

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 août 2025

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
M. Hack et Mme Gauron-Carlin, juges  
Greffier : M. Clerc

\*\*\*\*\*

**Art. 18 al. 1 CO ; 647c, 647d CC**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.D.**\_\_\_\_\_, à [...], contre le jugement rendu par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec **A.J.**\_\_\_\_\_, à [...], **M.**\_\_\_\_\_, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 29 juillet 2024, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : la présidente) a dit que C.D. \_\_\_\_\_ étaient solidairement astreints à verser à A.J. \_\_\_\_\_ et à M. \_\_\_\_\_ les sommes de 8'612 fr. 40, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014, et de 5'825 fr. 50, avec intérêts à 5% l'an dès le 11 octobre 2014 (I), a arrêté les frais judiciaires de première instance à 8'947 fr. 20, qu'elle a mis à la charge de C.D. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux (II), a réglé le paiement desdits frais et le remboursement des avances (III), a dit que C.D. \_\_\_\_\_ étaient les débiteurs solidaires de A.J. \_\_\_\_\_ et de M. \_\_\_\_\_ d'un montant de 5'000 fr. à titre de dépens de première instance (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, la présidente a en substance considéré que rien au dossier ne permettait de retenir que les parties seraient convenues d'un changement de chaudière et de la pose de capteurs solaires, ni de l'entreprise à mandater pour effectuer lesdits travaux, de sorte que les époux [...] n'étaient pas fondés à les entreprendre. L'éventuelle nécessité de remplacer cette chaudière - au demeurant non établie - n'y changeait rien. La présidente a appliqué la clé de répartition des nouveaux millièmes pour déterminer la part des montants investis par B.D. \_\_\_\_\_ pour le remplacement de la chaudière et la pose des capteurs solaires qui devait être mise à la charge des copropriétaires du lot n° 2 (les consorts [...]), sous déduction des montants déjà acquittés par ceux-ci. En définitive, et après compensation, les époux C.D. \_\_\_\_\_ restaient devoir un montant auxdits copropriétaires.

S'agissant des coûts des travaux de couverture, d'isolation et d'entretien du toit réalisés en 2011, la présidente a estimé que l'expert avait correctement interprété la convention conclue, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de laisser ces frais à la seule charge des consorts [...] et qu'il fallait en conséquence les répartir selon les millièmes définis.

**B.** Par appel du 13 septembre 2024, C.D.\_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants) ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme du jugement précité en ce sens que A.J.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ soient solidairement astreints à verser à C.D.\_\_\_\_\_ les sommes de 27'990 fr. 30, avec intérêts à 5% l'an depuis le 11 octobre 2014, de 3'600 fr. à titre de remboursement de l'avance de frais pour l'expertise, et de 5'000 fr. à titre de dépens et à ce qu'eux-mêmes soient solidairement astreints à verser aux consorts [...] le montant de 8'612 fr. 40, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014. A titre subsidiaire, les appelants ont conclu à l'annulation du jugement querellé et au renvoi de la cause à la présidente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le 7 janvier 2025, A.J.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) ont déposé une réponse concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris.

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

**1.** La propriété par étages K.\_\_\_\_\_ a été constituée le 14 novembre 1986. Un règlement d'administration et d'utilisation a été adopté et mentionné au Registre foncier. Les plans des lots ont été annexés à l'acte constitutif auprès dudit registre.

**2.** L'immeuble parcelle n° [...] est la parcelle de base des deux parts de copropriété par étages que sont les « lots » numérotés 1 et 2.

Le lot numéro 1 appartient aux appelants C.D.\_\_\_\_\_.

Le lot numéro 2 appartient aux intimés M.\_\_\_\_\_ et à ses enfants A.J.\_\_\_\_\_. Il est précisé que A.J.\_\_\_\_\_ ont hérité de ce lot au décès de leur père [...], survenu le 4 décembre 2020.

**3.** Le règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étage (ci-après : PPE)K. \_\_\_\_\_ définit les locaux de « chaufferie » et de « citerne à mazout » comme des parties communes qui sont affectées à l'usage de tous les copropriétaires d'étages. Ces locaux sont situés à l'entresol du lot 1.

**4. a)** Le 21 août 2007, la Commune de [...] a adressé un courrier à B.D. \_\_\_\_\_ (avec copie à l'ECA et au ramoneur [...] au vu des travaux impliquant une cheminée) aux termes duquel elle dispensait d'enquête publique les travaux sur la chaufferie et la pose de capteurs solaires et accordait l'autorisation de manière immédiate. Il y était fait référence à un entretien qu'un collaborateur du service technique de la commune avait eu avec B.D. \_\_\_\_\_.

Le 8 octobre 2007, la société [...] a adressé un devis à feu [...], au sujet d'une « cheminée extérieure coaxiale pour future (sic) chauffage à mazout à condensation ». Ce document mentionnait, comme travaux d'installation : « carottage du mur pour le passage du tuyau de fumée de la chaudière ; mise en place de la cheminée et fixation ; installation de la ferblanterie et travaux d'étanchéité ; déplacement, petites fournitures et main d'œuvre ». Ledit devis n'est pas signé.

**b)** A une date que l'instruction n'a pas permis d'établir, une discussion a eu lieu entre les copropriétaires sur la nécessité d'effectuer des travaux sur le chauffage et la citerne à mazout, voire de les déplacer dans le « bûcher ».

Durant l'année 2008, l'ancienne chaudière a été remplacée et déplacée dans le local « bûcher ». En 2009, des panneaux solaires ont été posés sur le toit de l'immeuble objet de la présente procédure.

**c)** Par courrier du 1<sup>er</sup> avril 2008 adressé à B.D. \_\_\_\_\_, le Service de l'urbanisme et de la police des constructions de la Commune [...] l'a informé du contrôle définitif de l'installation de cheminée le 9 avril 2008 en vue de l'octroi du permis d'utiliser.

**d)** Les appelants se sont acquittés d'un montant total de 10'803 fr. relatif aux factures [...] n<sup>os</sup> 4010067729, 4010119875 et 4010120644, en lien avec les travaux en question.

**5.** Le 1<sup>er</sup> mars 2008, l'entreprise L.\_\_\_\_\_ a établi un récapitulatif du coût des travaux, qui fait état d'un montant de 19'507 fr. 90. Ce document a été produit à trois reprises dans le cadre de la présente procédure ; par les appelants, par L.\_\_\_\_\_ et par l'expert X.\_\_\_\_\_ (à son sujet : cf. ch. 7 *infra*), et ce avec plusieurs variations quant à son contenu. En effet, à la lecture de ce document, on constate en particulier que, sur la pièce produite par les appelants, figure l'indication suivante « La main d'œuvre n'est pas comptabilisée sur cette facture ». Aussi, contrairement aux deux autres exemplaires, celui produit par l'entreprise L.\_\_\_\_\_ comporte la mention « Facture » dans la partie supérieure gauche de la page, et l'adresse d'installation comporte l'indication « [...]».

**6.** Les intimés ont versé sur le compte de B.D.\_\_\_\_\_ plusieurs acomptes, avec la mention « acompte installation et matériel chaudière centrale », totalisant 9'753 fr. 95 (5'003 fr. 95, 1'700 fr., 550 fr., 1'000 fr., 1'000 fr. et 500 fr.), montant correspondant à la moitié de la facture L.\_\_\_\_\_ du 1<sup>er</sup> mars 2008 précitée.

**7.** Ensuite de différents désaccords entre les parties, celles-ci ont passé une convention établie le 25 novembre 2012 par le conseil des appelants, intitulée « projet [...] du 21.12.12 ». Il n'est pas contesté que cet accord lie les parties.

Selon la convention en question, les parties sont convenues de désigner un expert, X.\_\_\_\_\_, pour déterminer la valeur des locaux situés à l'entresol (chauffage et citerne à mazout), utilisés comme partie exclusive par les appelants. Les parties sont également convenues que l'expert devrait déterminer la valeur des surfaces agrandies par les époux M.\_\_\_\_\_ dans les combles et qui débordent de leur partie exclusive. La mission de l'expert consistait ainsi à fixer le montant des indemnités

respectives dues par les parties, l'une à l'égard de l'autre, avec intérêts à 5% l'an dès le mois de février 2008. L'expert devait également recalculer les millièmes de chacun des lots en tenant compte des changements intervenus quant aux locaux aménagés aux différents niveaux. Toujours selon cet accord, les charges de PPE devaient être recalculées par l'expert depuis 2008, selon la nouvelle répartition des millièmes. Enfin, selon l'art. IV de ladite convention, les appelants se sont réservé le droit de faire valoir, à l'encontre des intimés, les frais qu'ils auraient assumés seuls pour le déplacement de la chaufferie de l'entresol au sous-sol.

Les parties ont également convenu à cette occasion que les coûts des travaux de couverture, d'isolation et d'entretien de la toiture réalisés sur l'immeuble en 2011 (devis n<sup>os</sup> 110067 et 110071) seraient répartis entre eux conformément aux millièmes de PPE (tels que révisés par l'expert désigné). En revanche, « le coût des travaux correspondant au devis 120035 », lié à la création d'une lucarne, devait être assumé exclusivement par les intimés, y compris les frais d'architecte, de mise à l'enquête publique et de permis de construire.

**8.** L'expert X. \_\_\_\_\_ a rendu un premier rapport d'expertise en date du 8 octobre 2013. Il a estimé que le montant dû par les appelants aux intimés pour les parties à l'entresol attribuées comme partie exclusive aux appelants s'élevait à 21'198 fr. 55, intérêts à 5% depuis février 2008 compris. L'expert a également retenu que les intimés devaient aux appelants un montant de 12'586 fr. 17, intérêts à 5% depuis février 2008 compris, en lien avec la valeur des surfaces agrandies par les intimés dans les combles et qui débordaient de leur partie exclusive. Ainsi, après compensation, les appelants devaient aux intimés la somme de 8'612 fr. 38 avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014, ce qui est admis par les parties.

Enfin, l'expert a réparti les millièmes de chacun des lots comme il suit :

- lot 1 (appelants) : 436 ‰ (en lieu et place de 426 ‰) ;
- lot 2 (intimés) : 564 ‰ (en lieu et place de 574 ‰).

**9.** En date du 5 mai 2014, les parties ont mandaté une nouvelle fois l'expert X. \_\_\_\_\_ afin d'établir un décompte des frais payés par les parties depuis 2008. Le second rapport d'expertise, daté du 11 octobre 2014, a notamment la teneur suivante :

Il ressort des conclusions de cette 2<sup>ème</sup> expertise que les intimés doivent payer aux appelants leur participation aux travaux d'assainissement de l'installation de chauffage par 29'045 fr. 20 et leur participation aux travaux de remise en état ensuite de la rupture d'une conduite d'eau par 3'552 fr. 65.

S'agissant des travaux d'assainissement de l'installation de chauffage, l'expert X. \_\_\_\_\_ s'est fondé sur un document émis par B.D. \_\_\_\_\_, daté du 1<sup>er</sup> août 2014, intitulé « Facture #201456201 », portant sur un montant de 31'990 fr. 68, dont la teneur est la suivante :

vendredi, 1 août 2014

## Facture #201456201

Veuillez trouver ci-dessous les détails de votre facture :

Référence	#	P.U.	Total	TVA
TRAVAUX EN CHAUFFERIE	0	CHF 0.00	CHF 0.00	8 %
Kit Capteurs Solaires ELCO	1	CHF 4'890.00	CHF 4'890.00	8 %
Fixations 3 capteurs	1	CHF 1'150.00	CHF 1'150.00	8 %
Conduite solaire flex inox	1	CHF 1'900.00	CHF 1'900.00	8 %
Montage capteurs	1	CHF 2'000.00	CHF 2'000.00	8 %
Mise en service ELCO	1	CHF 381.00	CHF 381.00	8 %
Mise en conformité F30 du nouveau local de chaufferie en terre battue , dâle , carrelage ,écoulements condensation etc.	1	CHF 5'000.00	CHF 5'000.00	8 %
Reprise et raccordement de l'ancienne distribution hydraulique vers et dans la nouvelle chaufferie	1	CHF 6'100.00	CHF 6'100.00	8 %
Maçonnerie ,Carrotages	1	CHF 3'800.00	CHF 3'800.00	8 %
Électricien	1	CHF 1'800.00	CHF 1'800.00	8 %
Assainissement obligatoire ancienne citerne ,dégasage + démontage et évacuation par citernes 3000	1	CHF 2'600.00	CHF 2'600.00	8 %

X.\_\_\_\_\_ s'est également fondé sur le récapitulatif du coût des travaux établi par l'entreprise L.\_\_\_\_\_, d'un montant de 19'507 fr. 90.

**10.** Par convention passée devant la présidente le 7 février 2018 durant la procédure de conciliation, les parties sont convenues de nommer un administrateur de la PPE et se sont entendues sur trois noms. Au point II de la même convention, les quotes-parts ont fait l'objet d'une nouvelle répartition, si bien que les millièmes des deux lots ont été répartis de la manière suivante :

- lot 1 (RF n° 3664) : 440 ‰ ;
- lot 2 /RF n° 3665) : 560‰.

**11. a)** En date du 3 mai 2018, M.\_\_\_\_\_ et [...] ont déposé une demande au pied de laquelle ils ont conclu à ce que C.D.\_\_\_\_\_ soient astreints à leur verser la somme de 21'198 fr. 55, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> février 2008.

**b)** Par réponse du 7 novembre 2018, C.D.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet des conclusions adverses et, à titre reconventionnel, à ce que les intimés soient astreints à leur verser la somme de 14'231 fr. 52, avec intérêts à 5% l'an dès le 11 octobre 2014.

**c)** Par réplique du 30 avril 2019, les appelants ont modifié leurs conclusions en ce sens que les intimés soient astreints à verser à M.\_\_\_\_\_ et [...] la somme de 16'353 fr. 18, avec intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour 8'612 fr. 38 et dès le 11 octobre 2014 pour 7'740 fr.

80, et ont conclu au rejet des conclusions prises dans la réponse du 7 novembre 2018.

Il est précisé que le montant de 16'353 fr. 18 précité se décompose comme il suit :

- Indemnité pour les surfaces désormais utilisées comme parties exclusives : 8'612 fr. 38 ;
- Installation de chauffage et encastrement des capteurs solaires : 5'472 fr. 45 ;
- Frais liés à la réfection de la toiture : 2'268 fr. 35.

**12.** Mis en œuvre en qualité d'expert par la présidente, Q. \_\_\_\_\_ a rendu son rapport d'expertise en date du 4 octobre 2022, et a retenu en particulier ce qui suit :

**13.** Dans un rapport complémentaire du 21 mars 2023, Q. \_\_\_\_\_ a ajouté ce qui suit s'agissant de sa réponse à l'allégué 180 :

Concernant l'estimation de la main d'œuvre et en complément à mon expertise du 4 octobre 2022, j'ai procédé à une évaluation basée sur la visite des lieux du 20 mars 2023, sur mon expérience et sur les temps de montage publiés par l'ASCV (Association suisse des installateurs en chauffage et ventilation) mais datant de 1974 et 1984.

Mon évaluation est la suivante :

Objet	Description	Durée en équivalent jour par équipe de 2 monteurs
Ancienne citerne à mazout	Dégazage et mise hors service	0,5
Nouvelles citernes à mazout	Mise en place et raccordements	0,5
Chaudière	Mise en place	0,5
Tuyauterie et groupe préfabriqué	Raccordements	1,0
Panneaux solaires	Mise en place sur le toit	0,5
Panneaux solaires	Raccordements	1,5
Travaux divers de maçonnerie et d'électricité	Percements et raccordements électriques	1,5
Mises en service	Remplissage, mise en marche des équipements et réglages	1,0
<b>TOTAL</b>		<b>6,5</b>

La durée totale de la main d'œuvre est ainsi estimée à 6,5 jours pour une équipe de 2 monteurs. Une équipe étant facturée en général à environ Fr. 1'360.- HT par jour (2 x 8 heures à Fr. 85.-/h HT), le coût de la main d'œuvre est ainsi estimé à Fr. 8'840.- HT, prix année 2022. En tenant compte des indices des prix publiés par la KBOB mentionnés ci-avant, le prix équivalent de la main d'œuvre en 2008 est de :

$$\text{Fr. 8'840.-} \cdot 111,6 / 121,1 = \text{-Fr. 8'146.- HT.}$$

**14.** L'audience de jugement s'est tenue le 10 octobre 2023. A cette occasion, [...] ont été interrogés en qualité de partie.

**En droit :**

**1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile compte tenu des fêtes d'été (art. 145 al. 1 let. b CPC) contre une décision finale portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr. par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. Afin de dissiper un éventuel malentendu concernant la désignation des débiteurs, le conseil des appelants a été interpellé le 23 septembre 2024, en raison d'une erreur de plume dans la conclusion II.a de l'appel. Il a répondu le lendemain en rédigeant à nouveau sa conclusion sans l'erreur de désignation des parties.

La réponse, motivée et formée en temps utile (art. 312 CPC), est également recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A\_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A\_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

**3.** Les appelants reprochent à la présidente d'avoir retenu à tort que les parties ne s'étaient pas entendues sur les travaux à effectuer, subsidiairement que les travaux auraient été ratifiés ou devaient nécessairement l'être par les consorts M. \_\_\_\_\_ et A.J. \_\_\_\_\_ et qu'il existât un rapport d'obligations entre elles, ayant pour conséquence une répartition erronée des coûts entre les copropriétaires.

Explicitement, les appelants invoquent l'établissement et une appréciation erronés des faits, mais ne remettent pas en cause, en tant que telle, l'application du droit ni les dispositions légales appliquées (art.

647 e et d CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). A la lecture de leur appel, on constate cependant qu'ils requièrent l'application d'autres dispositions à l'état de fait auquel ils prétendent, notamment sur l'interprétation des contrats (art. 1 CO [loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220]), la représentation sans pouvoirs (art. 38 ss. CO) et la gestion d'affaires (art. 419 ss CO).

#### **4.**

**4.1** Les appelants soutiennent qu'en vertu de l'art. 1 al. 2 CO, les contrats doivent s'interpréter en priorité selon la commune et réelle intention des parties, subsidiairement si l'administration des preuves ne le permet pas, selon les règles de la bonne foi. Selon les appelants, les copropriétaires de la PPE « K. \_\_\_\_\_ » étaient convenus - au moins par actes concluants - d'entreprendre d'importants travaux d'entretien dans les locaux de la chaufferie et de la citerne à mazout, de déplacer ces installations dans les locaux du bûcher et de confier les travaux à B.D. \_\_\_\_\_, ce dernier étant employé dans une société spécialisée dans les installations de chauffage. Les appelants font état de discussions survenues déjà un an après l'acquisition de leur lot. Ils se prévalent à ce sujet de la pièce 102 (lettre de la Municipalité [...]), la pièce 104 (commande d'une cheminée coaxiale) et de la fixation du rdv de contrôle technique de l'installation (pièce 103).

**4.2** Contrairement à leur grief, les appelants cherchent à interpréter un accord ou contrat sur ces travaux, à la lecture des pièces du dossier, admettant ainsi implicitement qu'un accord clair et univoque n'existait pas.

La convention « Projet Ramel 21.11.12 » est intervenue en novembre 2012, c'est-à-dire près de quatre ans après les travaux, en sorte qu'elle ne permet pas de trancher le point de savoir si des travaux étaient effectivement convenus en amont de leur réalisation, ainsi que leurs modalités et la répartition des frais, mais uniquement de régler le litige apparu ensuite de ces travaux. La convention ne permet donc que de

délimiter les points de désaccord entre les parties qu'il convient de trancher. Elle n'est pas pertinente pour juger d'un accord préalable sur les travaux sur la chaudière et la pose de panneaux solaires. La convention corrobore davantage l'absence d'un accord préalable, ce d'autant plus qu'elle aboutit à la désignation d'un expert pour trancher leur différend.

La présidente a retenu que rien au dossier ne permettait d'admettre que les parties avaient conclu un accord sur le changement de la chaudière et la pose de panneaux solaires et sur la personne à mandater pour ces travaux, partant, qu'à défaut de l'accord de tous les copropriétaires - ainsi de la majorité -, les époux C.D.\_\_\_\_\_ n'étaient pas fondés à entreprendre ces travaux, en vertu de l'art. 647d al. 1 CC, même dans le meilleur des cas où il fallait admettre que le remplacement du chauffage était un ouvrage nécessaire au sens de l'art. 647c CC.

Les intimés, dans leur réponse, rappellent qu'aucune preuve d'un accord et surtout de son contenu n'a été apportée par les appelants. Si les conjoints A.J.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_ admettent que des travaux sur la chaudière étaient envisagés, voire qu'un déplacement de celle-ci dans le « bûcher » était envisagé, les copropriétaires n'étaient convenus ni du moment où il faudrait les réaliser, ni des modalités financières.

**4.3** Saisi d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la commune et réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO ; ATF 135 III 410 consid. 3.2 ; TF 4A\_477/2022 du 6 février 2024 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 3<sup>e</sup> éd., Bâle 2021 [cité ci-après : CR CO I], nn. 15, 25 et 32-34 ad art. 18 CO ;

Müller, Berner Kommentar, Kommentar zur schweizerischen Privatrecht, Berne 2018, nn. 163 ss ad art. 18 CO). Cette interprétation subjective repose sur l'appréciation concrète des preuves par le juge, selon son expérience générale de la vie, et relève du fait (ATF 132 III 626 consid. 3 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1 ; TF 4A\_334/334/2023 du 13 mars 2024 consid. 3.3 ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 non publié aux ATF 143 III 348).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si leurs volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations faites et les comportements adoptés selon la théorie de la confiance ; il doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (on parle alors d'une interprétation objective). Le principe de la confiance permet ainsi d'imputer à une partie le sens objectif de sa déclaration ou de son comportement, même s'il ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et réf. cit. ; TF 4A\_477/2022 précité consid. 4.1 ; TF 4A\_488/2017 du 9 octobre 2018 consid. 5.1.2). Cette interprétation dite objective, qui relève du droit, s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 131 III 377 consid. 4.2.1 ; ATF 119 II 449 consid. 3a), à l'exclusion des circonstances postérieures (ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; sur le tout : ATF 144 III 93 consid. 5.2.1 à 5.2.3 ; TF 4A\_334/2023 précité consid. 3.3 ; TF 4A\_469/2017 du 8 avril 2019 consid. 3.1.3 ; TF 4A\_65/2012 du 21 mai 2012 consid. 10.2).

**4.4** Si l'on peut concéder aux appelants que des discussions avaient eu lieu au sujet d'un changement du chauffage et de la citerne mazout – fait au demeurant admis par les intimés –, il n'est pas possible d'admettre l'existence d'un accord (tacite) à ce sujet, tant sur le principe, que sur l'étendue, les modalités, et la réparation des frais.

En conséquence, il n'y a pas ici matière à interpréter l'accord allégué, mais à en déterminer son existence, à l'aune de l'ensemble des

circonstances et des pièces produites. A ce sujet, les constatations suivantes s'imposent.

La lettre de la Municipalité [...] (pièce 102) date de plusieurs mois avant les travaux, en août 2007 et n'est adressée qu'à B.D.\_\_\_\_\_ (avec copie à l'ECA et au ramoneur [...] au vu des travaux impliquant une cheminée). Elle se réfère à un entretien qu'un collaborateur du service technique de la commune avait eu avec B.D.\_\_\_\_\_ uniquement. Aussi, cette lettre qui dispense les travaux sur la chaufferie et la pose de capteurs solaires de mise à l'enquête et accorde l'autorisation de manière immédiate démontre certes la volonté des époux [...] d'opérer ces travaux, mais n'implique nullement les copropriétaires A.J.\_\_\_\_\_. Aussi, on ne saurait tirer un quelconque argument de cette pièce aux fins de considérer que ces derniers étaient d'accord sur les travaux de chaufferie, *a fortiori* sur les modalités et la réparation des coûts de ces installations. *A contrario*, on peut constater qu'en l'absence de mise à l'enquête, les copropriétaires n'ont pas pu découvrir le projet de travaux sur la chaufferie et la pose de panneaux solaires par la voie de la publication officielle de l'enquête publique.

La pièce 103 constitue une lettre du Service de l'urbanisme et de la police des constructions de la Commune [...] du 1<sup>er</sup> avril 2008. Adressé à nouveau uniquement à B.D.\_\_\_\_\_, ce courrier informe celui-ci du contrôle définitif de l'installation de cheminée le 9 avril 2008 en vue de l'octroi du permis d'utiliser. Les époux M.\_\_\_\_\_ n'ont pas reçu copie de cette convocation, laquelle permet uniquement de constater que les travaux envisagés ont été réalisés dans l'intervalle et doivent être vérifiés. Ce courrier n'a aucune pertinence pour déterminer la volonté des copropriétaires sur les modalités de réalisation des travaux et de la prise en charge de leurs coûts, étant précisé que l'inspection a eu lieu une fois les travaux réalisés et ainsi portés à la connaissance du couple M.\_\_\_\_\_.

Il en va de même de la pièce 104, c'est-à-dire le devis adressé par l'entreprise [...] à feu [...]. Cette pièce démontre uniquement la volonté d'entreprendre des travaux, sans accord manifeste quelconque

sur la date, leur étendue ni la répartition des frais. Il s'agit au demeurant d'un devis daté d'octobre 2007, non signé avec un bon de commande. Il sied de relever que ce devis est certes adressé à feu [...], ce qui corrobore le fait que des travaux sur la chaufferie étaient envisagés, mais le devis produit mentionne un « future (sic) chauffage à mazout à condensation ». Aussi, tout au plus on peut retenir que les copropriétaires de la PPE « K.\_\_\_\_\_ » envisageaient très sérieusement des travaux de chaufferie et étaient d'accord sur ce principe. Toutefois, compte tenu de l'absence de confirmation du devis, de précision dans les libellés sur une date de livraison ou le lieu de carottage du mur pour le passage du tuyau de fumée, voire de commande du matériel, qui signifieraient l'imminence des travaux, cette pièce ne permet pas d'en déduire un accord complet des copropriétaires. On peut encore relever qu'au contraire des allégations des appelants, ce devis adressé à [...] est de nature à contredire l'existence d'un accord sur le fait que B.D.\_\_\_\_\_ devait fournir le matériel nécessaire auprès de son entreprise, puisque précisément [...] s'est intéressé à la fourniture de matériel pour des éventuels travaux.

On ajoutera que selon la règle générale de l'art. 8 CC sur le fardeau de la preuve, il incombe à celui qui se prévaut d'un fait, en particulier d'un accord, de le démontrer. Or, en affirmant que les parties étaient convenues de ces éléments « par actes concluants », sous réserve des trois pièces précitées qui ne sont - comme on l'a vu - pas déterminantes pour interpréter l'hypothétique accord allégué par les appelants, ceux-ci échouent à apporter la preuve de ce qu'ils avancent.

Quant à la mention dans l'état de fait du jugement déféré, de travaux entrepris « à leur insu » (des intimés), elle ne pose aucun jugement de valeur mais relate uniquement que les travaux - du moins leur réalisation à ces dates, les modalités, ainsi que l'ampleur de ceux-ci - n'étaient pas connus des intimés, faute de preuve du contraire.

L'établissement des faits et l'appréciation des preuves de la présidente ne prête pas le flanc à la critique. Le grief des appelants doit être écarté.

5. Les appelants font valoir que si par hypothèse, les travaux ne devaient pas avoir été prévus (tacitement) avec accord complet de tous les copropriétaires, à tout le moins la première juge devait constater – selon le principe de la confiance – que les consorts [...] ont ratifié les travaux au sens de l’art. 38 CO, par actes concluants ou à tout le moins par leur passivité, dès lors qu’ils ont versé différentes sommes aux époux C.D.\_\_\_\_\_, pour un montant de 9'753 fr. 85 avec la mention « acompte installations et matériel chaudière centrale ».

La présidente n’a pas envisagé cette hypothèse et c’est précisément le reproche formulé par les appelants.

Dans leur réponse, les intimés font valoir qu’ils croyaient « de bonne foi » devoir verser la moitié de la facture, mais ignoraient à cette époque le fait que celle-ci était fictive, puisque B.D.\_\_\_\_\_ avait obtenu le matériel « à prix coûtant ». Ils rappellent avoir justement réservé ce point dans la convention du 21 novembre 2012.

Construisant une relation tripartite entre chaque copropriétaire individuellement et la PPE, les appelants tentent de soutenir que B.D.\_\_\_\_\_ - en tant que copropriétaire - a effectué des travaux au nom et pour le compte de la PPE et que les époux [...] seraient contractuellement liés à B.D.\_\_\_\_\_ par représentation.

Un tel raisonnement omet que la *lex specialis* prime toujours la règle générale. Or, en matière de PPE, des règles ont été prévues sur la réalisation des travaux, y compris dans l’urgence ou par un propriétaire sans l’accord des autres, en sorte que les règles sur la représentation sans pouvoir sont subsidiaires. La présidente a d’ailleurs correctement appliqué les art. 647 c et 647d CC, ce que les appelants ne remettent au demeurant pas en cause.

Cela étant, en tant qu'ils estiment que le paiement de la moitié du prix du matériel serait un accord tacite (par actes concluants ou passivité), l'ensemble des circonstances démontre le contraire. D'abord, le versement de sommes d'argent n'implique pas l'existence d'un accord sur les modalités (sur les travaux effectués par B.D.\_\_\_\_\_ personnellement et facturés, ni sur le lieu de déplacement de la chaudière), ce d'autant moins que les époux [...] ont versé les montants avec la mention « acompte », dont la définition (« Paiement partiel à valoir sur le montant d'une somme due », Le Robert) subodore qu'ils n'auraient pas encore d'arrangement définitif à ce sujet, le seul principe des travaux étant admis, non leur étendue et leurs modalités.

Par surcroît, la convention « Projet Ramel 21,11,12 » dont se prévalent les appelants est postérieure de quatre ans aux travaux et atteste précisément - comme l'expliquent les consorts [...] dans leur réponse - que les copropriétaires étaient en désaccord sur ce sujet, singulièrement sur la répartition des coûts, cherchant à y mettre un terme par une solution amiable.

Le grief des appelants tombe à faux.

**6.** Les appelants estiment enfin à titre sur-subsidiaire, que les dispositions relatives à la gestion d'affaire pour autrui sans mandat (art. 419 ss CO) trouvent application. Dans le cadre d'une copropriété, les appelants soutiennent qu'il est possible qu'une personne agisse au nom et pour le compte de la PPE sans disposer d'un mandat légal ou conventionnel, entraînant l'application des art. 419 ss CO, singulièrement les art. 422 CO au vu d'une gestion « parfaite et régulière », ainsi que de l'art. 712h CO s'agissant de la prise en charge du coût des travaux utiles.

A l'instar de ce qui a été exposé ci-avant, la présidente a fondé son raisonnement sur les art. 647 ss CC et a estimé que les travaux étaient certes utiles et non somptuaires. Elle a considéré que cela n'empêchait pas qu'à défaut de majorité, les travaux ne pouvaient pas

être entrepris par un copropriétaire sans décision de l'assemblée générale de PPE.

Les intimés, dans leur réponse, dénoncent avoir été mis devant le fait accompli pour des travaux non nécessaires puisque la chaudière, certes vétuste, fonctionnait encore.

La critique doit d'emblée être écartée, autant qu'elle ne se confond pas avec la critique précédente.

Si l'art. 424 CO, qui déclare les règles du mandat applicables en cas de ratification des actes du gérant par le maître, se limite aux rapports internes entre le gérant et le maître, son application peut avoir des effets externes et la ratification par le maître équivaloir à une ratification au sens de l'art. 38 CO, qui déploie des effets externes (Héritier Lachat, Commentaire romand, Code des obligations I, 2012, 2<sup>e</sup> éd., n. 9 ad art. 424 CO ; Schmid, Berner Kommentar, Obligationenrecht, Die Geschäftsführung ohne Auftrag, Art. 419-424 OR, 1993, n. 27 ad art. 424 CO). Pour que l'on puisse parler de gestion d'affaires, le gérant doit avoir eu, dès l'origine, la volonté et la conscience de gérer l'affaire d'autrui (*animus aliena negotia gerendi*, Geschäftsführungswille ; ATF 99 II 131 consid. 2 p. 134 ; 75 II 225 consid. 3 ; Héritier Lachat, op. cit., n. 6 ad art. 419 CO ; Schmid, op. cit., n. 21 ad art. 419 CO). La preuve de l'existence de cet élément subjectif incombe à celui qui prétend en déduire des droits (Héritier Lachat, *ibidem*) (sur le tout, cf. TF 4A\_351/2015 du 5 août 2015 consid. 6.2).

La gestion sans mandat est une forme particulière de contrat qui s'applique précisément à défaut d'autre accord préalable. Puisque les copropriétaires sont liés par la constitution de la PPE et de son règlement – ce que les appelants admettent par ailleurs en se référant aux art. 712g et 712h CC, ces dispositions sur la copropriété en tant que *lex specialis* priment les règles générales et subsidiaires. L'art. 712g CC cité par les appelants fait un renvoi aux règles sur la copropriété, à savoir aux dispositions appliquées à juste titre par la première juge. Même si

l'installation de chaufferie était commandée par l'intérêt de la PPE, comme le soutiennent les appelants - ainsi que l'a au demeurant réservé la première juge -, l'application de l'art. 647c CC ne permet pas de modifier le sort de la cause.

De surcroît, les appelants ont toujours soutenu et soutiennent encore dans leur appel à titre principal, qu'il y avait eu un accord sur les travaux et leurs modalités temporelle et financière, en sorte que ce seul élément permet d'exclure que B.D. \_\_\_\_\_ puisse avoir eu, dès l'origine, la volonté et la conscience de gérer des travaux au nom et pour le compte de la PPE en tant qu'entité juridique distincte.

La gestion sans mandat ne saurait en conséquence trouver application dans la présente cause.

**7.** Les appelants présentent ensuite une nouvelle répartition des frais fondés sur leur raisonnement précédent. Or, la version soutenue par les appelants, c'est-à-dire qu'un accord préalable avait été trouvé sur les travaux, subsidiairement que les travaux et leurs modalités ont été ratifiés et encore plus subsidiairement que les appelants ont géré ces travaux dans l'intérêt de la PPE, ne peut pas être retenue. Aussi, la nouvelle répartition suggérée doit d'emblée être écartée, fondée sur un état de fait et un, respectivement des, postulats non retenus.

**8.** En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'338 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants solidairement entre eux, dès lors qu'ils succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Les appelants, solidairement entre eux, verseront en outre aux intimés, solidairement entre eux, des dépens de deuxième instance qu'il

convient d'arrêter, au vu de la valeur litigieuse et des difficultés de la cause, à 2'000 fr. (art. 106 al. 1 CPC et art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'338 fr. (mille trois cent trente-huit francs), sont mis à la charge des appelants A.D.\_\_\_\_\_ et B.D.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** Les appelants A.D.\_\_\_\_\_ et B.D.\_\_\_\_\_ doivent verser, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) aux intimés A.J.\_\_\_\_\_ et M.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Eric Ramel (pour A.D. \_\_\_\_\_ et B.D. \_\_\_\_\_),
- Me Jean-Samuel Leuba (pour A.J. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_),

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est 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).

Le greffier :