidiairement**

II.- Annuler les décisions mentionnées sous chiffre I ci-dessus. ».

**bb)** Le même jour, les requérants ont également ouvert action en révocation de l'administrateur de la propriété par étages à l'encontre de Q.\_\_\_\_\_ et ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« I.- Z.\_\_\_\_\_SA est révoquée, avec effet immédiat, dans ses fonctions d'administratrice de la PPE « [...]», bâtiment 4, en [...] à [...].

II.- Un administrateur provisoire, en la personne de [...] SA est nommé, jusqu'à droit connu sur la procédure en désignation d'un administrateur de la PPE « [...]», bâtiment 4, en [...] à [...].

III.- Ordre est donné à l'administrateur provisoire de la PPE de procéder aux premières mesures urgentes commandées par les circonstances, en particulier de recouvrer les montants, notamment les impayés de l'administratrice Z.\_\_\_\_\_SA, et remettre en ordre les comptes et dossiers administratifs des exercices précédents.

IV.- Ordre est donné à l'administrateur provisoire de convoquer une assemblée générale extraordinaire, dans un délai de six mois dès jugement définitif et exécutoire, aux fins

de procéder à la nomination d'un administrateur neutre de la PPE « [...]», bâtiment 4, [...] à [...]. »

**11.** Dans ses déterminations du 19 juillet 2013, Q.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la requête de mesures superprovisionnelles. Elle a précisé en ce qui concerne la modification de l'art. 9.2 du règlement de PPE, que l'administratrice de la PPE avait indiqué lors de la dernière assemblée générale ordinaire des copropriétaires qu'elle ne demanderait pas l'inscription au Registre foncier jusqu'à ce que le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires soit définitif et exécutoire et qu'elle n'entendait ainsi pas procéder à cette inscription tant que la procédure judiciaire serait en cours.

**12.** Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 19 juillet 2013, le Président du Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois a interdit au Conservateur du Registre foncier Office d'Aigle et la Riviera d'inscrire la modification de l'art. 9.2 du Règlement de la PPE [...] jusqu'à droit connu sur la procédure tendant à l'annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 2 mai 2013 (I), dit que les frais suivent le sort des mesures provisionnelles (II), déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire et dit qu'elle resterait en vigueur jusqu'à décision sur la requête de mesures provisionnelles (III), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

**13.** Par courrier du même jour, le Président a en outre requis des requérants un dépôt de 1'800 fr. à titre d'avance de frais pour la procédure provisionnelle. Ce montant a été versé le 6 novembre 2013.

**14.** Le 27 août 2013, le Président a requis l'inscription d'une mention de blocage au Registre foncier au sens de l'art. 56 let. b ORF (Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1), parcelles [...] à [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...] de la commune de [...].

**15.** Dans ses déterminations du 17 septembre 2013, Q.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la requête de

mesures provisionnelles et superprovisionnelles. Elle a en outre requis l'assignation et l'audition de Me [...], notaire, à titre de témoin-expert (art. 175 CPC) lors de l'audience de mesures provisionnelles du 12 novembre 2013.

**16.** Le 18 septembre 2013, le Juge de paix du district d'Aigle a ordonné l'inscription provisoire au Registre foncier, Office d'Aigle, d'une hypothèque légale en garantie du droit aux contributions de la communauté des copropriétaires d'un montant de 2'463 fr. 80 avec intérêt à 8% l'an dès le 8 décembre 2011, plus accessoires légaux, en faveur de Q.\_\_\_\_\_ sur la parcelle dont N.\_\_\_\_\_ sont propriétaires sur la commune de [...].

**17. a)** Par exploit du 25 septembre 2013, le Président du Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois a assigné Me [...] à comparaître en qualité de témoin-expert à son audience du 12 novembre 2013.

**b)** Dans son courrier du 27 septembre 2013, Me [...] a indiqué en substance être totalement étrangère à la cause litigieuse de sorte qu'il lui paraissait plus adéquat, puisque son intervention avait manifestement été requise en relation avec sa thèse de doctorat relative à la multipropriété, qu'elle intervienne en qualité d'expert. Elle a demandé, à défaut de modification de sa qualité de comparante, à pouvoir consulter le dossier et à être rémunérée en qualité d'expert et non de témoin.

**c)** Dans son courrier du 1er octobre 2013, Q.\_\_\_\_\_ a fait valoir que l'audition de Me [...] en qualité de témoin-expert lui paraissait totalement en ligne avec l'esprit du Code de procédure civile suisse et qu'elle ne s'opposait pas à ce que la prénommée consulte le dossier ni à ce que sa rémunération soit déterminée en fonction du temps consacré à l'affaire, par analogie avec la rémunération de l'expert.

**d)** Par courrier du 2 octobre 2013, le Président du Tribunal civil a informé Me [...] que son audition était maintenue et qu'elle était

autorisée à consulter le dossier, la priant par ailleurs de lui communiquer le montant de l'indemnité requise pour son audition.

**e)** Dans leur écriture du 3 octobre 2013, N. \_\_\_\_\_ et consorts se sont notamment opposés à l'audition de Me [...] en qualité de témoin-expert, dès lors qu'elle ne disposait d'aucune perception directe des faits faisant l'objet du litige.

**f)** Dans son courrier du 7 octobre 2013, Me [...] a encore rappelé qu'elle ne serait pas en mesure d'apporter un véritable témoignage lors de son audition puisqu'elle n'avait aucune connaissance de faits de la cause. Elle a en outre requis, en vue de sa demande d'indemnité, communication de la liste des allégués qui lui seraient soumis et des différentes pièces du dossier qui s'y rapportaient.

**g)** Par courrier du même jour, Q. \_\_\_\_\_ a confirmé qu'elle persistait à requérir la comparution de Me [...] en qualité de témoin-expert, dès lors que celle-ci avait une connaissance directe de la pratique de la propriété en temps partagé dans le canton de Vaud et que le litige portait entre autres sur la question de savoir si l'administratrice de la PPE respectait les usages et la pratique en la matière.

**h)** Par avis du 9 octobre 2013, le Président du Tribunal civil d'arrondissement a indiqué que l'audition de Me [...] était maintenue.

**i)** Par courrier du même jour, Me [...], après avoir pris connaissance des allégués sur lesquels elle était appelée à se prononcer, a demandé une nouvelle fois à être dispensée de comparution, dès lors qu'elle se trouvait dans l'incapacité de répondre à la quasi-totalité des questions en rapport avec le cas concret. Subsidiairement, elle a requis pour sa comparution à l'audition de mesures provisionnelles du 12 novembre 2013 une indemnité de 1'200 fr., couvrant sa vacation et sa participation à une audience de 3 heures maximum, sans examen préalable du dossier.

**j)** Dans le délai imparti pour se déterminer sur ce courrier, Q. \_\_\_\_\_ a persisté à requérir l'audition de Me [...] en qualité de témoin-expert, considérant que son audition était pertinente et qu'elle était en mesure d'apporter des informations utiles permettant au tribunal de trancher la requête de mesures provisionnelles. Elle a ajouté n'avoir pas de remarque à formuler sur l'indemnité requise.

**k)** Par télécopie du 11 octobre 2013, N. \_\_\_\_\_ et consorts ont à nouveau requis que Me [...] soit dispensée de comparution, dans la mesure où elle ne pouvait apporter aucun éclaircissement sur les points litigieux.

**l)** Par courrier du 14 octobre 2013, le Président a indiqué aux parties et au témoin-expert que son audition était définitivement maintenue.

**18.** Toujours le 14 octobre 2013, le Président du Tribunal civil d'arrondissement a en outre invité Q. \_\_\_\_\_ à verser un dépôt de 1'300 fr. à titre d'avance de frais pour l'audition de ce témoin. Ce montant a été versé le 5 novembre 2013.

**19. a)** [...], notaire, a été entendue en qualité de témoin-expert à l'audience de mesures provisionnelles du 12 novembre 2013 et ses déclarations ont été protocolées au procès-verbal. En substance, elle a expliqué que le concept de propriété en temps partagé permettait aux intéressés d'être copropriétaires d'un appartement de vacances et d'en profiter quelques semaines par année. Elle a précisé qu'il y avait deux structures juridiques : une communauté principale, la PPE, et une sous-communauté, la copropriété ordinaire. Si la loi prévoyait les règles relatives à la PPE standard ainsi que celles relatives à la copropriété, il n'y avait pas de système règlementaire complet pour le partage de la jouissance. Il fallait donc un double système règlementaire de la PPE et de la sous-communauté. Les règles légales étant souvent des règles subsidiaires, elles n'étaient pas forcément adaptées au concept de multipropriété. Le témoin a enfin indiqué qu'il était possible d'avoir des

régimes juridiques différents pour les lots d'une même PPE, ceux-ci pouvant être détenus en hoirie, en propriété individuelle ou en copropriété.

Le 25 novembre 2013, elle a fait parvenir une note d'honoraires de 1'198 fr. 80, TVA et débours compris, pour sa comparution en qualité de témoin-expert.

**b)** A l'audience du 12 novembre 2013, le Président du Tribunal civil d'arrondissement a également recueilli les déclarations de A.Z.\_\_\_\_\_, comparant en qualité de représentant de la Q.\_\_\_\_\_.

A.Z.\_\_\_\_\_ a confirmé que la question de la révocation de l'administratrice de la PPE avait été évoquée lors de l'assemblée générale du 2 mai 2013. Il a expliqué que Z.\_\_\_\_\_SA était propriétaire dans la PPE à raison de 79 à 82% des lots et que cela changeait toutes les semaines. Il a déclaré que cette société rachetait régulièrement des semaines et qu'en ce qui concernait les lots nos 19 et 29, il y avait des actes de rachat en cours d'instrumentation chez le notaire ou en cours d'exécution concernant trois à cinq propriétaires, de sorte que Z.\_\_\_\_\_SA serait à terme l'unique propriétaire de ces lots. A.Z.\_\_\_\_\_ a précisé que du point de vue comptable, la société était pleine propriétaire de ces lots. Il a en outre indiqué que l'intégration de ces deux lots en PPE ordinaire avait eu pour conséquence que les multipropriétaires n'avaient pas eu d'augmentation de charges, mais une stabilisation. Certains postes au budget avaient été réduits, ce qui était mentionné dans le rapport des vérificateurs de comptes. Le prénommé a déclaré que Z.\_\_\_\_\_SA rentabilisait les lots 19 et 29 par un service de location hebdomadaire et qu'elle payait tous les frais de ces appartements. Il a ajouté que les lots en multipropriété avaient des charges plus élevées qu'un lot en copropriété simple parce que les services étaient beaucoup plus larges. Tous les frais de PPE ordinaire liés aux lots nos 19 et 29 figuraient dans la comptabilité. Il a enfin précisé qu'il y avait 2'600 fr. de charges en 2012 contre 18'000 fr. en 2011 car il avait été décidé lors des assemblées générales de

revenir au calcul des charges en fonction des millièmes et de la valeur ECA.

**20.** Selon un extrait de l'Office des poursuites du district d'Aigle, Z.\_\_\_\_\_SA totalisait au 29 avril 2013 185'564 fr. 25 de poursuites et 0 fr. 00 d'actes de défaut de biens.

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions de première instance sur les mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC ). En se référant au dernier état des conclusions devant l'instance précédente, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant dite instance, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126).

Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions, qui, capitalisées selon l'art. 92 al. 2 CPC, sont supérieures à 10'000 fr., le présent appel est recevable à la forme.

**1.2** En vertu de l'art. 110 CPC, la décision sur les frais ne peut être attaquée séparément que par un recours. Ainsi, lorsqu'une partie ne s'en prend qu'au montant ou à la répartition des frais, elle devrait en principe

recourir au sens des art. 319 ss CPC, cela quelle que soit la valeur du litige (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 4 ad art. 110 CPC). La doctrine admet toutefois, dans le cadre d'un appel, qu'un appel joint soit recevable quand bien même il ne porterait que sur le montant ou la répartition des frais, permettant par exemple à une partie ayant obtenu gain de cause, mais ayant été chargée d'une partie des frais en application des art. 107 ou 108 CPC, de remettre en cause cette répartition si son adversaire fait appel, lors même qu'elle avait renoncé à un recours séparé sur ce point. Toujours selon cette doctrine, si cette partie conteste le montant ou la répartition des frais en interjetant un recours au sens des art. 319 ss CPC avant de savoir si son adversaire fera appel et qu'un tel appel est finalement déposé, il conviendrait alors de joindre les deux procédures devant la juridiction d'appel, en application de l'art. 125 let. c CPC, et d'admettre une extension du pouvoir d'examen sur le recours au sens étroit à la constatation inexacte des faits selon l'art. 310 CPC (Tappy, op. cit., nn. 14 s. ad art. 110 CPC ; cf. CACI 29 novembre 2013/631).

Partant, l'acte de Q.\_\_\_\_\_, au demeurant recevable puisque écrit, motivé et introduit en temps utile (art. 321 al. 1 CPC) par une partie qui a un intérêt digne de protection au recours (art. 59 al. 2 let. a CPC), sera joint à la procédure d'appel de N.\_\_\_\_\_ et consorts et traité comme un appel par la Cour de céans.

**2. a)** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). 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<sup>e</sup> éd., 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. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n° 2396, p. 435; Spühler, Commentaire bâlois, n. 1 ad

art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées).

**b)** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les réf.).

En l'espèce, les pièces produites par les intimés à l'appel de Q.\_\_\_\_\_ figurent déjà toutes au dossier de première instance. Elles ne sont pas nouvelles de sorte qu'il y a pas lieu de statuer sur leur recevabilité.

**Appel interjeté par N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ ainsi que F.\_\_\_\_\_.**

**3.** Les appelants invoquent une constatation inexacte et incomplète des faits.

**3.1** En premier lieu, ils reprochent au premier juge d'avoir retenu que Z.\_\_\_\_\_ SA aurait selon le budget 2013 la pleine propriété des lots nos 19 et 29. Ils relèvent qu'en l'état le Registre foncier n'indique en aucun cas que cette société serait l'unique propriétaire de ces lots.

Ce grief est infondé. En page 21 de l'ordonnance attaquée, on lit que « d'après le budget 2013, Z.\_\_\_\_\_ SA a la pleine propriété des lots nos 19 et 29, ce qui ne ressort toutefois pas du registre foncier ».

L'ordonnance rapporte encore en page 34 le témoignage de A.Z.\_\_\_\_\_ qui déclare que les actes de rachat des lots nos 19 et 29 sont en cours d'instrumentation chez le notaire ou en cours d'exécution et que Z.\_\_\_\_\_SA sera, à terme, l'unique propriétaire de ces lots, « même si elle en est comptablement en pleine propriété (sic) ».

Le premier juge n'a ainsi pas retenu que Z.\_\_\_\_\_SA serait l'unique propriétaire de ces lots et il y a lieu de rejeter l'appel sur ce point.

**3.2** Les appelants reprochent en outre au premier juge d'avoir retenu que les diverses procédures intentées à l'encontre de l'intimée l'ont été uniquement par N.\_\_\_\_\_ alors même qu'elles l'ont été par divers autres copropriétaires également.

Bien que cela ne porte pas à conséquence pour la résolution du présent litige, on donnera acte aux appelants que si la procédure pénale a effectivement été initiée par N.\_\_\_\_\_, les procédures civiles ont été engagées par divers propriétaires de lots en multi-propriété, dont le prénommé et son épouse.

Au surplus, la discussion sur le droit du copropriétaire d'ouvrir action individuellement, dans le cadre de la propriété spatio-temporelle, et les références à la doctrine ne relèvent pas du grief de la constatation inexacte des faits.

**3.3** Les appelants reprochent enfin au premier juge de ne pas avoir fait état dans son ordonnance de nouveaux éléments apparus depuis le rapport d'expertise du 4 octobre 2011, rendant nécessaire la révocation de l'administratrice Z.\_\_\_\_\_SA. Ils se réfèrent à cet égard au courrier du 27 décembre 2012 dans lequel l'expert a émis de sérieux doutes quant à la tenue régulière de la comptabilité de l'intimée à l'appel, compte tenu du fait que vraisemblablement un certain nombre de charges seraient payées hors comptabilité par cette société.

L'ordonnance attaquée fait état du courrier du 27 décembre 2012 de l'expert et de ses réserves quant à la tenue régulière de la comptabilité (cf. ordonnance ch. 3 bb) iv) p. 25). Pour le reste, comme on le verra, ce courrier ne contient pas d'autres éléments susceptibles d'étayer les conclusions des appelants en révocation de l'administratrice.

Le grief doit ainsi être rejeté.

#### **4.**

**4.1** Les appelants soutiennent que c'est à tort que le premier juge a considéré qu'ils n'avaient pas rendu vraisemblable, au stade des mesures provisionnelles, que le maintien de l'administratrice actuelle de la PPE les exposait à un dommage difficile à réparer, ni que la nomination d'un administrateur provisoire fût, en l'état, une mesure de nature à écarter la survenance d'un dommage difficile à réparer, ni enfin qu'il fallût procéder avant l'issue de la procédure ouverte au fond.

**4.2.1** Selon l'art. 712r CC, l'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, sous réserve de dommages-intérêts éventuels (al. 1). Si, au mépris de justes motifs, l'assemblée refuse de révoquer l'administrateur, tout copropriétaire peut, dans le mois, demander au juge de prononcer la révocation (al. 2).

Est un juste motif au sens de l'art. 712r al. 2 CC tout évènement ou comportement affectant la relation de confiance entre les parties au point de rendre intolérable, selon les règles de la bonne foi, une poursuite des relations contractuelles. Afin de déterminer l'existence d'un juste motif, il convient de prendre en compte toutes les circonstances du cas d'espèce. Une légère violation de devoirs de l'administrateur ne constitue pas un juste motif de révocation (ATF 127 III 534 c. 3a ; Wermelinger, La propriété par étages, 2<sup>e</sup> éd., Rothenburg 2008, nn. 39 s. ad art. 712r CC). Le juste motif ne doit pas forcément concerner l'ensemble des propriétaires d'étages. Une infraction assez grave de l'administrateur contre un seul propriétaire d'étage suffit à constituer un juste motif de révocation (Wermelinger, op. cit., n. 41 ad art. 712r CC). Le juge saisi d'une demande de révocation doit apprécier s'il y a de « justes

motifs » et rendre sa décision en droit et en équité conformément à l'art. 4 CC.

Selon la doctrine, la révocation peut être demandée par un communiste ou le copropriétaire d'une part d'étage. Si les autres membres de la collectivité n'appuient pas cette demande, il agit à titre individuel sans qu'une consorité soit nécessaire. La qualité pour agir suppose que le propriétaire d'étage n'ait pas adhéré au refus de révoquer l'administrateur (Wermelinger, op. cit., nn. 48 s. ad art. 712r CC).

**4.2.2** Aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a); cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b).

Cette disposition pose des conditions cumulatives à l'octroi des mesures provisionnelles. Pour en bénéficier, le requérant doit rendre vraisemblable qu'un droit dont il se prétend titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte est susceptible d'entraîner un préjudice difficilement réparable.

Le droit matériel définit les limites que le juge des mesures provisionnelles ne peut dépasser. Le requérant doit rendre vraisemblable, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace ses droits, soit qu'ils risquent de ne plus pouvoir être consacrés, ou seulement tardivement (Bohnet, CPC commenté, n. 10 ad art. 261 CPC).

Par préjudice, on entend tant les dommages patrimoniaux que les dommages immatériels. Le risque de préjudice difficilement réparable suppose l'urgence. Toute mesure provisionnelle implique, dans un certain sens, qu'il y ait urgence. Il faut donc qu'il y ait nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant les droits du requérant (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 1758, p. 322). La notion d'urgence comporte des degrés et s'apprécie moins selon

des critères objectifs qu'au regard des circonstances; ainsi, l'urgence apparaît comme une notion juridique indéterminée, dont le contenu ne peut être fixé une fois pour toutes. Il appartient au juge d'examiner de cas en cas si cette condition est réalisée, ce qui explique qu'il puisse se montrer plus ou moins exigeant suivant les circonstances sans s'exposer pour autant au grief d'arbitraire (TF 4P.263/2004 du 1<sup>er</sup> février 2005 c. 2.2; TF 4P.224/1990 du 28 novembre 1990, publié in SJ 1991 p. 113, c. 4c ; plus récemment, Hohl, op. cit., nn. 1757 à 1760, p. 322).

Le risque d'un préjudice difficilement réparable implique aussi que la mesure respecte le principe de la proportionnalité. Elle doit être apte à atteindre le but visé, nécessaire, c'est-à-dire indispensable pour l'atteindre, toute autre mesure ou action judiciaire se révélant inapte à sauvegarder les intérêts du requérant, et proportionnée à ce but, les alternatives les moins incisives devant avoir la préférence (Hohl, op. cit., nn. 1765 et 1766 pp. 323 s.; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au CPC ad art. 257, FF 2006 p. 6962).

Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles, tout en ayant l'obligation de peser les intérêts respectifs du requérant et de l'intimé (Hohl, op. cit., nn. 1771 et 1772 p. 324, n. 1795 p. 329 et nn. 1838 s. pp. 335 s.). Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (ibid., n. 1780 p. 326).

Aux termes de l'art. 262 CPC, le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment les mesures suivantes : interdiction (let. a); ordre de cessation d'un état de fait illicite (let. b); ordre donné à une autorité qui tient un

registre ou à un tiers (let. c); fourniture d'une prestation en nature (let. d); versement d'une prestation en argent, lorsque la loi le prévoit (let. e).

**4.2.3** Des exigences plus strictes sont posées pour les mesures d'exécution anticipée provisoires, qui portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de l'intimé et qui ne peuvent être admises que de façon restrictive (Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, 7ème éd., n. 200 p. 351 et n. 208 p. 354). C'est en particulier le cas lorsque la décision sur la mesure requise est susceptible d'avoir un effet définitif, parce que le litige n'a plus d'intérêt au-delà du stade des mesures provisionnelles (Hohl, op. cit., n. 2868 ss p. 244 ss), ce qui se produit par exemple en matière d'interdiction de faire concurrence, selon l'art. 340b al. 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), lorsqu'il est presque certain que le délai maximal de prohibition de trois ans (art. 340a al. 1 CO) sera expiré à l'issue de la procédure au fond, dont le jugement deviendra sans objet (Hohl, La réalisation du droit et les procédures rapides, Fribourg 1994, n. 679 in fine p. 222). Dans de tels cas, les chances de succès du requérant dans la procédure au fond doivent être évaluées soigneusement et proportionnellement au préjudice encouru par le requis (ATF 131 III 473 c. 2.3). Plus une mesure provisionnelle atteint de manière incisive la partie citée, plus il convient de fixer de hautes exigences pour faire reconnaître le bien-fondé de la demande quant à l'existence des faits pertinents et au fondement juridique de la prétention. Ces exigences élevées ne portent pas seulement sur la vraisemblance comme mesure de la preuve requise, mais également sur l'ensemble des conditions d'octroi de la mesure provisionnelle, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige au fond et sur celle des inconvénients que la décision incidente pourrait créer à chacune des deux parties (Bohnet, CPC annoté, n. 18 ad art. 261 CPC p. 1021 et les réf. citées). La protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu vraisemblable (TF 5D\_211/2011).

**4.3** En l'espèce, les appelants font valoir que de justes motifs commandent la révocation, à titre provisoire et jusqu'à droit connu sur

l'action au fond, de l'administratrice actuelle de la PPE. En substance, ils soutiennent que celle-ci privilégierait ses intérêts privés en sa qualité de propriétaire de lots de PPE et tenterait par tous les moyens de prendre la mainmise sur l'intimée à l'appel, dont elle serait d'ores et déjà propriétaire à concurrence d'environ 80%. Se référant au rapport d'expertise du 4 octobre 2011 et à son complément du 27 septembre 2012, ils considèrent qu'il existe de sérieux doutes quant à la tenue régulière de la comptabilité de l'intimée par l'administratrice Z. \_\_\_\_\_ SA et que ses agissements exposeraient l'intimée à un préjudice de nature patrimoniale, s'agissant notamment du calcul des charges de copropriété des lots dont cette société est propriétaire à titre individuel. Selon les appelants, les risques de préjudice seraient d'autant plus sérieux que cette société est en poursuites pour un montant de 185'564 fr. 25.

En l'état, il apparaît que la plainte pénale déposée le 27 avril 2007 par N. \_\_\_\_\_ à l'encontre de A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_ pour abus de confiance, gestion déloyale et faux dans les titres s'est soldée par une ordonnance de non-lieu, l'enquête ayant permis de déterminer qu'aucune infraction pénale n'avait été réalisée et que les soupçons du plaignant quant aux prétendues malversations relevaient d'une méconnaissance de la comptabilité.

De plus, il ressort du rapport du 4 octobre 2011 que, hormis quelques erreurs de comptabilisation considérées comme non significatives par l'expert, les comptes sont tenus de manière correcte par l'administratrice Z. \_\_\_\_\_ SA. Quant au mode de calculation des charges de copropriété des lots qui ne relèvent pas de la multipropriété (lots 10A, 10B, 46A, 46B et 46C), il apparaît que si l'expert a dans un premier temps considéré que le calcul de ces charges était incorrect et que celles-ci devraient être revues à la hausse, il a toutefois indiqué dans son rapport complémentaire du 27 septembre 2012 qu'après nouvelle réflexion et lecture des réponses des avocats, il n'aurait certainement pas dû retenir un mode de calculation plutôt qu'un autre dans son précédent rapport d'expertise et qu'il incombait en définitive à l'autorité judiciaire de trancher cette question.

C'est donc à bon droit que le premier juge a retenu que les appelants n'avaient pas rendu vraisemblable que le maintien de l'administratrice actuelle les exposerait à un dommage difficile à réparer, ce d'autant qu'aucune irrégularité comptable ne pouvait être imputée à Z. \_\_\_\_\_ SA. A cet égard, les appelants ne sauraient tirer argument du courrier de l'expert du 27 décembre 2012, qui estime que le fait que certaines charges soient payées hors comptabilité par cette société remettrait en doute la tenue régulière de la comptabilité. En effet, il ressort du courrier du conseil de l'intimée du 16 janvier 2013 que Z. \_\_\_\_\_ SA paie directement, en sa qualité de propriétaire des lots 10A, 10B, 46B et 46C, les charges privatives afférentes auxdits lots, soit en particulier les factures d'électricité, de gaz ainsi que les réfections des locaux. En revanche, elle verse à l'intimée sa participation aux charges communes de la PPE (eau, chauffage, taxes d'épuration, etc.). A ce stade, on ne voit pas en quoi ce mode de faire serait contraire au principe d'intégralité de la comptabilité, dès lors qu'il appartient aux propriétaires de lots de PPE d'assumer leurs charges privatives et que ces dernières n'ont pas à figurer dans la comptabilité de la PPE.

Au demeurant, les appelants n'ont pas rendu vraisemblable que la situation économique de Z. \_\_\_\_\_ SA les exposerait à un préjudice financier difficilement réparable, le fait que cette société totalise 185'564 fr. 25 de poursuites ne suffisant pas à démontrer l'existence d'un tel risque. Par ailleurs, les appelants n'ont ni allégué ni établi en première instance la situation de surendettement de la société dont ils entendent se prévaloir en appel. Enfin, ils n'ont pas davantage rendu vraisemblable que les intérêts de l'intimée, du fait du recouvrement hypothétique des montants que Z. \_\_\_\_\_ SA pourrait être condamnée à verser à titre de complément à sa participation aux charges de la PPE, seraient mis en péril.

Quoi qu'il en soit, à supposer que l'urgence soit démontrée, ce qui paraît en l'occurrence douteux vu le temps écoulé entre l'assemblée générale ordinaire et le dépôt de la requête de mesures provisionnelles,

on ne voit pas en quoi la désignation à titre provisoire d'un administrateur de la PPE serait de nature à écarter la survenance du dommage invoqué par les appelants. Cette désignation ne résoudrait en effet pas la question litigieuse du calcul des charges des lots dont Z.\_\_\_\_\_SA est l'unique propriétaire et qui ne sont pas exploités sous le régime de la multipropriété. Or, c'est précisément au regard de la calculation de ces charges que les appelants entendent établir la vraisemblance d'un préjudice difficilement réparable.

Les conditions de l'art. 261 CPC n'étant pas réalisées en l'espèce, il y a lieu de confirmer le rejet de la requête de mesures provisionnelles déposée le 17 juillet 2013 par les appelants en ce qui concerne la révocation de l'administratrice de la PPE « [...]».

### **Appel interjeté par Q.\_\_\_\_\_**

**5.** Dans un premier moyen, l'appelante Q.\_\_\_\_\_ fait valoir que le premier juge a omis de répartir les frais liés à l'audition du témoin-expert [...]. Elle relève qu'elle a versé une avance de frais de 1'300 fr. pour l'audition de ce témoin et que les parties n'ont pas été informées du montant final de son défraiement, qui devait être arrêté par le premier juge.

**5.1.1** Les frais comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC).

Les frais judiciaires selon l'art. 95 al. 2 CPC se décomposent en émoluments forfaitaires destinés à contribuer à la couverture du coût général de la justice - tels l'émolument de conciliation (let. a) et l'émolument de décision (let. b) - et frais spécifiques, correspondant à des montants versés à des tiers par l'Etat en relation avec un procès donné, notamment les frais d'administration des preuves (let. c). Les frais d'administration des preuves sont essentiellement les indemnités versées à des témoins ou experts (cf. Tappy, op. cit., nn. 4 et 16 ad art. 95 CPC).

En vertu de l'art. 98 CPC, le tribunal peut exiger du demandeur une avance à concurrence de la totalité des frais judiciaires présumés.

Le tarif des frais est fixé par le droit cantonal (art. 96 CPC). Selon l'art. 28 TFJC, l'émolument forfaitaire de décision pour les contestations en procédure sommaire devant le président du tribunal d'arrondissement est fixé entre 300 fr. et 1'600 francs. Quant à l'émolument forfaitaire pour le dépôt de mesures superprovisionnelles, il est fixé à 200 fr. pour les procédures devant cette même autorité (art. 30 TFJC).

**5.1.2** L'art. 108 CPC dispose que les frais causés inutilement sont mis à la charge de la personne qui les a engendrés. Cet article vise tant les frais judiciaires que les dépens (Tappy, op. cit., n. 10 ad art. 108 CPC). Le Message CPC cite à titre d'exemple les frais inutiles dus à des demandes téméraires ou à des écritures prolixes et précise que l'imputabilité de ces frais n'est pas subordonnée à un comportement répréhensible (FF 2006 6841, p. 6909). L'inutilité objective suffit. Elle doit s'apprécier en fonction de ce qu'un plaideur procédant selon les règles de l'art aurait fait et non a posteriori en fonction du résultat : une mesure probatoire s'avérant non concluante n'est pas inutile de ce seul fait (Tappy, op. cit., n. 7 ad art. 108 CPC). Selon la doctrine, on tiendra pour inutiles au sens de l'art. 108 CPC les frais d'opération auxquelles un plaideur diligent aurait renoncé compte tenu de ce que pouvait objectivement savoir l'intéressé au moment où il a agi, non pas tout témoignage dont le résultat s'avère finalement non probant, mais bien par exemple l'audition de témoins dont la partie concernée devait se rendre compte qu'ils ne pouvaient être au courant des faits de la cause (Tappy, op. cit., n. 8 ad art. 108 CPC).

**5.2** En l'espèce, le premier juge a arrêté les frais de la procédure préprovisionnelle et provisionnelle à 1'800 fr., à la charge des requérants, solidairement entre eux, compensés par les avances reçues. Les frais encourus pour l'administration des preuves, en l'occurrence la comparution du témoin-expert Me [...], n'ont pas été pris en compte.

Le Président du Tribunal d'arrondissement a assigné la prénommée à comparaître en qualité de témoin-expert à la suite de la réquisition présentée en ce sens par la partie intimée à la procédure provisionnelle. Son audition a été maintenue au terme de divers échanges de correspondances entre ce magistrat d'une part, le témoin-expert et les parties d'autre part, Me [...] considérant en substance qu'elle n'était pas en mesure d'apporter un véritable témoignage puisqu'elle ne connaissait pas les faits de la cause et les requérants contestant la pertinence de l'audition de ce témoin-expert, dès lors qu'il n'était pas à même de répondre aux questions en rapport avec l'état de fait litigieux.

Il y a donc lieu, en application de l'art. 95 al. 2 let. c CPC, d'ajouter aux frais judiciaires arrêtés par le premier juge les frais découlant de l'audition du témoin-expert. Selon la note d'honoraires et débours de Me [...] du 25 novembre 2013, ceux-ci se montent à 1'198 fr. 80. Ces honoraires sont conformes aux honoraires annoncés dans son courrier du 23 octobre 2013, leur quotité n'étant au demeurant pas contestée par les parties. Les frais judiciaires de première instance seront donc arrêtés à 2'998 fr. 80, soit 1'800 fr. à titre d'émolument forfaitaire de décision pour la procédure préprovisionnelle et provisionnelle (1'600 fr. + 200 fr. ; art. 28 et 30 TFJC) et 1'198 fr. 80 à titre de frais d'administration des preuves.

Cela étant, le témoin-expert a été entendu à l'audience de mesures provisionnelles du 12 novembre 2013. Si ce témoin n'a pas effectivement été en mesure de répondre aux questions posées en relation avec le cas concret, ses explications sur les aspects juridiques de la multipropriété, retranscrites en p. 33 de l'ordonnance querellée, ne se sont pas avérées totalement inutiles, particulièrement s'agissant de mesures provisionnelles tranchées en procédure sommaire, où les moyens de preuve sont limités à ceux qui sont immédiatement disponibles (art. 254 al. 2 let. a CPC). On ne saurait dès lors considérer, comme le soutiennent les intimés dans leur réponse, que les frais liés à l'audition du témoin-expert ont été causés inutilement (art. 108 CPC) et qu'ils doivent

par conséquent être supportés par l'appelante. Le premier juge n'a du reste pas justifié la répartition des frais effectuée sur la base de cette disposition légale.

**6.** Dans un deuxième grief, l'appelante Q. \_\_\_\_\_ conteste la répartition, par moitié, des frais judiciaires de première instance. Elle relève que seule une conclusion sur les cinq conclusions de la requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles a été admise et soutient que la clé de répartition adoptée par le premier juge ne tient pas compte de l'enjeu de chacune des conclusions de cette requête, celui lié aux conclusions rejetées (conclusions II à V relatives à la révocation de l'administratrice de la PPE) s'avérant selon l'appelante de loin plus important que celui lié à la conclusion admise (conclusion I relative à la modification de l'art. 9.2 du règlement de PPE). Elle fait en outre valoir que le premier juge aurait dû tenir compte de l'ensemble des conclusions, notamment les conclusions en rejet de l'intimée à la requête de mesures préprovisionnelles et provisionnelles. L'appelante estime dès lors qu'il est arbitraire de considérer que chacune des parties a succombé dans la même mesure et qu'il aurait fallu, vu les intérêts en présence et le sort des différentes conclusions, répartir les frais à hauteur de 90% au moins à la charge des requérants et 10% à la charge de l'intimée.

**6.1** Aux termes de l'art. 106 CPC les frais sont mis à la charge de la partie succombante. La partie succombante est le demandeur lorsque le tribunal n'entre pas en matière et en cas de désistement d'action ; elle est le défendeur en cas d'acquiescement (al. 1). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (al. 2). Pour déterminer cette mesure, il faut en principe comparer ce que chaque partie obtient par rapport à ses conclusions. Si le procès portait sur des prétentions non pécuniaires dont certaines seulement ont été accueillies, la liberté d'appréciation du tribunal sera très large, de telle sorte qu'on se trouvera dans une situation proche d'une répartition en équité, même si aucune des éventualités prévues par l'art. 107 al. 1 CPC n'est réalisée (Tappy, op. cit., n. 34 ad art. 106 CPC).

**6.2** En l'espèce, le premier juge a fait application de l'art. 106 al. 2 CPC en mettant les frais judiciaires de la cause par moitié à la charge de chacune des parties. Les conclusions rejetées concernent toutes la révocation provisoire de l'administratrice de la PPE. Si le nombre de conclusions rejetées apparaît important, quatre conclusions sur cinq, elles concernent en réalité un seul objet et sont toutes liées, à savoir la révocation de l'administratrice et la mise en œuvre d'un administrateur provisoire jusqu'à droit connu sur la procédure au fond. Les intimés ont ainsi succombé sur cette question mais ont obtenu satisfaction sur celle concernant l'inscription de la modification du règlement de PPE au Registre foncier. La répartition par moitié apparaît équitable, dès lors que les intimés ont gagné sur une des deux mesures requises dans leur procédure provisionnelle. Au demeurant, on ne voit pas en quoi la conclusion relative à la modification de l'art. 9.2 du règlement de PPE, qui détermine l'affectation des bâtiments d'habitation à la multipropriété ou à la propriété par étages ordinaire, revêtirait une valeur moindre que celles relatives à la révocation de l'administratrice de la PPE, d'autant qu'on ne trouve nulle trace dans le procès-verbal de la dernière assemblée générale ordinaire du supposé engagement de l'administratrice de la PPE de ne pas requérir l'inscription de cette modification au Registre foncier avant que ce procès-verbal soit définitif et exécutoire.

Compte tenu de ce qui précède, le premier juge a appliqué sans arbitraire l'art. 106 al. 2 CPC et la répartition entre parties, par moitié, des frais judiciaires de première instance, tels que fixés sous chiffre 5.2 supra, peut être confirmée.

Il y a donc lieu de réformer le chiffre II (recte : chiffre III) du dispositif de l'ordonnance attaquée, en ce sens que les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 2'998 fr. 80, sont mis à la charge de N.\_\_\_\_\_ et consorts, solidairement entre eux, par 1'499 fr. 40 et à la charge de Q.\_\_\_\_\_, par 1'499 fr. 40. Compte tenu des avances versées par les parties (1300 fr. pour Q.\_\_\_\_\_ et 1'800 fr. pour N.\_\_\_\_\_ et consorts), l'appelante Q.\_\_\_\_\_ versera aux intimés, solidairement entre

eux, la somme de 199 fr. 40 à titre de restitution d'avance de frais de première instance (art. 111 al. 2 CPC).

**7.** L'appelante Q.\_\_\_\_\_ reproche enfin au premier juge d'avoir mis à sa charge des dépens, même réduits, et soutient qu'elle avait de son côté également droit à des dépens, dans la mesure où elle a partiellement obtenu gain de cause.

**7.1** Outre les frais judiciaires, les frais, au sens de l'art. 95 al. 1 CPC, comprennent également les dépens. Les dépens sont une indemnité de procédure mise à la charge d'un plaideur en faveur de l'autre pour le dédommager des dépenses ou du manque à gagner occasionnés par le procès (Tappy, op. cit., n. 21 ad art. 95 CPC). Ils comprennent les débours nécessaires (art. 95 al. 3 let. a CPC) et le défraiement d'un représentant professionnel (art. 95 al. 3 let b CPC) au sens de l'art. 68 CPC.

Le juge fixe les dépens selon le tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile (TDC ; RSV 270.11.6) (art. 105 al. 2 CPC), lequel prévoit que le défraiement du représentant est fixé selon le type de procédure et la valeur litigieuse de la cause (art. 3 TDC), valeur litigieuse qui est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 CPC). Lorsque ce représentant est un avocat agissant dans une cause en procédure ordinaire, l'art. 4 TDC fixe le tarif applicable à son défraiement selon la valeur litigieuse.

**7.2** Les règles des art. 106 ss CPC relatives à la répartition des frais s'appliquent à tous les frais, aussi bien les frais judiciaires que les dépens (art. 95 CPC). En l'espèce, il ne se justifiait ainsi pas de procéder à une autre répartition s'agissant des dépens. Dès lors que le premier juge a réparti à juste titre les frais judiciaires par moitié, les dépens auraient dû être compensés.

L'appel de Q.\_\_\_\_\_ sera ainsi admis dans cette mesure et le chiffre III (recte : chiffre IV) de l'ordonnance attaquée réformé en ce sens que les dépens sont compensés.

**8. a)** En conclusion, l'appel formé par N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_ ainsi que F.\_\_\_\_\_ doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et l'appel de Q.\_\_\_\_\_ partiellement admis dans le sens des considérants.

**b)** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel d'N.\_\_\_\_\_ et consorts, arrêtés à 800 fr. (art. 65 al. 2 TFJC), sont mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

**c)** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de Q.\_\_\_\_\_ sont arrêtés à 200 fr. (art. 69 al. 1 TFJC).

L'appelante obtient gain de cause sur la quotité des frais judiciaires et la répartition des dépens mais non pas sur celle des frais judiciaires, qui auraient selon elle dus être mis à la charge des intimés à concurrence de neuf dixièmes. Compte tenu de ce résultat, il se justifie de mettre les frais judiciaires à la charge de l'appelante à raison d'un tiers et à la charge des intimés, solidairement entre eux, à raison de deux tiers, de sorte que les intimés devront verser à l'appelante un montant de 134 fr. à titre de restitution d'avance de frais (art. 111 al. 2 CPC).

Les intimés verseront en outre à l'appelante des dépens de deuxième instance, fixés d'office (art. 105 al. 1 CPC), conformément au tarif des dépens en matière civile (art. 96 CPC). En règle générale, la partie qui succombe est tenue de rembourser à la partie qui a obtenu gain

de cause tous les frais nécessaires causés par le litige (art. 3 al. 1 TDC). Compte tenu des difficultés de la cause, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat (art. 3 al. 2 TDC), ces frais peuvent en l'espèce être estimés à 1'800 francs. Vu l'issue de l'appel, il convient d'allouer à l'appelante Q.\_\_\_\_\_ des dépens de deuxième instance réduits d'un tiers, soit un montant de 1'200 francs.

Par ces motifs,  
la juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
prononce :

- I. L'appel de N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ est rejeté.
  
- II. L'appel de Q.\_\_\_\_\_ est partiellement admis.
  
- III. Il est statué à nouveau comme il suit :

I. admet partiellement la requête de mesures provisionnelles déposée le 17 juillet 2013 par N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ à l'encontre de Q.\_\_\_\_\_

II. interdit au Conservateur du Registre foncier Office d'Aigle et de la Riviera d'inscrire la modification de l'art. 9.2 du Règlement PPE [...] jusqu'à droit connu sur la procédure tendant à l'annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 2 mai 2013.

III. met les frais judiciaires, arrêtés à 2'998 fr. 80 (deux mille neuf cent nonante-huit francs et huitante centimes), à la charge des requérants N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_.

F.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, par 1'499 fr. 40 (mille quatre cent nonante-neuf francs et quarante centimes) et à la charge de l'intimée Q.\_\_\_\_\_ par 1'499 fr. 40 (mille quatre cent nonante-neuf francs et quarante centimes).

IV. dit que Q.\_\_\_\_\_ doit verser à N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, et F.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 199 fr. 40 (cent nonante-neuf francs et quarante centimes) à titre de restitution d'avance de frais de première instance.

V. dit que les dépens sont compensés.

VI. déclare l'ordonnance immédiatement exécutoire.

VII. rejette toutes autres ou plus amples conclusions.

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel d'N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, arrêtés à 800 fr. (huit cents francs), sont mis à la charge de ceux-ci, solidairement entre eux.

**V.** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de Q.\_\_\_\_\_, arrêtés à 200 fr. (deux cents francs), sont mis à la charge de N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, par 134 fr. (cent trente-quatre francs) et à la charge de Q.\_\_\_\_\_, par 66 fr. (soixante-six francs).

**VI.** N.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, R.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à Q.\_\_\_\_\_ la somme de 1'334 fr. (mille trois cent trente-quatre francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

**VII.** L'arrêt est exécutoire.

La juge déléguée :

Le greffier :

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 Pierre-Xavier Luciani (pour N. \_\_\_\_\_ et consorts),
- Me Laurent Maire (pour Q. \_\_\_\_\_).

La juge déléguée de 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 d'arrondissement de l'Est vaudois.

Le greffier :