

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 7 novembre 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Courbat et Cherpillod, juges
Greffière : Mme Chapuisat

Art. 712r al. 2 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **G.**_____ et **F.**_____, à [...], requérants, contre le jugement rendu le 18 février 2022 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec la **D.**_____, à [...], intimée, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 18 février 2022, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois (ci-après : le président ou le premier juge), a rejeté les conclusions de la requête formée le 7 juillet 2021 par G._____ et F._____ à l'encontre de la communauté D._____, à [...] (I), a mis les frais judiciaires, par 2'497 fr. 60 à la charge de G._____ et F._____, solidairement entre eux (II), a dit que ces derniers, solidairement entre eux, devaient payer à la communauté D._____ les sommes de 716 fr. 40 à titre de remboursement des avances de frais fournies et de 5'520 fr. à titre de dépens (III) et a rejeté toute autre ou plus ample conclusion (IV).

En droit, le premier juge a en substance considéré que les différents griefs soulevés par G._____ et F._____ ne constituaient pas des justes motifs justifiant la révocation de l'administrateur de la PPE D._____ et en a détaillé les raisons. Il a au demeurant relevé que la mauvaise ambiance ne constituait pas, vu les circonstances du cas d'espèce, un motif de révocation judiciaire dès lors déjà qu'elle avait été alimentée par G._____ et F._____ durant des années et que l'invoquer constituerait un abus de droit, selon l'adage « *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* ».

B. Par acte du 3 mars 2022, G._____ et F._____ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que l'administrateur Y._____ soit révoqué (I), que la nomination du prénommé comme administrateur de la PPE, ainsi que celle des autres copropriétaires, soit interdite pour une durée de dix ans (II et III), que lesdites interdictions soient assorties de la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP (IV). Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement.

Le 11 mars 2022, les appelants ont transmis une pièce, soit un courrier électronique du 8 mars 2022 de Y._____, administrateur de la PPE, à tous les copropriétaires d'étages et ont requis qu'elle soit intégrée au dossier et que les faits en résultant soient intégrés dans l'état de fait à titre de novas.

Dans sa réponse du 22 avril 2022, la communauté de propriétaires d'étages « PPE [...] » (ci-après : l'intimée), représentée par Y._____ en sa qualité d'administrateur (ci-après : l'administrateur), a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Le 5 mai 2022, les appelants ont déposé des déterminations spontanées, confirmant implicitement les conclusions prises au pied de leur appel et ont produit sous bordereau IV une pièce.

L'intimée s'est spontanément déterminée le 12 mai 2022, soulignant que les nouveaux échanges produits par les appelants n'étaient pas pertinents, n'étant pas de nature à engendrer une modification de l'arrêt entrepris.

Le 1^{er} novembre 2022, les appelants ont déposé une requête de nova et ont produit à son appui trois pièces sous bordereau.

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

1. **a)** Une propriété par étages baptisée « [...] » (ci-après : la PPE) a été constituée sur l'immeuble RF [...] de la Commune d'[...] en date du 17 avril 2012. Cette PPE est divisée en cinq lots de 200/1000^{es}, numérotés 1839-1 à 1839-5, sur chacun desquels une villa est bâtie.

Les actuels propriétaires de ces cinq unités d'étages, selon les extraits du Registre foncier produits, sont les suivants :

- Q._____ et O._____ sont copropriétaires, pour une demie chacun, depuis le 30 avril 2014, de la parcelle 1839-1 constituant le lot A des plans ;

- Y._____ et K._____ sont propriétaires en main commune, depuis le 20 avril 2015, de la parcelle 1839-2 constituant le lot B des plans ;

- A.W._____ et B.W._____ sont copropriétaires, pour une demie chacun, depuis le 18 juillet 2017, de la parcelle 1839-3 constituant le lot C des plans ;

- Les appelants sont copropriétaires, pour une demie chacun, depuis le 2 mars 2015, de la parcelle 1839-4 constituant le lot D des plans ;

- I._____ est propriétaire, depuis le 12 février 2020, de la parcelle 1839-5 constituant le lot E des plans.

b) La construction des cinq villas de la PPE a été entreprise en 2012 par la promotrice immobilière L._____ Sàrl, qui était alors propriétaire de quatre des cinq lots. Durant l'été 2015, la promotrice a loué l'un des lots à N._____, qui a ensuite quitté la PPE, le couple A.W._____ ayant acheté le lot qu'elle occupait. Le 26 novembre 2015, L._____ Sàrl a vendu un lot à C._____, qui l'a par la suite revendu à I._____.

c) La PPE est régie par un règlement d'administration et d'utilisation adopté en 2012 (ci-après : le règlement de PPE), soit au moment de sa constitution. L'administrateur actuel de cette PPE est le propriétaire d'étages Y._____. Il a été désigné en cette qualité à compter du 1^{er} janvier 2018 lors de l'assemblée générale des propriétaires d'étages du 25 octobre 2017.

2. a) L._____ Sàrl était l'administratrice de la PPE jusqu'à la fin du mois d'octobre 2015, ou en tous cas s'occupait d'en gérer les affaires courantes. Le 12 octobre 2015, lors de la première assemblée générale depuis la création de la PPE, l'intimée a décidé à l'unanimité de ses

membres de révoquer l'administratrice précitée. L'appelant F. _____ a été désigné en qualité d'administrateur *ad interim* et l'appelant G. _____ en qualité de comptable.

b) Au moment de l'assemblée du 12 octobre 2015, les propriétaires par étages ignoraient que L. _____ Sàrl était en conflit ouvert avec la Commune d'[...] depuis le début de la construction des villas. Les propriétaires se sont en effet rendu compte que le permis d'habiter ou d'utiliser les cinq lots de la PPE n'avait en réalité pas été accordé par la Municipalité d'[...]. Celle-ci a en effet sollicité, dans une décision _____ du 19 novembre 2015, une série de compléments et de modifications relatifs à la parcelle 1839. Le Service de l'urbanisme et des bâtiments a en particulier enjoint le promoteur immobilier d'installer des panneaux solaires complémentaires (option 1, de 43.3 m²) alors que L. _____ Sàrl y avait déjà été invitée par le passé ; en outre, d'autres constructions sur la parcelle, dont notamment une palissade sur les lots A et E, avaient été installées sans autorisation.

c) Les parties admettent que les appelants, d'une part, et les autres propriétaires d'étage, d'autre part, avaient une vision différente de la façon dont le conflit avec L. _____ Sàrl devait être géré.

d) Le 31 décembre 2015, L. _____ Sàrl a recouru à l'encontre de la décision municipale. Elle a notamment expliqué avoir confié la pose de panneaux solaires supplémentaires à une entreprise qui aurait fait faillite. L'intimée, par une écriture rédigée par l'appelant F. _____, s'est déterminée. Dans le cadre de cette procédure de recours, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (ci-après : la CDAP) a tenu une audience le 18 avril 2016, à laquelle les propriétaires d'étages ont été convoqués.

d/aa) Le 26 avril 2016, l'appelant F. _____ a adressé à Pascal Richard, associé gérant de L. _____ Sàrl au bénéfice de la signature

individuelle, un courriel ayant l'objet suivant : « Intervention illicite du 26.4 ». Ce message a la teneur suivante :

« Monsieur,

Quelle mauvaise surprise de constater ça en rentrant ce soir :

Renseignements pris auprès de voisins, nous apprenons que l'un de vos employés et de vos mandataires sont montés ce matin sans droit et sans nous avertir sur le toit de notre villa et celui de notre voisine, et que l'échelle qu'ils ont utilisée à cet effet n'a pas été assurée malgré la force du vent et est ainsi tombée au sol en cassant une dalle et des treilles de jardin.

Aucun mot d'excuse n'a été laissé sur place ou dans notre boîte aux lettres.

Vous devriez savoir qu'il est interdit de pénétrer sans autorisation chez des particuliers, d'y effectuer quoi que ce soit sans avis et accord préalables et d'y commettre des dégâts sans excuses ni informations quant à la réparation que cela implique.

Je vous interdis donc toute intervention ultérieure sur notre propriété, Et j'attends par retour de mail des explications au sujet de ce qu'ont fait ces gens sur notre toit, avec des excuses et des précisions quant au remplacement de la dalle cassée.

Avec mes salutations »

d/bb) L._____ a répondu de la manière suivante, le 26 avril 2016 :

« Monsieur,

Dois-je envoyé copie chez Monsieur le juge ?

En ce qui concerne la dalle cassée elle sera changée normalement dès demain.

Excellente soirée, avec mes meilleures salutations. »

d/cc) L'appelant F._____ a encore envoyé ce qui suit à L._____ le 27 avril 2016 :

« Votre ironie est déplacée.

Vous feriez mieux de respecter vos engagements et il n'y aurait pas besoin de juge.

A bon entendeur... »

3. a) Le 15 août 2016, en sa qualité d'administrateur de la PPE, l'appelant F._____ a écrit un courriel à N._____ pour la prier de déplacer un salon d'été qu'elle avait installé sur une partie commune empierrée. Le même jour, N._____ a répondu qu'elle ne savait pas qu'il s'agissait d'une partie commune et qu'elle avait demandé l'autorisation à l'intimée K._____ d'y apposer une bâche. Elle a aimablement sollicité l'autorisation de laisser l'installation en question jusqu'à la fin de l'été et de la déplacer ensuite. L'appelant F._____ a répondu, toujours ce 15 août 2016, ce qui suit à N._____ (sic) :

« N._____, [...],

P. Richard devait planter des arbres à cet endroit, comme cela figure sur les plaquettes en plans de la PPE Et avait été indiqué à K._____ et Y._____. Il ne l'a cependant jamais fait jusqu'ici.

Cela ne rend toutefois pas cette zone à usage privatif de qui que ce soit. Et en tout cas pas plus à vous qu'à K._____ et Y._____ ou à d'autres copropriétaires.

La végétalisation, même sommaire, de ce carré fera l'objet d'une discussion lors de la prochaine AG des copropriétaires à fin septembre.

Le statut de cet endroit m'en reste pas moins une partie commune destinée à préserver l'intimité de jvillas, et son respect concerne non seulement les Villas D et E mais l'ensemble de la PPE.

En outre, la PPE n'est pas un camping et la pose de bâches est proscrite. Cela contrevient à l'esthétique de l'ensemble des bâtiments.

S'agissant d'un principe fondamental de cette PPE, il n'est pas possible de maintenir un usage privatif arbitraire de ce carré, ne serait-ce que de quelques semaines encore.

J'ajoute que K._____ et Y._____, ainsi que C._____, n'ont même plus d'intimité dans leur living de par la présence de votre salon d'été à cet endroit, qui n'est aucunement prévu à cet effet.

Je vous confirme donc mon invitation à déplacer ces meubles dans votre jardin privatif sans délai.

Vous n'avez aucun droit de vous approprier de votre propre chef l'usage de cet endroit, ni davantage de droits que d'autres copropriétaires de le faire.

Enfin, vous voudrez bien aussi supprimer la bâche que vous avez posée du côté de votre porte d'entrée et la remplacer par un ou des arbustes en pot ou en terre si vous voulez créer un obstacle visuel.

Je vous rappelle qu'on n'est pas dans un camping, et que les parois grises existantes ont été posées sans autorisation (non plus) et sont contestées par la Municipalité dans une procédure en cours.

Merci d'avance pour votre diligence.

Je reste à disposition pour d'éventuelles précisions. »

b) Il ressort du témoignage crédible, car mesuré, de N. _____ que les relations entre elle-même et l'appelant F. _____ se sont envenimées après cet épisode.

4. a) Dans leurs écritures, les parties ont largement évoqué une problématique liée à des panneaux solaires qui devaient être installés dans la PPE. Elles ont à cet égard admis les faits suivants (points **a/aa** à **a/ee** ci-après).

a/aa) Par arrêt du 14 décembre 2016, la CDAP a rejeté le recours de L. _____ Sàrl, retenant en substance que les propriétaires par étages étaient obligés de procéder à la pose des panneaux solaires litigieux. Le 7 juillet 2017, la Municipalité d'[...] a écrit un courrier à l'intimée afin, notamment, de proposer une solution de mise en conformité des panneaux solaires. La solution suivante avait déjà été suggérée par la société [...] SA, alors mandatée par le promoteur immobilier en mai 2016 : pose de quatre rangées de panneaux solaires sur le toit du lot appartenant à C. _____ (a) : pose de deux rangées sur le toit du lot appartenant aux appelants (b). Les appelants ont, dans un premier temps, catégoriquement refusé une telle option dès lors qu'ils avaient souhaité, selon eux, faire construire une terrasse sur le toit de leur villa. Avant l'année 2017, ils n'avaient pourtant pas accompli de démarches en ce sens. C. _____ était favorable à une telle solution, reprise par la Municipalité, alors que les panneaux solaires devaient en partie être posés sur le toit de sa villa.

a/bb) Lors de l'assemblée générale du 25 octobre 2017, les appelants ont proposé leur propre étude relative à la pose de panneaux solaires photovoltaïques, et non thermiques comme suggéré par le promoteur immobilier, l'emplacement des dits panneaux étant laissé ouvert.

a/cc) Lors d'une séance du 10 novembre 2017, les appelants ont finalement accepté que les panneaux litigieux soient posés sur le toit de leur villa. Ils ont également fait valoir que la subvention fédérale liée à la pose des panneaux solaires devait intégralement leur revenir, ce à quoi certains des propriétaires d'étages ont répondu qu'ils estimaient qu'une partie au moins de cette somme d'argent devait revenir et bénéficier à la PPE pour l'entretien des panneaux. Aucune décision n'a été prise au sujet de ladite subvention à l'issue de cette réunion.

a/dd) Par décision du 4 décembre 2017, la Municipalité a approuvé le projet de panneaux solaires de la PPE qui devaient être posés sur le toit de la villa des appelants, mais a refusé la proposition de végétalisation des palissades des lots A à E. Elle a même ordonné la démolition de ces palissades. Dans un courriel du 21 décembre 2017 adressé à B.W._____, les appelants ont affirmé que les palissades choisies et posées par L._____ Sàrl étaient « laides », alors que B.W._____ et A.W._____ étaient sur le point de défendre leur point de vue auprès du Tribunal cantonal à l'encontre de la décision municipale défavorable.

a/ee) Après la délivrance du permis de construire les panneaux solaires photovoltaïques litigieux, intervenue le 6 avril 2018, les parties et L._____ Sàrl sont entrées en conflit au sujet du financement de ces panneaux. L'intimée et la promotrice ont finalement réglé ce litige à l'amiable. Le 23 avril 2019 en effet, cette dernière s'est engagée par convention à verser la somme de 24'921 fr. 95 pour le paiement de la pose des panneaux et des frais de la demande de permis, en contrepartie d'un montant de 3'888 fr. 80 correspondant à la subvention fédérale. Par ailleurs, chacun des copropriétaires d'étages a versé aux appelants un montant de 500 fr., soit 2'000 fr. au total. En sus, les appelants ont eu droit au revenu de la vente, aux Services industriels, de l'énergie non consommée par les panneaux solaires en question, jusqu'à concurrence du montant de la subvention fédérale, soit 4'328 fr., afin que les appelants reçoivent un montant égal à la subvention fédérale.

5. a) Selon le témoignage de L._____, il y avait un litige au sujet de la non-conformité des permis d'habiter en lien avec la pose de panneaux solaires, litige qui s'est résolu devant un tribunal. En lien avec l'allégué 175 de la réponse, le témoin a précisé que [le litige] n'était pas personnel, mais en lien avec la PPE, dont l'appelant F._____ était l'administrateur. Il a en outre expliqué ceci : « Par contre, il est vrai que les [appelants] n'ont eu cesse d'alimenter le climat de tension en lien avec la pose des panneaux solaires. D'où le tribunal. C'est l'administrateur qui représente la PPE, mais il doit être impartial. Je suis sûr qu'il était partial ». S'agissant des appelants (ad all. 176), le témoin L._____ n'a pas confirmé le caractère agressif de leur comportement, le qualifiant plutôt de « querelleur ». Il a également précisé qu'il n'y avait pas eu d'accord, mais que le tribunal avait rendu une décision. En relation avec l'allégué 177, selon lequel L._____ Sàrl ne voulait plus entendre parler ni avoir à faire aux appelants, le témoin a déclaré : « non, je ne vois pas le rapport ».

b) Entendue comme témoin, C._____ a déclaré qu'il y avait eu des conflits avec les appelants, et des centaines de courriels échangés. Elle a notamment confirmé avoir reçu de la part des appelants une enveloppe contenant 12 fr. 10 en pièces de cinq centimes, en remboursement de la cotisation ECA 2018 afférente à leur cave. Elle a expliqué avoir précipité son déménagement en Valais notamment en raison du fait qu'il lui était devenu insupportable de vivre au sein de la PPE. Ce témoignage mesuré est crédible et les faits qui en résultent seront retenus comme établis.

c) Les appelants ont adressé des factures à l'administrateur personnellement et l'ont mis en poursuite.

d) Les parties admettent que de longues tractations ont eu lieu au sujet de la remise, demandée par l'administrateur, du manuel technique des panneaux solaires qui était en possession des appelants. Dans un premier temps, les appelants ont refusé de transmettre ledit

document et ont simplement transmis une copie de la table des matières. Ils ont ensuite accepté d'en faire une copie en assemblée qu'ils ont remise à l'administrateur et refusé de faire suivre l'original, en échange des comptes 2019 de la PPE, tout en sollicitant une indemnisation d'un montant de 75 fr. 80 pour la réalisation de cette copie. Après discussions hors assemblée, l'administrateur a fait virer du compte immeuble de la PPE la somme de 10 fr. 80 sur le compte de G._____, avec la mention « remboursement copies dossier J._____ », en date du 12 février 2021.

e) Par courriel du 8 mars 2020, I._____ et son épouse ont invité tous les autres copropriétaires à un apéritif dinatoire, afin de faire connaissance. Les appelants les ont remerciés pour l'invitation mais ont décliné celle-ci, au motif qu'ils ne pourraient pas passer un moment convivial avec des gens leur ayant dit, par la voix d'une des leurs, « qu'ils [les] détestent tous ».

f) Lors de son témoignage, N._____ a confirmé de manière nette l'allégué de l'intimée selon lequel « les [appelants] ont réussi le tour de force de se mettre à dos la quasi-intégralité des personnes auxquelles ils ont eu affaire depuis la naissance de la PPE D._____ ». Au sujet de cet allégué, C._____ a déclaré que si les relations avec les appelants étaient courtoises au départ, elles s'étaient dégradées à partir du moment où l'« on » n'était pas d'accord avec eux. Ces éléments, qui sont corroborés par d'autres éléments du dossier, ne serait-ce que le ressenti des autres propriétaires d'étages qui ressort de leurs allégations - à l'exception du propriétaire I._____ qui a déclaré vouloir rester neutre (cf. page 16 du procès-verbal de l'audience du 1^{er} février 2022) -, permettent effectivement de retenir qu'il existe deux « clans » opposés au sein de la PPE, soit les appelants d'un côté, et les propriétaires des lots A, B et C de l'autre.

6. a) Le 17 mai 2021, Y._____ a adressé aux propriétaires d'étages une convocation à une assemblée générale ordinaire prévue le 8

juin 2021, à 18h30. L'ordre du jour figurant dans cette convocation comporte un chiffre 7 intitulé « divers et propositions individuelles ».

Par courrier électronique du 22 mai 2021, les appelants ont demandé que plusieurs points soient portés à l'ordre du jour. Ils ont en particulier requis un point libellé comme suit : « 5. Au cas où Y. _____ serait (ré)élu administrateur par une majorité de copropriétaires, demande du lot B de révocation de ce copropriétaire. »

Par courrier électronique du 26 mai 2021, Y. _____ a renvoyé une convocation à l'assemblée ordinaire du 8 juin 2021. Au chiffre 7.8 de l'ordre du jour, il a introduit la demande de révocation telle que formulée par les appelants.

b) L'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages a eu lieu le 8 juin 2021. Dans une première version du procès-verbal de cette assemblée, signé par O. _____ et Y. _____ et envoyé le 12 juin 2021 aux copropriétaires, le chiffre 7.8 comporte les mentions suivantes :

« Il est précisé que la proposition des copropriétaires de la villa D est de révoquer Y. _____ en tant qu'administrateur de la PPE.

Décision : les copropriétaires refusent à la majorité de révoquer Y. _____ comme administrateur de la PPE. »

Par courriel du 18 juin 2021 adressé aux signataires du procès-verbal précité, les appelants ont formulé diverses remarques. Ils ont notamment demandé, s'agissant du chiffre 7.8, qu'il soit ajouté que F. _____ avait indiqué plusieurs faits reprochés à Y. _____ figurant sur une liste et constituant des arguments de la demande des copropriétaires du lot B tendant à la révocation de celui-ci.

Des modifications ont été apportées au procès-verbal par O. _____ et une nouvelle version de celui-ci a été envoyée le 25 juin 2021 aux propriétaires. Au chiffre 7.8, il est mentionné ce qui suit :

« Il est précisé que la proposition des copropriétaires de la villa B est de révoquer Y. _____ en tant qu'administrateur de la PPE. Les

copropriétaires de la villa B ont établi une liste des griefs qu'ils reprochent à Y._____. Certains éléments de cette liste comprenant 34 points ont été évoqués devant l'AG.

Décision : les copropriétaires refusent à la majorité de révoquer Y._____ comme administrateur de la PPE. »

c) Le procès-verbal ne mentionne pas comment les copropriétaires ont voté. Il est cependant établi que les appelants se sont prononcés en faveur de la révocation de l'administrateur.

7. a) Le chiffre 6.4 du procès-verbal de l'assemblée du 8 juin 2021 est rédigé comme il suit :

« **Décision** : les copropriétaires décident à la majorité de tester jusqu'à la prochaine AG une répartition des tâches entre les copropriétaires qui le souhaitent. Ces derniers établissent la liste des tâches à réaliser et se les répartissent d'ici à la fin juin 2021. Les activités sont bénévoles et non rémunérées. Les frais de matériel sont remboursés par la PPE. Afin de ne pas acheter des outils inutiles, les copropriétaires vérifient en cas de besoin au préalable auprès des autres copropriétaires si les outils sont déjà disponibles sur la copropriété. »

b) I._____, les appelants et Y._____ se sont déclarés prêts à participer à la répartition des tâches de conciergerie. Par courriel du 13 juillet 2021, les appelants ont adressé à l'administrateur une version remaniée du tableau que celui-ci avait établi concernant la répartition des tâches de conciergerie pour l'année 2021.

c) Par courriel du 9 août 2021, Y._____ a adressé un courriel à l'appelant F._____, avec copie à I._____ et à l'appelant G._____ (sic) :

« Cher F._____, G._____ et I._____,

Tout d'abord, je tenais à vous remercier pour votre liste, qui constitue une bonne base de répartition des tâches pour l'exercice 2022, sous réserve que la majorité des copropriétaires se prononcent pour ce modèle de répartition, pour l'exercice à venir.

En l'état je maintiens mon email du 21 Juin 2021 et aucun travail additionnel, mise à part le passage du jet haut pression devant les lots C et D, effectué en date du Mardi 20 Juillet 2021, ne saurait être

attribué au D, puisqu'il s'agit bel et bien de répartir les tâches de l'exercice 2021. En j'ai renoncé lors de l'AG 2021 aux forfait d'entretien 2021 à hauteur de 750 CHF/an, pour lequel j'ai déjà accomplie toutes les tâches du 1^{er} semestre.

[...] ».

8. a) Le 9 juin 2021, Y. _____ a adressé le courriel suivant aux appelants (sic) :

« Très chère F. _____ et G. _____,

Merci d'avoir assister à l'AG 2021 de la PPE [...].

Je me permets de vous écrire au sujet de vos démarches personnelles entreprises sans mandats écrits des autres copropriétaires, pour des dit "entretien des parties communes". A cet effet et comme mentionné par voie orale durant l'AG 2021 du 8 juin 2021, l'intervalle de contrôle des moyens d'extinctions, conformément à l'ECA Vaud demeure de 3 ans, soit 2022. Dès lors les travaux entrepris de votre propres chef et sans consultation au préalable au minimum de l'administrateur n'ont aucun fondement légale. Merci e consulter à cet effet la page ci-dessous.

[Extincteurs et postes incendie \(eca-vaud.ch\)](http://eca-vaud.ch)

Entretien des extincteurs

Tous les extincteurs (volontaires ou imposés) doivent faire l'objet d'un entretien régulier.

La fréquence d'entretien des extincteurs dépend de leur date d'acquisition.

Pour les extincteurs acquis avant l'entrée en vigueur des nouvelles prescriptions AEAI (avant le 1^{er} janvier 2015), la fréquence d'entretien répond aux exigences qui précédaient leur entrée en vigueur de la nouvelle norme, à savoir un contrôle tous les trois ans.

Pour les extincteurs acquis après l'entrée en vigueur des nouvelles prescriptions AEAI (depuis le 1^{er} janvier 2015), la fréquence d'entretien est fonction des indications du fabricant qui doivent être respectées. La branche (Association des fabricants d'extincteurs) **recommande un contrôle tous les trois ans**, mais ce sont les indications du fabricant qui font foi.

Cela étant dit, dans un soucis d'entretenir de bonnes relations entre les copropriétaires et d'administrateur, je m'engage à régler cette facture de façon exceptionnelle et sous réserve d'approbation a posteriori en 2022 par l'assemblée des copropriétaires lors de la prochaine AG, fixé au 29 Mar 2022. Merci à l'avenir de m'avertir, soit de vive voix, soit par email, soit par écrit ou de toutes autres moyens,

que vous jugerez convenables et conformes aux dispositions en vigueur, si la situation devait se représenter à l'avenir.

Très cordialement. »

b) Le 11 juin 2021, les appelants ont répondu ce qui suit à l'administrateur :

« Y. _____,

1. Il faudra vraiment que tu prennes des cours d'orthographe ! Outre les multiples autres fautes (et pas seulement orthographiques) dont ton mail est - comme d'habitude - émaillé, nous ne sommes pas de sexe féminin.

2. Il faudra que tu prennes aussi des cours de lecture, car le texte de l'ECA - qui n'est d'ailleurs pas une loi - précise bien que si la branche recommande un contrôle tous les 3 ans, ce sont cependant les indications du fabricant qui font foi.

3. Or, sur les 2 extincteurs du garage il est indiqué que les contrôles doivent être effectués « au moins tous les 2-3 ans ».

4. Et les recommandations de [...], mandaté pour la révision des extincteurs du garage, sont des contrôles tous les 2 ans pour des extincteurs situés dans un parking.

5. Lors de la première révision effectuée en mars 2019, tu n'étais - comme à l'accoutumée - pas présent. C'est K. _____ qui a reçu le collaborateur de [...], et il n'a jamais été demandé de révision seulement tous les 3 ans, durée que déconseille d'ailleurs [...] pour des extincteurs de qualité inférieure comme ceux de notre garage.

6. Comme nous l'avons déjà dit en AG mardi soir, nous n'avons pas pris l'initiative de contacter [...]. Cette entreprise t'a appelé à plusieurs reprises le 31 mai, sans que tu répondes et sans que tu la rappelles. [...] nous a alors contacté en désespoir de cause pour fixer un rendez-vous, auquel tu n'aurais de toute façon pas été présent, comme c'est le cas généralement.

7. Et nous te rappelons que jusqu'au 8 juin au soir tu n'étais plus administrateur.

8. Ton message est donc totalement infondé et inacceptable.

9. Nous te conseillons dès lors de mesurer tes propos et de bien réfléchir avant de rédiger tes mails en jouant à l'administrateur de façon si impertinente, hypocrite et despotique. »

9. Les éléments de faits qui suivent (chiffres 10 à 18) ont trait aux motifs invoqués par les appelants à l'appui de leur demande de

révocation de l'administrateur Y._____. A des fins de clarté, ils ont été regroupés ci-après et suivent l'ordre figurant dans la requête du 7 juillet 2021, repris dans l'appel.

10. Assemblée générale du 8 octobre 2018

10.1. L'article 37 du règlement de PPE, intitulé « Convocation », est libellé comme il suit :

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

Aucune décision ne peut être prise sur un objet qui ne figure pas à l'ordre du jour.
L'alinéa 5 ci-dessous est réservé.

[...]

La convocation est notifiée aux propriétaires d'étages au moins dix jours avant la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages. Pour être portée à l'ordre du jour, toute proposition individuelle d'un propriétaire d'étages relative à l'ordre du jour doit être remise avant l'envoi de la convocation.

Tous les propriétaires d'étages peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, se réunir en assemblée universelle, sans observer les formes prévues pour la convocation. L'assemblée a, dans ce cas, le droit de délibérer et de décider valablement sur tous les objets qui sont de son ressort. »

10.2 **a)** Le 1^{er} octobre 2018, Y._____ a adressé à tous les propriétaires d'étages un courriel contenant un sondage « doodle », afin que ceux-ci indiquent leurs disponibilités. L'administrateur a motivé cette demande comme suit : « Dans l'optique de faire avancer les travaux d'installation des panneaux solaires photovoltaïques, je souhaiterais réunir les copropriétaires de la PPE cette semaine. »

Aucune date ne convenant à l'ensemble des copropriétaires, l'administrateur a adressé le 2 octobre 2018 un nouveau courriel et étendu la plage de dates proposées à la semaine suivante.

b) Le mercredi 3 octobre 2018, l'appelant F._____ a informé Y._____ que G._____ et lui seraient en vacances « depuis samedi pendant deux semaines ». Il a également demandé à l'administrateur s'il avait contacté « [...] ».

Le même jour, Y._____ a notamment répondu qu'il serait absent du 20 octobre au 4 novembre 2018, qu'il avait contacté le promoteur, que celui-ci lui avait indiqué être prêt à préfinancer les panneaux photovoltaïques, mais qu'il n'était pas prêt à renoncer à la subvention. Il a en outre mentionné ce qui suit : « Le but de la réunion était de présenter ces éléments et également de présenter votre point de vue au sujet de la rétribution de la subvention, afin d'arriver à un accord en vue de finaliser la pose des panneaux solaires. »

En réponse à ce message, les appelants ont adressé un message à Y._____, ce même 3 octobre 2018, comportant les passages suivants :

« [...]

Ce qui tombe mal, c'est aussi que tu es très souvent absent et que, depuis le mail de [...] du 20 août, tu ne l'as contacté qu'à la toute fin septembre.

[...]

Comme il nous paraît inopportun d'attendre ton retour début novembre pour régler la chose, car il faut essayer de battre le fer pendant qu'il est chaud, soit tu confirmes la séance de vendredi soir avec les copropriétaires disponibles, soit tu convaincs les autres copropriétaires d'accepter la solution que nous avons proposée et qui nous paraît la plus raisonnable afin de clore enfin ce pénible dossier.

Bonne soirée ! ».

Deux minutes plus tard, Y._____ a confirmé aux appelants qu'il allait soumettre leur requête ou proposition aux autres propriétaires d'étages.

c) Le 7 octobre 2018, Y._____ leur a adressé un courriel annonçant que la réunion aurait lieu le lundi 8 octobre à 18h30, dans sa villa. Les appelants ont reçu ce courriel en copie.

10.3 a) Lors de la réunion du 8 octobre 2018, qui avait pour objet la pose des panneaux photovoltaïques, les copropriétaires ont pris plusieurs décisions, concernant notamment l'attribution des revenus de la vente d'énergie produite par les panneaux solaires et non consommée.

b) Par courrier électronique du 12 octobre 2018, les appelants, qui étaient alors en vacances à l'étranger, ont considéré qu'il était « inacceptable d'avoir organisé une réunion de copropriétaires qui portait sur des questions qui [les concernaient] tout particulièrement [...] en sachant pertinemment [qu'ils seraient] absents ». Ils ont annoncé qu'ils reviendraient ultérieurement sur cette réunion et le contenu du procès-verbal.

c) Le 22 octobre 2018, les appelants ont adressé une lettre de sept pages à l'administrateur Y._____. Ils ont notamment relevé avoir indiqué que la seule date à laquelle ils étaient disponibles pour participer à l'assemblée était le vendredi 5 octobre 2018. Ils ont également soutenu que le sondage « doodle » ne constituait pas une convocation valable, ni le courriel qui l'accompagnait, que l'ordre du jour était imprécis, que le délai de dix jours pour adresser une convocation n'avait pas été respecté et que par conséquent, les décisions prises lors de l'assemblée n'étaient pas valables.

L'administrateur n'a pas retiré le pli recommandé contenant la lettre du 22 octobre 2018, qui est venu en retour aux appelants.

10.4 Une nouvelle assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages a eu lieu le 17 décembre 2018, en présence de tous les membres de la communauté. Lors de cette assemblée, des décisions concernant la rétribution due aux appelants pour la pose de panneaux solaires sur leur toit ont été prises.

11. Constructions, installations et travaux de l'administrateur

11.1 **a)** A teneur de l'article 7 du règlement de PPE, intitulé « Parties communes », sont notamment considérés comme telles la totalité du bien-fonds (let. a), les places, accès, pelouses et voies de circulation à pied ou en véhicule (let. b), les terrasses et les places de parc couvertes ou non couvertes (let. c), la partie externe des balcons, ainsi que la partie externe non vitrée des loggias et vérandas (let. j).

b) L'alinéa 4 de l'article 12 de ce règlement est notamment libellé comme suit :

« Tout aménagement ou modification de l'aspect des parties communes de l'immeuble ou des parties privées visibles de l'extérieur (y compris celui induit par un changement au niveau des fenêtres, des toiles de tente et des portes palières) doit préalablement être approuvé par l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt. f). [...] ».

c) Selon l'article 50 alinéa 2 lettres f et g du règlement de PPE, l'administrateur de la PPE a notamment les attributions suivantes :

- l'imposition du respect de ce règlement et de la loi dans l'utilisation des parties communes ou privées de la propriété par étages (art. 712s al. 3 CC) ;

- la prise de sanction en cas de violation de la loi ou de ce règlement (voir ci-dessous, art 55).

d) D'après l'article 47 alinéa 2 lettre b du règlement de PPE, doivent être prises à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts les décisions concernant les travaux de construction utiles (art. 647d CC), soit les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité.

11.2 Y._____ a procédé à divers installations et travaux.

11.2.1 a) Au mois de juin 2015, Y._____ et K._____ ont notamment installé un cabanon et des carreaux potagers dans leur jardin. Au mois d'octobre 2015, ils y ont placé une serre à cactus. Il est admis par les parties qu'à l'époque, les appelants n'ont aucunement contesté auprès de l'administrateur d'alors, ni auprès de qui que ce soit, l'installation du cabanon et de la serre.

b) Dans un courriel du 2 mai 2017 adressé à K._____ et Y._____, l'appelant F._____ a en substance mentionné que l'approbation de l'assemblée des propriétaires d'étages était nécessaire pour la réalisation d'une cabane pour [...] (ndr : le fils d'K._____), comme il l'aurait fallu pour leur cabanon de jardin.

c) Il ressort par ailleurs de courriels échangés entre l'appelant F._____ et Y._____ au mois de juillet 2018 que tous deux ont installé des carreaux potagers dans leur jardin et que ceux-ci ont fait l'objet de discussions, sans que l'on puisse dire, à l'aune des allégués des parties, quand celles-ont eu lieu.

11.2.2 Lors de l'assemblée générale du 8 juin 2021, les propriétaires d'étages ont validé à l'unanimité l'installation de six panneaux brise vue (chiffre 7.1), étant précisé que Y._____ en avait préalablement posé un. Ils ont également validé à l'unanimité, *a posteriori*, l'installation d'une armoire métallique entre les lots « C et D » (chiffre 7.5).

11.2.3 a) Par courriel du 1^{er} novembre 2020, les appelants ont demandé à Y._____ la justification de travaux de « peinture sol chaufferie » et de « peinture escalier extérieur », pour lesquels il avait été remboursé.

b) Y._____ a répondu le lendemain, en fournissant des explications. Il a notamment exposé qu'il s'agissait de travaux réalisés en

début d'année 2020, et pour lesquels le matériel avait été acheté au début de l'année 2019, pour un coût de 61 fr. 90.

12. Relevé des compteurs électriques

12.1 Lors de l'assemblée extraordinaire du 17 décembre 2018, les copropriétaires ont décidé que l'énergie produite par les panneaux photovoltaïques installés sur le toit de la villa des appelants serait réinjectée dans les compteurs des cinq villas ainsi que dans le compteur général.

12.2 **a)** Par courriel du 23 juin 2019 à l'administrateur de la PPE, avec copie à tous les autres copropriétaires, les appelants ont demandé comment il s'était procuré les données relatives à la consommation électrique de chaque villa de la PPE pour les six premiers mois de 2019. Ils ont également demandé l'utilité d'établir deux tableaux relatifs à cette consommation et de les communiquer à tous les copropriétaires.

b) Y. _____ a répondu le lendemain que les données provenaient des relevés mensuels des six compteurs de la PPE et qu'elles avaient été recueillies en vue de la mise en place d'un regroupement de consommateurs propres, « comme cela avait été décidé lors de réunion du 17 décembre 2018 ». Il a ajouté que les graphiques de consommations mensuelles avaient été ajoutés dans le courriel, afin de mettre en perspective les consommations de chaque villa.

c) Le 25 août 2019, les appelants ont répondu à l'administrateur que la mise en place d'un regroupement de consommateurs propres n'avait pas été décidée lors de la séance du 17 décembre 2018. Ils ont ajouté qu'il n'y avait pas d'accord des copropriétaires quant au relevé de leurs compteurs individuels et à leur synthèse dans des graphiques. Ils ont invoqué la protection des données.

13. Versement d'honoraires

13.1 Conformément à la décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étage le 25 octobre 2017, le mandat d'administrateur de la PPE de l'appelant F._____ devait prendre fin le 31 décembre 2017 et celui de Y._____ commencer le 1^{er} janvier 2018. Le 6 janvier 2018, Y._____ a requis auprès de l'office compétent son inscription au Registre foncier en qualité d'administrateur de la parcelle 1839. Selon l'extrait du Registre foncier de la parcelle 1839, cette mention porte la date du 10 janvier 2018.

13.2 Par courriel du 4 septembre 2019 adressé à l'administrateur, les appelants ont notamment affirmé ce qui suit :

« [...] En revanche, ça ne t'a pas choqué, notamment:

[...]

- de t'attribuer des honoraires pour des prestations que tu n'as pas effectuées correctement au 1^{er} trimestre 2018, ce sur quoi nous reviendrons prochainement.

[...] ».

13.3 Il est admis par les parties que les appelants ont demandé - à une date indéterminée - à être rémunérés pour l'intégralité du premier semestre de l'année 2018, soit à hauteur de 375 fr. (1'500 / 4).

13.4 Le chiffre 5.8 du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires du 1^{er} juillet 2020 mentionne notamment ce qui suit :

« [...]

- Demande de changement d'administrateur faite par Y._____ au RF le 6 janvier 2018. Réception de la facture et du changement d'administrateur le 28 Mars 2018, avec une inscription au RF opérée sous le N° 18/00161 le 10 janvier 2018

[...]

- Proposition : couper la poire en 2 soit 187,50 CHF pour F._____ et G._____ et 187.50 CHF pour Y._____.

Décision : les copropriétaires décident à l'unanimité que les frais d'honoraires d'administrateur et de comptable pour le premier trimestre 2018 sont partagé entre les propriétaires de ls villa B et D. »

14. Travaux de maintenance concernant la porte de garage

14.1 **a)** L'intimée était liée par un contrat de maintenance avec la société M. _____ Sàrl. Dans un courriel du 19 octobre 2020, Y. _____ a indiqué ce qui suit à cette dernière :

« [...]

Je me permets également de vous recontacter au sujet de l'entretien de la porte de garage. Lors de votre demande d'intervention, je vous avais signalé par sms, que le câble était déjà défectueux et qu'il me semblait nécessaire de le remplacer. Or le câble a été laissée et vient de se casser complètement ce week-end.

Merci de faire le nécessaire pour remettre en fonction la porte [rapidement].

[...] »

b) Dans un courriel du même jour, M. _____ Sàrl a écrit à Y. _____ le message suivant : « Nous sommes débordés en ce moment :(»

c) Par courriel du 19 octobre 2020 encore, Y. _____ a informé les copropriétaires que des démarches étaient entreprises auprès de la société M. _____ Sàrl.

14.2. Il ressort de l'instruction que la porte de garage en question n'était pas adaptée et qu'elle a présenté des défauts dès la construction de la PPE. Pour s'en convaincre, l'autorité de céans se réfère notamment à un courriel que B. _____ a adressé à Y. _____ le 19 octobre 2020 également, et qui mentionne ce qui suit :

« [...] Vous n'êtes pas sans savoir que c'est L. _____ qui a construit ces bâtiments. Je le sais car lorsque j'étais chef dans une autre entreprise, j'ét[ai]s venu en personne mesurer pour le devis de la porte collective.

Il a préféré prendre une porte pas inadaptée (sic ; recte : adaptée) à du collectif. De plus montée sans tenir compte des normes et comme des cochons.

On rajoute un entretien inexistant durant ces années... et on obtient une entreprise qui doit venir la mettre aux normes, réparer une porte qui a du mal [à] assumer sa fonction de porte collective vu qu'elle est tout sauf cela.

Si je n'avais pas signalé les défauts, consolidé les suspentes, je pense que vous imaginez aisément l'état de la porte. »

14.3 **a)** Le 20 octobre 2020, Y. _____ a adressé un autre courriel à M. _____ Sàrl, dans lequel il a notamment indiqué ce qui suit (sic) :

« [...] »

Merci pour votre réponse et en effet nous sommes tous les deux d'accord sur le fait, que la porte a été mal posée au départ.

Cependant, cela ne répond toujours pas à ma question, pourquoi le câble défectueux n'a pas été directement changé début Octobre lors de la maintenance et mis en supplément au forfait de maintenance. Encore une fois, une meilleure gestion de l'intervention une semaine à l'avance par exemple, et non pas le soir d'avant, aurait permis d'avoir les pièces de rechange à temps, si vous ne les aviez pas en stock.

En l'état, personnellement je ne comprends pas bien l'intérêt de conclure un contrat de maintenance "préventive", si aucune prévention n'est effectuée lors de votre contrôle annuel. J'attire d'ailleurs votre attention, sur le fait que lors de votre première intervention d'Août 2019, les boulons soutenant la barre de support des ressorts ont été coupés et cette dernière ce déformait (puisqu'elle n'était plus retenue), puis usait les rouleaux, ou les câbles s'enroulent, en frottant contre la barre de support. J'ai donc du moi-même rigidifié et refixer la barre. De même les sécurités ont manifestement été posés à l'envers en Juillet 2020 et ont due nécessiter 2 interventions.

[...] »

b) Le 28 octobre 2020, les appelants ont demandé à l'administrateur de la PPE où en étaient les démarches pour la réparation de la porte de garage par l'entreprise d'[...].

14.4 **a)** Le 29 octobre 2020, Y. _____ est intervenu lui-même sur la porte défectueuse du garage. Il a procédé à sa réparation en y posant des câbles. Entendu comme témoin, B. _____ a déclaré qu' « en gros », le travail de l'administrateur relevait du bricolage d'un amateur.

b) Le 11 novembre 2020, les appelants ont demandé à l'administrateur le rapport d'intervention du réparateur, ayant constaté que la porte du garage fonctionnait à nouveau « tant bien que mal », depuis le 30 octobre.

c) Par courriel du 17 novembre 2020 adressé à tous les copropriétaires, les appelants se sont en outre exprimés comme suit :

« Bonsoir,

Lors de l'intervention de M. _____ de ce soir, nous avons compris pourquoi Y. _____ n'a pas répondu à nos demandes des 28 octobre et 11 novembre derniers.

En effet, le représentant de M. _____ a déclaré tout à l'heure que ladite société n'était pas intervenue pour réparer la porte de garage il y a une quinzaine de jours.

Y. _____ a alors refusé d'indiquer qui avait procédé à cette intervention qui s'est révélée infructueuse.

Nous réitérons dès lors notre demande à Y. _____ de transmission du rapport d'intervention de la personne ou de l'entreprise qui a effectué les manipulations en question dont le résultat a été de si courte durée et qui ont même aggravé la situation.

Salutations »

e) Par courriel du 1^{er} décembre 2020 adressé à tous les copropriétaires d'étages, les appelants se sont notamment exprimés comme il suit :

« [...]

3. Il ressort de l'entrevue que j'ai eue avec B. _____ ce matin que le câble que Y. _____ s'est permis de remplacer n'importe comment et de sa seule initiative le 29 octobre n'était pas homologué et ne comportait pas les caractéristiques de sécurité nécessaires. Il s'agissait de bricolage d'un amateur. La porte de garage représentait depuis lors un sérieux danger et aurait pu tomber à n'importe quel moment sur une voiture ou, pire, sur une personne, avec les conséquences que vous pouvez imaginer, notamment en terme de responsabilité.

4. Il convient désormais que Y. _____ s'abstienne, sur les parties communes, de toute intervention dont il n'a pas les compétences professionnelles et/ou qu'il accomplirait sans les précautions d'usage, et qui pourrait engager la responsabilité de la PPE, en plus de la sienne.

[...]. »

15. Remise des pièces comptables 2019

15.1 **a)** Par courriel du 9 février 2020, l'administrateur a remis aux propriétaires d'étages les comptes de la PPE relatifs à l'exercice 2019. Il a précisé que les pièces justificatives pouvaient être consultées chez lui et sur demande d'ici à la fin du mois de février 2020.

b) Le 10 février 2020, les appelants ont adressé un courriel à l'administrateur, lui demandant de bien vouloir déposer les pièces comptables dans leur boîte aux lettres ou derrière leur porte d'entrée du garage avant le week-end prochain. Une heure et demie plus tard, Y._____ a répondu à l'appelant G._____ qu'il lui était loisible de consulter les pièces sur place. Trente-six minutes après, l'appelant G._____ a réitéré sa demande de mise à disposition des pièces comptables.

c) Le 14 février 2020, l'administrateur a adressé à l'appelant G._____ un message comportant les passages suivants (sic) :

« J'avais planifié de te remettre le classeur ce soir. Toutefois, K._____ nous a organisé un weekend à ski de dernière minute, suite aux fortes chutes de neiges et au beau temps annoncé pour ce weekend. Encore désolé mais je ne pourrais pas te remettre le classeur des comptes 2019.

Passe donc à la villa dans le courant de la semaine prochaine, afin de prendre le classeur. Cela me permettra également de répondre à tes divers questions. »

15.2 Divers échanges sont encore intervenus, sans que les appelants ne viennent consulter les pièces comptables auprès de l'administrateur ni que celui-ci les leur apporte. Lors de l'assemblée générale du 1^{er} juillet 2020, la décision suivante a été prise :

« Les propriétaires de la villa B (ndr : soit les appelants) s'engagent à transmettre à l'administrateur de la PPE la documentation technique d'J._____ et l'administrateur s'engage à remettre pour consultation aux co-propriétaires de la villa B les pièces comptables 2019 le jeudi 30 juillet à 19h15 dans le garage. »

16. Rappel des acomptes de charges

16.1 Les alinéas 1, 2, 3 et 5 de l'article 31 du règlement de PPE disposent ce qui suit :

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

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

Les éventuels retards de paiement d'une contribution sont passibles d'un intérêt de retard fixé à 8 % l'an.

[...]

Les propriétaires d'étages ne sont pas en droit de compenser les contributions due par eux avec des créances qu'ils possèdent contre la communauté des propriétaires d'étages. ».

16.2 a) Le 18 janvier 2020, Y._____ a écrit le message suivant aux appelants :

« Bonjour F._____ et G._____,

Lors de la clôture des comptes pour l'exercice 2019, j'ai noté que vous avez effectué deux virements pour l'avance des charges du 1^{er} trimestre 2020 et je vous en remercie.

Or après vérification le total des deux (voir pièces ci-jointes) se montant à 512,50CHF. Merci de procéder au versement du solde manquant, soit 487,50CHF pour arriver au 1000 CHF d'acompte de charges avant le 31 janvier.

[...] ».

b) Le 31 janvier 2020, les appelants ont adressé à l'administrateur un courriel ayant la teneur suivante :

« Y._____,

Pour notre premier acompte 2020, nous avons déduit nos honoraires du 1^{er} trimestre 2018 que tu t'es indûment octroyés.

En outre, au vu de tes prestations, de ton attitude et du temps que tu nous fais perdre inutilement, nous ne te reconnaissons plus ni comme administrateur, ni comme comptable, ni comme concierge

de la PPE à partir du 1er janvier 2020 (ce sera un des thèmes de l'AG du 1er janvier 2020). Nous avons donc également déduit 1/5 des honoraires correspondants pour le 1er trimestre 2020. Nous en ferons de même pour les trimestres suivants tant qu'un administrateur, un comptable et un concierge externe n'auront pas été mandatés.

D'ici là, nous retenons et provisionnons cette partie de nos acomptes.

Salutations ».

c) Par courriel du 14 février 2020, l'administrateur a notamment mentionné ce qui suit :

« [...]

En l'état le solde de 487.45 CHF manquant sur l'avance de charges pour le 1er trimestre 2020 est toujours due, et les dispositions prévues à cet effet dans le règlement de la PPE pourront s'appliquer.

[...] ».

d) Dans le cadre des échanges de messages qui ont suivi, l'appelant F._____ s'est notamment adressé comme il suit envers Y._____, par courriel du 20 mars 2020 :

« Salut Y._____,

Tu as vraiment de la chance que ton irréductible toupet ne t'étouffe, car tu ne serais plus de ce monde depuis longtemps.

[...] ».

16.3 Le 29 juin 2020, les appelants ont versé un montant de 2'662 fr. 50 sur le compte de la PPE, avec la mention suivante : « acompte charge 2me, 3me et 4me trimestre 2020 G._____ - F._____ ».

16.4 a) Par courriel du 29 juillet 2020 adressé aux appelants, Y._____ s'est notamment exprimé comme il suit :

« [...]

Je vous remercie également pour vos avances d'acomptes des charges 2020.

Toutefois en additionnant le total des contributions 2020, j'arrive à 4212.50 CHF (voir tableau ci-joint). Merci de clarifier les différents versements, sachant que la somme due pour l'exercice 2020, conformément à l'augmentation de la contribution du fond de rénovation 2'020 votée lors de l'AG, est de 4'500 CHF.

[...] ».

b) Le 2 août 2020, les appelants ont, en substance, répondu à l'administrateur qu'ils avaient à ce jour versé 4'212 fr. 50, soit 837 fr. 50 de plus que le montant de 3'375 fr. exigible au 30 septembre 2020.

17. Tenue du procès-verbal

17.1 Par courriel du 21 février 2021 adressé à tous les copropriétaires, les appelants ont transmis des remarques au sujet du procès-verbal de l'assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages qui a eu lieu le 13 janvier 2021, et qu'ils ont reçu par courrier du 7 février 2021. Ils ont demandé que plusieurs corrections soient effectuées, sous chiffres numérotés de 1 à 15.

17.2 Plutôt que de procéder aux modifications du procès-verbal demandées par les appelants concernant des éléments de discussion relatifs à des factures, l'administrateur a préféré retirer ceux-ci. Il a transmis cette version épurée du procès-verbal aux copropriétaires le 24 février 2021.

18. Travaux de nettoyage au Kärcher

18.1 **a)** Le 15 mai 2021, Y._____ a procédé au nettoyage des dalles de l'accès au lot des appelants au moyen d'un jet d'eau à haute pression. Il n'a toutefois pas nettoyé l'espace situé devant l'entrée de la villa des appelants.

Par courrier électronique du 17 mai 2021, les appelants s'en sont plaints à Y._____. Le même jour, ce dernier a notamment répondu ceci :

« [...] Or, l'accès devant votre lot est clairement une zone privative et je m'excuse d'avance d'avoir malencontreusement franchi, ne serait-ce que pour un bref instant, cette limite pour procéder au nettoyage de l'accès. [...] »

Par courriel du 19 mai 2021, les appelants ont notamment écrit ceci à Y._____, avec copie à tous les copropriétaires :

« [...] S'agissant des parties communes et privées, il n'a pas été discutée depuis 2018. La première - et seule - séance y relative qui a eu lieu jusqu'ici était le 11 novembre 2020.

S'agissant des parties communes et privées, il n'a jamais été convenu - comme tu le prétends à tort - que les accès aux différents lots ou à certains d'entre eux seraient privés.

De plus, la révision de ce règlement n'est pas terminée et la version de ce qui a déjà été discuté n'est pas encore en vigueur, donc pas applicable.

L'accès devant notre lot n'est par conséquent nullement privée ou commune à usage privatif.

Tes excuses assez hypocrites sont donc déplacées. Tu aurais plutôt dû t'excuser de ne pas avoir nettoyé l'intégralité de l'accès devant notre porte d'entrée.

A cet égard, non seulement tu ne sais pas lire ni comprendre le règlement de copropriété, tu l'invoques à tort ou tu ne l'appliques pas quand ça t'arrange, mais tu n'as pas su lire non plus le plan auquel tu te réfères à tort, car en « nettoyant » samedi dernier, tu le connaissais déjà, vu la rapidité avec laquelle tu as répondu à notre mail du 17 mai, et tu n'as même pas su t'y conformer.

Ton incompetence n'a donc d'égale que ton obséquiosité, ta suffisance et ta mauvaise foi.

Il ne te reste dès lors plus qu'à terminer correctement le nettoyage de l'accès à notre lot.

Patrice et Thierry ».

b) Il a été remédié à la situation le samedi 29 mai 2021.

19. **a)** Le 23 septembre 2021, les appelants ont adressé le courriel suivant à l'administrateur :

« Bonjour,

Compte tenu des températures anormalement basses, en particulier pendant la nuit, que nous connaissons tous depuis plusieurs jours et qui, selon les prévisions, devraient se poursuivre, nous demandons d'enclencher le mode Confort. »

b) L'administrateur a répondu ce qui suit le 25 septembre 2021 (sic) :

« Bonjour Thierry,

Merci pour ta demande et désolé pour le retard sur ma réponse à ton email, que je viens de lire.

J'attire ton attention sur le fait que les températures actuelles sont de 21 à 23°C durant la journée, avec un bon ensoleillement ces derniers jours, qui ne justifie pas la mise en route du chauffage. Encore une fois, je me permets de rappeler qu'une ouverture des stores durant la journée augmente de quelques degrés la température intérieur des villas, sans avoir recours aux énergies fossiles!

Cela étant dit, je vais mettre en route le chauffage ce samedi, après avoir vérifié que tous les paramètres de la chaudière sont correctes.

Bon week-end.

Salutations »

c) Par courriel du 8 mars 2022 adressé à l'ensemble des copropriétaires, Y._____ a indiqué qu'en prévision de la flambée du prix du gaz au deuxième trimestre 2022 - lequel avait déjà augmenté de plus de 22 % en début d'année - et en soutien à l'Ukraine, la température du chauffage au sol avait été baissée de 1°C pour atteindre 22°C le soir.

d) Par messages du 28 septembre 2022, les appelants, ainsi qu'l._____, ont demandé que soit activé le mode « confort » du chauffage, compte tenu d'une température selon eux de 18°C dans leur logement.

Le 21 octobre 2022, les appelants et I._____ ont échangé des messages au sujet de la température dans leurs logements.

20. **a)** Par requête du 7 juillet 2021, les appelants ont conclu, avec suite de frais et dépens, à la révocation de l'administrateur de la PPE Y._____, à ce que sa nomination en cette qualité, ainsi que celle des autres copropriétaires, soit interdite pour une durée de dix ans, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP, à ce qu'une copie de la décision soit adressée à tous les copropriétaires d'étages, ainsi qu'au conservateur du Registre foncier, à qui il était donné ordre de radier Y._____ et de refuser d'inscrire l'un ou l'autre des copropriétaires en qualité d'administrateur.

b) Dans ses déterminations du 3 novembre 2021, l'intimée a conclu au rejet de la requête, avec suite de frais et dépens.

c) Les appelants ont déposé une écriture le 29 novembre 2021, dans laquelle ils se sont déterminés sur les allégués de l'intimée et ont formulé des allégués complémentaires. Ceux-ci ont été déclaré irrecevables par ordonnance d'instruction du 16 décembre 2021.

d) Une audience a eu lieu le 1^{er} février 2022 en présence des parties et de leurs conseils. Les parties ont toutes deux introduit des allégués complémentaires à l'ouverture des débats. Quatre témoins ont été entendus et les parties ont été interrogées.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), rendues dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr.

au moins (art. 308 al. 2 CPC). La valeur d'une demande de révocation judiciaire d'un administrateur d'une propriété par étages équivaut à la capitalisation des honoraires du gérant concerné dus pour une période indéterminée, soit en appliquant la multiplication du montant annuel par vingt (Tappy, in : Bohnet et al. (édit.), Commentaire romand du Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 74 ad art. 91 CPC).

La procédure sommaire étant applicable à la révocation de l'administrateur de la propriété par étages (art 712q et 712r CC ; art. 249 let. d ch. 4 CPC) –, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC).

1.2 En l'occurrence, les honoraires de l'administrateur Y. _____ étaient fixés à 1'500 fr. par an, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. Pour le surplus, l'appel, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et satisfaisant aux exigences de forme, est recevable.

Il en va de même de la réponse du 22 avril 2022, ainsi que des déterminations subséquentes des 5 et 12 mai 2022.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. c CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les

faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3).

Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153 ; TF 4A_536/2017 du 3 juillet 2018 consid. 3.2 ; TF 5A_437/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.2.1 ; TF 5A_605/2018 du 7 décembre 2018 consid. 5.3).

2.2 Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel (cf. art. 311 al. 1 CPC), l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.1.2). Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être un « rappel des faits », sans rien indiquer sur le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire est irrecevable. Il n'appartient en effet pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (cf. not. CACI 11 avril 2022/203 consid. 4.2 ; CACI 11 avril 2022/194 consid. 3 ; CACI 30 novembre 2021/557 consid. 7.1).

2.3 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (ATF 144

III 349 consid. 4.2.1 et la référence citée ; TF 5A_392/2021 du 20 juillet 2021 consid. 3.4.1.2).

En l'espèce, les pièces 48 et 49 produites par les appelants à l'appui de leur appel, sont des pièces nouvelles, postérieures au jugement de première instance et produites avant que la cause ne soit gardée à juger. Elles sont dès lors recevables. Il en va de même des pièces 50 à 52 produites par les appelants à l'appui de leur requête de novas du 1^{er} novembre 2022. La recevabilité de la pièce 307 peut quant à elle rester ouverte, celle-ci étant sans pertinence sur le sort de la cause, au vu des considérations qui suivent.

3. Dans un premier moyen, les appelants reprochent à l'autorité précédente d'avoir mal apprécié les preuves et constaté les faits de manière erronée et incomplète.

3.1 A l'appui de ce moyen, ils invoquent que le premier juge aurait laissé transparaître son opinion négative au détriment des appelants, dénonçant un parti-pris. Sous réserve de ce qui suit, ils n'en tirent toutefois aucun grief précis s'agissant d'un fait particulier, soulignant au demeurant avoir renoncé à requérir la récusation dudit magistrat. Ce moyen général, qui plus est au vu du pouvoir d'examen de la Cour de céans, ne peut ainsi qu'être écarté.

3.2 Les appelants allèguent ensuite que l'intimée aurait axé « toute sa défense sur le prétendu fait que les appelants seraient détestables et détestés de tous ». Or l'ancien administrateur L._____, soit « quelqu'un d'extérieur » selon les appelants, ne l'aurait pas confirmé.

En l'occurrence, il ne s'agit pas de savoir quel fait invoqué par l'intimée aurait été faux, mais de savoir si l'autorité précédente a, à tort, retenu un fait invoqué. Or, si le témoin L._____ a certes mentionné que le litige qui l'opposait à la PPE n'avait rien de personnel à l'endroit de l'appelant F._____, il a également affirmé, ce que les appelants passent

sous silence, que ces derniers n'avaient cessé d'alimenter le climat de tension en lien avec la pause de panneaux solaires, « d'où le tribunal », qu'il considérait que l'appelant F._____ était partial dans sa fonction d'administrateur et que le comportement des appelants était querelleur. On ne distingue pas ici d'éléments d'appréciation positive en faveur des appelants. Un tel témoignage n'est d'aucune utilité aux appelants et aucunement propre à laisser penser qu'ils auraient été appréciés en tant qu'administrateurs. Cela étant, la partie « Faits » du présent arrêt a été complétée afin de tenir compte des déclarations du témoin L._____ dans la mesure utile.

3.3 Les appelants invoquent ensuite que l'appelant F._____ n'aurait fait que son travail d'administrateur, preuve en serait le témoignage de N._____, ancienne propriétaire. Cette question peut toutefois rester ouverte. L'appelant n'avait pour ce faire pas mal traité les autres copropriétaires, ni à prendre un ton inadéquat ou encore à leur envoyer d'innombrables courriels inutilement désagréables. La Cour est convaincue que ce sont ces comportements ont fait que l'appelant F._____, a irrité l'ensemble des copropriétaires, ce qu'a confirmé la témoin N._____ en lien avec l'allégué 189. Dans ces conditions on ne saurait, comme le voudraient les appelants, retenir que la source du conflit entre copropriétaires aurait uniquement été le non-respect du règlement ou de la loi par certains copropriétaires d'étages. On notera à ce sujet que les appelants ne tentent d'ailleurs pas, dans le cadre de ce grief, de démontrer quelles dispositions règlementaires ou légales auraient été violées pour reprendre comme ils l'ont fait leurs voisins. Ce grief doit donc être rejeté.

3.4 Les appelants reprochent ensuite à l'autorité précédente une retranscription « tendancieuse » du témoignage de C._____ (cf. appel, p. 5, let. F). Il n'en est rien. On ne voit au demeurant pas en quoi la formulation retenue dans la décision litigieuse, selon laquelle la témoin a expliqué « avoir précipité son déménagement en Valais » viserait à dénigrer les appelants. L'appel sera donc rejeté sur ce point.

3.5 Les appelants reprochent également un manquement dans l'établissement des faits en rapport avec le témoignage de B._____ (cf. appel, p. 8, let. J). Cela n'est pourtant pas le cas. Bien que ce témoignage doive être apprécié avec beaucoup de réserve (cf. *infra* consid. 4.3.4), un allégué indiquant qu'une intervention « aurait créé une situation dangereuse pour les biens et les personnes » ne peut être considéré comme prouvé par un témoin qui répond « pour ce qui est de la dangerosité, cela dépend ». Que l'administrateur Y._____ n'ait pas été un professionnel de l'électricité n'est pour le surplus pas contesté, pas plus que le fait que son intervention sur la porte du garage était de fortune en attendant elle de professionnels qui, bien que dûment informés, tardaient à venir réparer ladite porte. La détermination du témoin « en gros c'est un peu ça » n'est pour le surplus pas propre à prouver quoi que ce soit de plus, notamment que les câbles effectivement posés en urgence n'auraient pas revêtu les caractéristiques de sécurité nécessaire et auraient créé durant leur maintien un danger pour qui que ce soit. L'appel sera donc également rejeté sur ce point.

3.6 S'agissant du grief invoqué par les appelants en page 7, let. I de l'appel concernant la formulation du chiffre 5 a/dd de la décision entreprise, l'état de fait a été rectifié sur ce point.

3.7 Pour le surplus, les appelants, pourtant assistés d'un avocat, parsèment leur argumentation juridique de faits qui n'ont pas été constatés par l'autorité précédente, ainsi par exemple le fait que l'appelant F._____ aurait parfaitement rempli son rôle d'administrateur *ad interim*, les qualités ou défauts que présenterait l'administrateur actuel ou encore les motifs légitimes que les appelants auraient eu de se comporter comme ils l'ont fait. Ce faisant, ils se bornent à invoquer ces faits sans exposer à leur égard, en la motivant comme ils le devaient, d'omission inexacte d'un fait ou l'autre par l'autorité précédente. Ils ne démontrent pas plus quel élément du dossier aurait établi l'un ou l'autre de ces faits, de sorte qu'ils puissent être retenus. Dans ces conditions, faute de motivation suffisante, ces faits sont irrecevables et avec eux les griefs censés reposés sur eux (cf. *supra* consid. 2.2).

4. Les appelants contestent ensuite le refus de l'autorité précédente de révoquer l'administrateur.

4.1

4.1.1 Dans ce cadre, les appelants citent en vain la doctrine voulant qu'il soit recommandé de nommer un administrateur professionnel et les qualités que devrait avoir un administrateur idéal. Là n'est pas la question. Il convient uniquement d'examiner dans le cas d'espèce si l'autorité précédente a, à tort, nié l'existence de justes motifs justifiant la révocation au sens de l'art. 712r CC de l'administrateur préalablement nommé, par les appelants notamment.

4.1.2 La notion de justes motifs au sens de l'art. 712r al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) s'interprète selon l'art. 4 CC. Cela signifie que le juge doit prendre en compte toutes les circonstances du cas d'espèce. Il y a justes motifs lorsque le maintien de l'administrateur ne peut pas être exigé parce que les relations de confiance sont détruites (ATF 126 III 177 consid. 2a), ainsi lorsque l'administrateur viole gravement son devoir de fidélité. Un juste motif de révocation existe, plus précisément, lorsque l'administrateur ne remplit pas ses tâches, gère de manière négligente les fonds qui lui sont confiés, passe outre aux décisions de l'assemblée des copropriétaires, chicane ou insulte ces derniers, délègue ses tâches indûment à des tiers ou se comporte de manière contraire à l'honneur. Il ne peut s'agir que de motifs qui, selon les règles de la bonne foi, ne permettent plus d'exiger d'un ou de tous les copropriétaires de faire administrer la copropriété par l'administrateur contesté. En revanche, de légères violations des devoirs de l'administrateur ne sauraient constituer des justes motifs de révocation (ATF 127 III 534 consid. 3a ; CACI 4 juin 2014/289 consid. 7.3.1).

b) Constitue ainsi un juste motif de révocation le cumul de plusieurs manquements qui, pris isolément, ne constituent pas un juste motif (devoir d'établir correctement les décomptes ; refus de porter un

sujet à l'ordre du jour ; prise de décision sans permettre une discussion préalable ; erreurs dans le procès-verbal, etc.), le manquement de l'administrateur à ses obligations financières (administration des fonds mis à disposition par les copropriétaires), l'exécution irrégulière ou lacunaire des obligations incombant à l'administrateur (tenue lacunaire des comptes, des rapports et des procès-verbaux), un refus permanent d'exécuter des obligations contractuelles (tenue de la comptabilité, du procès-verbal ou rédaction des rapports de gestion convenus entre les parties), la violation grave du devoir de fidélité (gestion risquée des fonds de la communauté, violation des décisions prises en assemblée des propriétaires d'étages), un comportement chicanier et vexant vis-à-vis des propriétaire d'étages, le fait de s'assurer des services d'auxiliaires ou de remplaçants sans autorisation et un comportement pénalement répréhensible à l'endroit d'une communauté ou d'un copropriétaire. Un conflit d'intérêt entre l'administration de l'immeuble en PPE et les intérêts privés de l'administrateur constitue également un juste motif de révocation (CACI 4 juin 2014/289 consid. 7.3.1 ; CACI 30 juillet 2013/383 consid. 3b ; Wermelinger, *La propriété par étages*, Commentaire des art. 712a à 712t CC, 4^e éd., Rothenburg 2021, n. 46 ad art. 712r CC ; Isabelle Salomé Daïna, *Le remplacement de l'administrateur*, in Bohnet/Carron/Wermelinger (édit.), PPE 2021, pp. 121 ss, n. 36). La seule existence d'un risque abstrait d'une éventuelle violation du devoir de fidélité ne constitue pas, à lui seul, un juste motif de révocation (ATF 127 III 534 consid. 3c ; CACI 4 juin 2014/289 consid. 7.3.1 ; CACI 30 juillet 2013/383 consid. 3b ; Daïna, *op. cit.*, n. 36). Le fait que l'administrateur ait recours aux services d'un remplacement ou d'auxiliaires sans autorisation peut constituer un juste motif de révocation, tout comme des divergences lourdes et durables entre les copropriétaires et l'administrateur. Les compétences humaines jouent également un rôle, étant précisé que les déficiences en la matière doivent aussi être d'une importance significative pour pouvoir être prises en compte (Daïna, *op. cit.*, n. 36).

c) Le juste motif est la clé de voûte de l'art. 712r al. 2 CC. Il justifie une intervention judiciaire restreignant fortement la liberté de détermination de la communauté des propriétaires d'étages (Wermelinger,

op. cit., n. 38 ad art. 712r, p. 977), raison pour laquelle il ne doit être admis qu'avec retenue (Daïna, *op. cit.*, n. 33). La révocation de l'administrateur ne pourra être obtenue judiciairement qu'en présence de manquements lourds. Ainsi il peut arriver qu'en cas de manquements avérés mais pas particulièrement graves, le juge se borne à rejeter l'action tout en adressant une forme d'avertissement à l'administrateur (CACI 30 juillet 2013/383 consid. 3e). Le juste motif ne doit pas nécessairement concerner tous les copropriétaires et il ne devrait pas être apprécié différemment selon qu'il touche un seul copropriétaire ou plusieurs. En outre, des justes motifs peuvent être réalisés indépendamment de toute faute de l'administrateur (Wermelinger, *op.cit.*, n°41 ad art. 712r CC ; Daïna, *op. cit.*, n° 35 p. 137 s).

4.2 En l'espèce et comme le prévoit la jurisprudence précitée, la notion de justes motifs doit être interprétée de manière restrictive vu la restriction au droit à l'autodétermination auquel elle conduit si elle est admise. La bonne foi de l'administrateur, invoquée par l'autorité précédente, n'est ainsi pas déterminante.

Au surplus, les appelants invoquent à grand cri que l'autorité précédente aurait retenu l'existence de deux clans et qu'ils auraient été considérés comme « les méchants » (cf. appel, p. 12, ch. 5), avant de reconnaître que ce point n'est pas déterminant.

Il reste donc uniquement à examiner que l'autorité précédente a eu tort de ne pas reconnaître l'existence de justes motifs au sens de l'art. 712r CC. A cet égard, les appelants reprennent l'appréciation portée sur plusieurs incidents par l'autorité précédente, en la contestation systématiquement.

4.2.1 Les appelants reprochent à l'autorité précédente d'avoir retenu que la séance du 8 octobre 2018 était une assemblée générale extraordinaire et qu'ils auraient été d'accord avec les décisions qui y étaient prises.

S'agissant de ladite séance, il ressort des pièces 118 et 10/1 que lors de celle-ci, intitulée « réunion extraordinaire », sous l'égide de l'administrateur Y._____, les parties présentes y ont pris des décisions impactant tous les copropriétaires, ainsi une décision portant sur l'utilisation et le paiement de l'énergie résultant de panneaux solaires à poser sur le toit des appelants. Or, ces derniers n'étaient pas présents lors de cette séance. Celle-ci avait de plus été fixée par courriel du 7 octobre 2018 à 17 h 40, alors que les appelants avaient indiqué quelques jours auparavant qu'ils seraient absents depuis le 7 octobre 2018. Le fait d'envoyer une convocation à des personnes qui ont indiqué qu'elles seraient absentes au moment de la réception de dite convocation n'est pas correct. Il n'est pas non plus contesté que le délai de convocation de dix jours, prévu par l'art. 37 du règlement de PPE, n'a pas été respecté. Or selon cette disposition, et plus particulièrement son alinéa 4, faute de respecter le délai de convocation, des décisions ne pouvaient être prises qu'en présence de tous les copropriétaires d'étages et si ceux-ci ne s'y opposaient pas. En l'occurrence, les appelants n'étaient pas présents lors de cette séance. L'administrateur n'aurait partant pas dû admettre que des décisions, qui plus est non clairement discutées dans les échanges qui ont précédé la séance, soient prises durant dite assemblée. En le tolérant, l'administrateur a enfreint l'art. 37 du règlement de PPE et les décisions prises à cette occasion apparaissent annulables.

Ces circonstances permettraient certes de constater l'existence, en 2018, de difficultés propres à affecter la relation de confiance devant exister entre les parties, soit en l'occurrence les appelants et l'intimée, par le biais de son administrateur. Cela dit, les appelants n'ont pas sollicité l'annulation des décisions ainsi prises, ce qui démontre que les parties, fin 2018, avaient pu trouver une voie amiable. Les appelants admettent d'ailleurs dans leurs déterminations du 5 mai 2022 que le sujet de la rétribution aux appelants pour la pose de panneaux photovoltaïques sur leur toit, examiné le 8 octobre 2018, a pu être rediscuté en leur présence le 17 décembre 2018. Les appelants n'allèguent au surplus pas, se fondant sur ces faits, avoir requis formellement la révocation de l'administrateur avant le 22 mai 2021, soit

plus de deux ans et demi plus tard. Plusieurs assemblées générales subséquentes se sont ainsi déroulées, sous la direction de l'administrateur Y._____, les 17 décembre 2018, 25 mars 2019, 1^{er} juillet 2020 et 13 janvier 2021. On constate ainsi que les appelants eux-mêmes n'ont pas jugé que les faits survenus en 2018 justifiaient alors, ni dans les deux années suivantes, même ajoutés à d'autres incidents survenus dans l'intervalle, la révocation de l'administrateur, alors qu'ils auraient eu l'occasion de la demander notamment en vue des assemblées précitées. Ces circonstances permettent de constater que les événements d'octobre 2018 n'étaient pas assez graves, aux yeux des appelants eux-mêmes, pour justifier la révocation de l'administrateur. La Cour partage cette appréciation et ne voit là aucun juste motif de révocation.

4.2.2 Les appelants reviennent sur les constructions, installations et travaux de l'administrateur (cf. appel, pp. 15 à 17), estimant que c'est à tort que l'autorité précédente aurait retenu que ces installations auraient été réalisées alors que Y._____ n'était pas encore administrateur. Toutefois, les appelants ne démontrent pas que ces travaux auraient été faits après la nomination de l'administrateur Y._____, se bornant à l'affirmer sans proposer aucun élément de preuve à cet égard. Faute de grief recevable à cet égard, il convient donc de s'en tenir aux faits constatés par l'autorité précédente. Dans ces conditions, il apparaît que les appelants procèdent de mauvaise foi : en tant que propriétaires et vivant au sein de la PPE, ils se sont nécessairement rendu compte des travaux effectués avant la nomination de Julien Arnold en qualité d'administrateur. Or ils ont accepté de nommer le prénommé dans cette fonction lors de l'assemblée générale ordinaire du 25 octobre 2017. Ils ne sauraient ainsi, sans violer le principe de la bonne foi, indiquer que de tels éléments justifieraient aujourd'hui sa révocation (dans le même sens, voir CACI du 30 juillet 2013/383, consid. 3e).

4.2.3 Les appelants invoquent également que l'administrateur aurait violé leur droit à la protection des données et ainsi leur sphère privée, en collectant des données relatives à leur consommation électrique.

Contrairement à ce que retient l'autorité précédente, la récolte de ces données, qui tombent sous le coup de la loi fédérale sur la protection des données (LPD ; RS 235.1), ne s'inscrivait pas dans les décisions prises le 17 décembre 2018. Celles-ci traitaient en effet de la répartition de l'énergie récoltée à l'aide des panneaux photovoltaïques, non de celle dépensée, qui plus est avant la pose desdits panneaux. Cela dit, cette violation n'apparaît d'une part pas particulièrement grave s'agissant de données en réalité accessibles en tout temps par les membres de la PPE - comme les appelants l'admettent dans leurs déterminations du 5 mai 2022, p. 4 ch. 8 - et qui n'ont été transmises qu'aux copropriétaires. D'autre part, les appelants se sont rendu compte de ladite violation au plus tard le 23 juin 2019 lorsqu'ils ont écrit à l'administrateur pour lui poser des questions à ce sujet. Ils n'ont toutefois pas allégué avoir requis sa révocation pour ce motif avant le mois de mai 2021 et ne s'en sont notamment pas prévalu lors de l'assemblée générale du 1^{er} juillet 2020 ni du 13 janvier 2021, ce malgré les événements d'octobre 2018 examinés ci-dessus. Ce faisant, les appelants admettaient ainsi qu'il ne s'agissait pas - et la Cour partage cette appréciation - de faits suffisamment graves pour valoir, même avec ceux survenus en 2018, justes motifs de révocation de l'administrateur. Prétendre le contraire dans leur appel contrevient au principe de la bonne foi.

4.2.4 Les appelants estiment que l'intervention de l'administrateur sur la porte de garage aurait créé une situation dangereuse.

Cela n'est pas démontré. Au contraire Y._____ est intervenu comme il l'a pu alors que la société M._____, avec qui la PPE avait un contrat de maintenance, n'avait préalablement pas bien travaillé et n'arrivait pas à venir, malgré la demande de l'administrateur. A cet égard, le témoignage de B._____ doit être pris avec beaucoup de réserve. Il ressort en effet du Registre du commerce que B._____ est inscrit comme détenteur unique des parts de la société de maintenance. Il s'agit donc de la personne qui aurait dû faire en sorte que sa société intervienne rapidement et à tout le moins maintienne le fonctionnement en état et qui

était donc potentiellement responsable si un accident était survenu. Pour le surplus, ce témoin n'a pas confirmé que l'administrateur aurait créé une situation dangereuse (cf. *supra* ch. 3.5). Les appelants ne démontrent pas non plus que l'intervention de Y._____, qui relève de l'exécution des mesures urgentes de l'administrateur - ce point n'étant pas remis en cause en appel - aurait conduit au remplacement prématuré de la porte du garage, ni n'aurait aggravé le danger qu'elle pouvait potentiellement représenter. Ce grief est donc vain. Au demeurant et comme pour les autres griefs, si le motif avait réellement été sérieux, les appelants l'auraient invoqué pour demander rapidement la révocation de l'administrateur. Or ils ne l'ont fait que sept mois plus tard, sans par ailleurs invoquer ce motif à l'appui de leur demande.

4.2.5 Les appelants se plaignent également que l'administrateur ne leur ait pas remis des pièces comptables en février 2020.

Il ressort des faits de la cause que Y._____ a informé les appelants, à l'instar des autres copropriétaires, qu'ils pouvaient venir consulter ces documents chez lui. Il l'a ensuite répété à la suite de la demande des appelants qui souhaitaient que l'administrateur leur amène ces documents. Les appelants n'exposent pas sur quel fondement ils auraient pu exiger que l'administrateur leur amène ces documents, qu'il tenait pourtant à leur disposition. On relèvera également que, contrairement à ce que soutiennent les appelants, Y._____ n'avait en outre pas pris l'engagement de leur remettre les classeurs en mains propres. Dans ces conditions, que les appelants n'aient pas pu consulter les documents car ils ont refusé de se rendre chez Y._____, comme proposé à l'ensemble des copropriétaires, ne saurait être reproché à l'administrateur.

A cet égard, les appelants invoquent encore qu'ils étaient alors « au début de la pandémie Covid-19 » (cf. appel, p. 20), puis finalement « en pleine pandémie de Covid 19 laquelle imposait de limiter au maximum les contacts sociaux » (cf. déterminations du 5 mai 2022, p. 5 ch. 14). Or, l'administrateur a proposé aux appelants de venir consulter les

documents le 9 février 2020, puis dans la semaine du 17 février 2022, alors que les premières mesures décidées par le Conseil fédéral pour lutter contre la pandémie ont été prises le 28 février 2020 et ne consistaient alors qu'à interdire les regroupements de plus de 1'000 personnes. Le grief, outre qu'il est totalement chicanier, est manifestement téméraire.

4.2.6 Les appelants invoquent que l'administrateur n'aurait « jamais » respecté l'obligation faite par l'art. 42 al. 2 du règlement de la PPE de constater toutes les décisions adoptées par l'assemblée de propriétaires d'étage en mentionnant le résultat exact du scrutin.

Les appelants, bien qu'assistés d'un avocat et ayant déposé des écritures totalisant 81 pages et 348 allégués, n'indiquent pas où ils auraient allégué que les procès-verbaux des assemblées de propriétaires d'étages – autre que celui du 8 juin 2021 concernant la décision de révocation de l'administrateur uniquement (all. 26) –, n'auraient pas précisé le résultat exact des décisions prises lors de celles-ci. Faute d'allégations sur ce point, on ne saurait tenir compte d'une prétendue informalité de la tenue du procès-verbal pour d'autre décision que celle du 8 juin 2021. Or il est évident que la seule omission de constater le résultat exact du scrutin sur la décision de révocation de l'administrateur ne constitue pas un juste motif pour révoquer ledit administrateur et ce même avec les éléments qui précèdent.

On notera au surplus que l'art. 42 al. 4 du règlement de PPE prévoit qu'à réception du procès-verbal, chaque propriétaire d'étage dispose d'un délai de quatorze jours pour en demander la correction. Passé ce délai, il est réputé adopté. En l'état, les appelants, qui invoquent que les procès-verbaux n'auraient « jamais » respecté l'obligation prévue par l'art. 42 al. 2 du règlement précité, n'ont pas non plus allégué qu'ils auraient requis la rectification des procès-verbaux antérieurs à janvier 2021, ce qui aurait pourtant été le minimum si vraiment la non-indication du résultat des votes était pour eux d'une quelconque importance et non seulement un prétexte ce qui apparaît comme une cabale menée contre l'administrateur de leur PPE.

Les appelants se plaignent également, s'agissant du procès-verbal de l'assemblée du 13 janvier 2021, que l'autorité précédente ait cautionné la décision de l'administrateur, face à leur demande de corrections – nombreuses – de supprimer les éléments de discussion relatifs à des factures. Ils assèntent que « ce n'est pas admissible », sans autre motivation. Ils ne contestent pas non plus l'appréciation – fondée – de l'autorité précédente que le procès-verbal n'avait pas, de par le règlement, à contenir d'autres éléments que les décisions adoptées. La référence des appelants dans leur déterminations du 3 mars 2022 à Wermelinger (p. 790) ne leur est ici d'aucun secours attendu que cet auteur précise justement que l'indication du contenu des débats ne peut être exigée par les copropriétaires que si une disposition réglementaire le prévoit, disposition que les appelants n'ont ni alléguée, ni établie. Le grief est infondé.

A la fin de leur moyen, les appelants estiment que l' « on peut aussi reprocher à l'administrateur d'avoir délégué indûment des tâches à des tiers », en l'occurrence à O._____, citant la page 33, 5^{ème} ligne avant la fin de la décision entreprise. Ce considérant, exposant la notion de justes motifs, apparaît certes avoir donné une nouvelle idée de critique aux appelants. Ceux-ci n'exposent toutefois pas où ils auraient allégué les faits nécessaires pour pouvoir retenir un tel grief, pas plus qu'ils ne critiquent sur ce point l'état de fait de l'autorité précédente. Leur grief est donc irrecevable. On notera au demeurant que O._____ est indiquée, au su de tous, dans le procès-verbal de janvier 2021 après la mention « prise de PV », de sorte qu'on ne voit vraiment pas qu'on puisse reprocher à l'administrateur de l'avoir laissée rédiger ledit procès-verbal. On notera d'ailleurs que lorsque l'appelant F._____ était « président », le procès-verbal mentionnait également qu'il avait été établi par un tiers, en l'occurrence K._____ en 2015 et le co-appelant en 2017. La mauvaise foi des appelants est manifeste.

4.2.7 Les appelants reviennent sur le fait que Y._____ n'ait pas nettoyé au karcher les dalles d'accès à leur lot le 15 mai 2021, n'y ayant remédié que le 29 mai 2021.

Avec le premier juge, on relèvera qu'il ne s'agit manifestement pas d'une activité incombant à l'administrateur, de sorte qu'on ne voit pas que son exécution puisse remettre en question la capacité de Y._____ à exercer sa fonction d'administrateur. A cela s'ajoute que même à prendre en compte cet élément, on ignore pour quel motif Y._____ n'a pas nettoyé devant chez les appelants. L'on ne saurait donc conclure, comme le relève l'intimée dans sa réponse, que cette omission serait volontaire, les pièces 18/1 et 18/2 montrant au contraire qu'il existait des incertitudes quant à la nature privée ou commune des dalles en question. Le laps de temps mis à effectuer ce nettoyage, soit en l'occurrence quatorze jours, ne saurait en tout état de cause pas constituer, même avec les éléments examinés ci-dessus, un juste motif de révocation de l'administrateur.

On notera au demeurant que le courriel des appelants est d'une agressivité qui interpelle, pour une question de nettoyage de quelques dalles. La Cour de céans ne peut ici que constater que Y._____ a été suffisamment aimable, malgré les termes utilisés, de nettoyer les dalles en question. A tout le moins, au vu de ce qui précède, ne peut-on voir dans cet incident de juste motif de révocation en sa défaveur, les appelants s'écartant ici totalement de cette notion et utilisant les voies de droit de manière abusive, aux seules fins d'écarter, sans droit, une personne pour laquelle ils éprouvent de l'inimitié.

4.2.8 En date du 11 mars 2022, les appelants ont invoqué un élément nouveau, soit un courriel du 8 mars 2022 par lequel l'administrateur leur indiquait que la température du chauffage au sol serait abaissée le soir même, ce en prévision de l'augmentation du prix du gaz et en soutien à l'Ukraine. Selon les appelants, cet élément démontrerait que l'administrateur n'en ferait qu'à sa tête, qu'il s'agirait d'une politique du fait accompli et que l'administrateur aurait pu proposer à chaque copropriétaire d'étage de diminuer le chauffage dans chacun de

leur lot. L'administrateur confondrait son intérêt et celui de la PPE, en faisant des économies et en les imposant aux autres copropriétaires. Ils invoquent encore qu'une baisse de chauffage sans consultation et autorisation préalable de tous les copropriétaires ne saurait être imposée arbitrairement. Selon les appelants, ces éléments seraient confortés par la décision de l'administrateur de réduire encore la température au cours du mois de septembre 2022, qui plus est avant son départ en vacances durant une semaine (cf. requête de novas du 1^{er} novembre 2022).

S'agissant de la décision de réduire le chauffage, elle apparaît sage et préventive et ne saurait approcher de près ou de loin une erreur de jugement justifiant une révocation ou même la confortant. On peut en outre considérer qu'elle entre dans le cadre des mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage au sens de l'art. 712s al. 1 CC, qui incombent à l'administrateur et qui ressortent également de l'art. 50 let. c et w du règlement de PPE. Y. _____ n'a ainsi fait qu'exercer les prérogatives qui étaient les siennes, étant souligné que l'ensemble des copropriétaires, y compris les appelants, a accepté en date du 14 septembre 2021 que Y. _____ s'occupe de la chaudière. Comme l'a constaté l'autorité précédente, les appelants ont au demeurant directement demandé à l'administrateur, le 23 septembre 2021 d'enclencher le mode « confort » (pièce 21), ce qui infirme clairement leur assertion en appel qu'il faudrait une décision de l'ensemble des copropriétaires pour modifier le chauffage.

On relève au surplus que l'administrateur a agi de manière transparente puisqu'il a annoncé la future baisse de température. Soutenir en mars 2022, en utilisant le conflit ukrainien, que la décision de l'administrateur impacterait « la vie et le confort d'autrui », ce alors même et que les appelants soulignent que chaque propriétaire peut réduire ou augmenter la chaleur dans son lot, laisse plus que songeur : manifestement, nonobstant la décision de l'administrateur, les appelants pouvaient, en augmentant le chauffage de leur lot, continuer à avoir la même température dans leur maison. De tels arguments sont téméraires.

Dans leurs déterminations spontanées du 5 mai 2022, les appelants ont produit un échange de courriels d'avril 2022 sur le même sujet et requièrent que les « faits résultant de la pièce 49 » soient intégrés à l'état de fait, cela à titre de novas. Il appartenait toutefois aux appelants, s'ils souhaitaient que des faits soient intégrés à l'état de fait, de prendre au moins la peine de les alléguer distinctement. Faute de l'avoir fait, qui plus est alors que la pièce 49 contient six pages de courriels en petits caractères, ces faits sont irrecevables et avec eux les moyens que les appelants tentent d'en tirer. Au demeurant, au vu des arguments invoqués dans le courriel d'avril 2022 par Y._____, soit une augmentation importante avérée du prix gaz depuis le 1^{er} janvier 2022 puis encore plus importante depuis le 1^{er} mai 2022, la proposition de l'administrateur de baisser la température de 22°C à 21°C, alors que les copropriétaires restent libres de conserver une température plus élevée dans leur lot, outre qu'elle tombe dans son domaine de compétence, ne prête pas le flanc à la critique. Soutenir le contraire est encore téméraire. La nouvelle prétendue baisse de température alléguée par les appelants à l'appui de leur requête de novas du 1^{er} novembre 2022 ne convainc pas davantage. Hormis le fait que les appelants soutiennent, sans aucune preuve à l'appui, qu'il ferait 18°C dans leur logement, ces derniers conservent la possibilité d'augmenter la température de celui-ci en utilisant les thermostats. Ce grief dans son ensemble doit ainsi être rejeté.

4.2.9 Au final, force est de constater que les éléments que les appelants invoquent de manière recevable ne sauraient être assimilés, pris isolément ou ensemble, à des justes motifs imposant la révocation de l'administrateur demandée à partir du 22 mai 2021. Soit il s'agit de faits anciens qui n'avaient alors pas justifié à leurs yeux mêmes une demande de révocation, ce alors que l'administrateur avait continué à exercer ces fonctions durant plusieurs années, soit il s'agit de faits d'aucune, voire de peu de gravité, impropres, même pris conjointement avec les faits anciens, à justifier une révocation. La requête et l'appel, au vu des éléments qui précèdent, s'avèrent ainsi bien téméraires.

5. Vu ce qui précède, l'appel doit être rejeté et la décision attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

Les appelants, solidairement, verseront en outre à l'intimée la somme de 3'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (neuf cents francs) sont mis à la charge des appelants G._____ et F._____, solidairement entre eux.
- IV.** Les appelants G._____ et F._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée D._____ la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Nicolas Saviaux (pour G. _____ et F. _____),
- Me Raphaël Mahaim (pour la D. _____),

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

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

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :