

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 7 mars 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Creux et Piotet, juge suppléant
Greffière : Mme Tchamkerten

Art. 647 al. 2 CC

Statuant à huis clos sur les appels interjetés par **V.**_____, à B._____, requérant, d'une part, et par la **COMMUNAUTÉ DES PROPRIÉTAIRES D'ÉTAGES**, sise chemin E._____, parcelle n° yyy à B._____, intimée, d'autre part, contre le jugement rendu le 31 octobre 2012 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement rendu le 31 octobre 2012, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 4 décembre suivant, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois a admis partiellement la requête du 30 mars 2011 de V._____ (I), autorisé V._____ à exécuter les travaux visant à l'isolation du plafond des garages situés sur la parcelle n° xxx (recte : n° yyy) à B._____, dans une mesure strictement suffisante à assurer une isolation minimale de la dalle séparant son appartement desdits garages, y compris en direction des murs extérieurs latéraux ainsi que sous murs du rez, compte tenu des normes d'isolation thermique des bâtiments applicables à ceux déjà bâtis à l'entrée en vigueur de la norme SIA 380/1, édition de 2009 (II), dit que le coût de ces travaux sera réparti à raison d'une moitié à la charge de V._____ et d'une autre moitié à la charge de la Communauté des propriétaires d'étages en fonction des quotes-parts de PPE (III), invité l'administrateur de la PPE à superviser les travaux de façon à obtenir le meilleur rapport qualité-prix, notamment en requérant des devis comparatifs, ainsi qu'à veiller à ce que les travaux n'aillent pas au-delà de l'isolation minimale visée sous chiffre II ci-dessus, sauf accord contraire de l'assemblée des propriétaires d'étages (IV), arrêté les frais judiciaires à 2'343 fr. 60 et mis ces frais à raison d'une moitié à la charge du requérant et de l'autre moitié à la charge de la Communauté des propriétaires d'étages (V), dit qu'en conséquence, la Communauté des propriétaires d'étages est la débitrice de V._____ et lui doit immédiat paiement du montant de 1'171 fr. 80 à titre de remboursement partiel des avances de frais judiciaires effectuées (VI), dit que les dépens sont compensés (VII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, le premier juge a estimé que l'habitation érigée sur la parcelle n° yyy présentait un défaut d'isolation au plafond des garages, lequel était vraisemblablement à l'origine des dégâts à l'intérieur de l'appartement du requérant et susceptible d'engendrer une dépréciation de chaleur dans le bâtiment et, partant, des surcoûts de chauffage. Il y

avait dès lors lieu d'autoriser le requérant à exécuter les travaux réclamés, qui profiteraient de manière prépondérante au requérant mais également aux autres propriétaires d'étages, de sorte que le coût desdits travaux devait être réparti en équité à raison de la moitié à la charge de V._____ et de l'autre moitié à la charge de la Communauté des propriétaires d'étages, en fonction des quote-parts. S'agissant de la taille de la haie requise, le premier juge a considéré qu'elle n'était pas un acte d'administration indispensable au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210), du moins aussi longtemps qu'elle ne représenterait pas un danger pour les usagers de la route qu'elle bordait et que la Municipalité ne menacerait pas la Communauté des propriétaires d'étages d'amendes pour sanctionner d'éventuelles carences dans l'entretien de la haie. Par ailleurs, le premier juge a considéré que la décision de construire les quatre places de parc, dont le requérant réclamait la démolition, n'avait pas été valablement prise par voie de circulation, le requérant s'y étant opposé. Le vice dont elle était entachée n'étant toutefois pas suffisamment grave, la décision n'était pas nulle mais annulable. Le requérant n'ayant pas ouvert action pour faire constater son invalidité, cette décision ne pouvait plus être remise en cause. Le premier juge a enfin considéré que l'édification de ces places de parc constituait des travaux utiles au sens de l'art. 647d CC et qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner la destruction d'un ouvrage procurant des facilités de stationnement à la majorité des propriétaires d'ouvrages.

B. **a)** Par acte du 17 décembre 2012, V._____ a fait appel de ce jugement en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"A titre de mesure d'instruction :

L'Appelant requiert à titre de mesure d'instruction la tenue d'une nouvelle inspection locale.

Principalement :

I. L'Appel est admis.

II. Les chiffres III et VIII du jugement rendu le 31 octobre 2012 par la Présidente du Tribunal civil d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois sont réformés et il est statué en ce sens que :

III. les coûts des travaux d'isolation du plafond des garages de la communauté par étages, sise chemin E. _____, parcelle yyy, B. _____ (registre foncier Broye-Moudon-Oron) sont à la charge de dite communauté dans son entier, la répartition devant avoir lieu en fonction des quotes-parts de chaque copropriétaire d'étages.

VIII. la taille de la haie à hauteur réglementaire selon l'article 8 du Règlement d'application du 19 janvier 1994 de la loi sur les routes du 10.12.1991, située sur le lot n°1 de la PPE n° yyy à B. _____/1001, propriété de Monsieur et Madame T. _____ est ordonnée (conclusion II de la Requête de V. _____ du 30 mars 2011).

La suppression des quatre places de parc situées sur les lots 1, 3 et 4 de la parcelle n° yyy à B. _____ est ordonnée (conclusion III de la Requête de V. _____ du 30 mars 2011).

Subsidiairement :

I. L'Appel est admis.

II. Le jugement rendu le 31 octobre 2012 par la Présidente du Tribunal civil d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois est annulé.

III. La cause est renvoyée pour reprise à la Présidente du Tribunal civil d'arrondissement de la Broye et du Nord vaudois."

L'appelant a produit deux pièces à l'appui de son écriture.

Dans sa réponse du 31 janvier 2013, la Communauté des propriétaires d'étages intimée sise chemin E. _____ à B. _____ a conclu avec suite de frais et dépens au rejet de l'appel.

A l'appui de son écriture, l'intimée a produit une pièce.

b) Par acte du 17 décembre 2012, la Communauté des propriétaires d'étages sise chemin E. _____ à B. _____ a pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

"Principalement :

I) Le chiffre I du dispositif du Jugement de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois du 31

octobre 2012 est réformé en ce sens que la requête du 30 mars 2011 de V._____ est intégralement rejetée;

- II) Les chiffres II à IV du dispositif du Jugement de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois du 31 octobre 2012 sont supprimés;
- III) Le chiffre V du dispositif du Jugement de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois du 31 octobre 2012 est réformé en ce sens que les frais judiciaires sont arrêtés à 2'343 fr. 60 et sont entièrement mis à la charge de V._____;
- IV) Le chiffre VI du dispositif du Jugement de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois du 31 octobre 2012 est supprimé;

Subsidiairement :

- V) Le chiffre III du dispositif du Jugement de la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois du 31 octobre 2012 est modifié en ce sens que l'ensemble des coûts des travaux concernés sera à la charge de V._____."

Dans sa réponse du 1^{er} février 2013, l'intimé V._____ a conclu au rejet des conclusions prises par la Communauté des propriétaires d'étages et confirmé ses conclusions. Il a invoqué des faits nouveaux survenus postérieurement à la communication du jugement entrepris, et requis, à titre de mesures d'instruction, la tenue d'une inspection locale et l'audition de trois témoins.

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

1. La parcelle n° yyy du village de B._____ - devenue par la suite la parcelle n° xxx de la Commune de K._____ - est divisée en cinq parts de propriété par étages (ci-après : PPE). Les propriétaires actuels et les droits exclusifs rattachés à ces cinq parts de propriété sont les suivants :

- A.T._____ et B.T._____ sont propriétaires pour une demie chacun de l'immeuble 4001, représentant 230/1000 de la PPE. Les droits

exclusifs portent sur un appartement situé au rez-de-chaussée ainsi que sur une cave n° 1 et un garage n° 1 au sous-sol;

- V._____ est propriétaires de l'immeuble 4002, représentant 140/1000 de la PPE. Les droits exclusifs portent sur un appartement situé au rez-de-chaussée ainsi que sur une cave n° 2 et un garage n° 2 au sous-sol;

- C._____ et U._____ sont propriétaires pour une demie chacun de l'immeuble 4003, représentant 210/1000 de la PPE. Les droits exclusifs portent sur un appartement situé à l'étage et dans les combles ainsi que sur une cave n° 3 et un garage n° 3 au sous-sol;

- A.W._____ et B.W._____ sont propriétaires pour une demie chacun de l'immeuble 4004, représentant 210/1000 de la PPE. Les droits exclusifs portent sur un appartement situé à l'étage et dans les combles, ainsi que sur une terrasse, une cave n° 4 et un garage n° 4 au sous-sol;

- la masse en faillite de la succession répudiée de D._____, décédée le 9 décembre 2011 à B._____, est propriétaire de l'immeuble 4005, représentant 210/1000 de la PPE. Les droits exclusifs portent sur un appartement à l'étage et dans les combles ainsi que sur une terrasse, une cave n° 5 et un garage n° 5 au sous-sol.

2. La PPE du chemin E._____ fait l'objet d'un règlement d'administration et d'utilisation, adopté le 11 décembre 1989. Dans sa teneur au jour de son adoption, ce règlement prévoyait notamment ce qui suit : selon l'art. 3.1, tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris les matériaux d'isolation, sont des parties privées; aux termes du chiffre 3.2, la totalité du bien-fonds est une partie commune; en vertu du chiffre 6.3, toutes les décisions sont prises à l'unanimité.

Dans sa séance du 22 septembre 2009, l'assemblée des copropriétaires a adopté une modification du chiffre 6.3 du règlement, en ce sens que désormais, les décisions seraient prises à la majorité des propriétaires, représentant en outre plus de la moitié des parts de la PPE.

Dans sa séance du 26 juillet 2011, l'assemblée des copropriétaires a adopté à l'unanimité un nouveau règlement de PPE. Selon l'art. 6 let. c de ce règlement, tous les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris ceux des balcons, vérandas et loggias, à l'exception des matériaux d'isolation et d'étanchéité, sont des parties privées. Ce règlement prévoit toujours que la totalité du bien-fonds est une partie commune (art. 7 let. a). Selon l'art. 27 let. a, les dépenses concernant les installations de distribution d'énergie, d'eau, de chaleur, de combustibles ou de données sont des charges communes.

3. a) L'appartement dont V._____ est propriétaire se situe immédiatement au-dessus des cinq garages qui constituent une partie du sous-sol de l'immeuble d'habitation érigé sur la parcelle n° yyy. Ces cinq garages sont organisés en boxes, dont le sol et le plafond sont constitués de dalles en béton, avec des cloisons de séparation formées de planches en bois. La hauteur du sol au plafond est de 2,328 mètres. Les portes des garages sont métalliques et s'ouvrent en coulissant vers le haut et le fond du garage, au moyen d'un rail; une fois la porte ouverte, il reste un espace de 9 cm entre le plafond en béton et la partie la plus élevée de la porte.

Rapidement après l'achat de sa part de PPE, V._____ a constaté que son appartement présentait des problèmes d'isolation. Des moisissures se sont formées dans les coins de son appartement, tant au sol qu'au plafond, et le long d'un mur. V._____ a requis les services de l'entreprise F._____, à Echallens, afin de déterminer les causes de ces problèmes. Cette entreprise s'est rendue le 18 décembre 2007 sur les lieux et a notamment mesuré la température à divers endroits de l'appartement de V._____ et dans son garage, à l'aide d'une caméra thermique.

Par lettre du 7 janvier 2008, F. _____ a écrit ce qui suit à
V. _____ :

Monsieur,

Suite notre passage sur place du 18 décembre 2007, veuillez trouver ci-après un bref rapport de constat et quelques photos «thermographiques» avec mention des températures ambiantes et de surface.

GENERALITES : Température extérieure env. -5 à -7°
 Température intérieure 17 à 19° (salon)
 Hygrométrie intérieure 50-55 %
 Selon sondage : isolation épaisseur 2-3 cm sous
 chape, sur dalle garage.

CONSTATS THERMIQUES DANS CAMERA INFRAROUGE

Selon photos «annotées» ci-jointes, nombreux points et zones refroidies.

La zone froide la plus importante est la dalle sur les garages du s-sol. Cette dalle a une température au plafond des garages des + 5 à + 7° (3 - 4° vers les portes des garages) et ceci avec une température extérieure de -5 à -7°

- Certains points faibles «bien refroidis» sont également visibles vers la dalle balcon côté terrasse et vers l'escalier côté entrées (raccords).
- Points faibles vers toutes les fenêtres et portes-fenêtres du séjour (Fenêtres à changer).

CAUSES DE CES PONTS THERMIQUES

Selon coupes de principes ci-jointes (coupe vers couverte porte de garage et coupe vers murs latéraux côté entrée et terrasse).

- isolation insuffisante sous couverte extérieure (ép. 2 cm) et sous dalle de garage
- aucune isolation sous dalle vers les murs latéraux côtés entrée + terrasse
- aucune isolation sous murs du rez posés sur la dalle.

REMEDES

- Isolation sous dalle, au plafond des garages (ép. 2-3 cm) sur toute la surface ou au minimum sur tout le pourtour des murs extérieurs, largeur env. 1m + sous murs du rez.
 - Isolation à descendre d'env. 50 cm pour murs extérieurs sous-sol côté entrée et côté terrasse.
- [...]"

b) Selon un devis établi le 6 octobre 2009 par la société
E. _____ Sàrl, à Bussigny, le coût total des travaux d'isolation des garages

s'élèverait à 22'700 francs, compte tenu d'une épaisseur d'isolation de 150 mm de type Tektalan et d'environ 15'700 fr. si l'isolation n'était que de 50 mm. Il ressort également de ce devis que, dans leur état actuel, les valeurs d'isolation U sont de 0,82, respectivement de 0,87, soit nettement supérieures aux normes thermiques minimales pour les bâtiments déjà construits, dont la valeur limite est de 0,28 selon le ch. 6.1 de l'Aide à l'application EN-2 Isolation thermique des bâtiments, édition 2009 établie par la Conférence des services cantonaux de l'énergie. Après travaux d'isolation au plafond des garages, ces valeurs U seraient de 0,40, respectivement de 0,39 avec une épaisseur d'isolation de 50 mm et de 0,19, respectivement de 0,18 avec une épaisseur d'isolation de 150 mm.

Par courriers du 17 janvier 2010 de son conseil, V._____ a demandé aux autres propriétaires d'étages de donner leur accord pour procéder aux travaux d'isolation des garages. Dans ces missives, il a également précisé qu'un litige existait entre les propriétaires d'étages, portant sur les travaux d'isolation ainsi que sur l'entretien de la haie et la construction de quatre places de parc.

c) Au début de l'hiver 2011-2012, V._____ a recouvert le plafond de son garage d'une couche de sagex d'une épaisseur de 80 mm afin de procéder à un test d'amélioration thermique et à des mesures de température.

4. Une haie borde la parcelle n° yyy sur les côtés sud et ouest de celle-ci. Elle a été érigée pour l'essentiel sur l'espace de verdure utilisé comme partie privative par les époux T._____. Composée d'espèces indigènes, cette haie forme un cordon relativement dense et vient s'appuyer contre une barrière ajourée en bois, distante d'environ 1,10 m à 1,20 m du bord de la Route B._____.

Cette haie est taillée de façon à ce que la végétation ne dépasse pas, en largeur, de la barrière. La hauteur de la haie est variable, lui conférant un aspect quelque peu disparate : de 60 cm environ au droit de la place bitumée destinée au parage, elle atteint 3 m à certains

endroits, comme l'angle sud-ouest, occupé par un lilas de cette dimension. De même, du côté ouest, la haie est globalement taillée pour ne pas dépasser la balustrade, haute d'environ 1,10 m, mais certains arbustes isolés atteignent une taille d'au moins 2 m, voire davantage. Les usagers de la Route B._____ ne souffrent d'aucune perte de visibilité.

5. Aux mois de novembre et décembre 2009, il a été décidé, par voie de circulation entre les propriétaires d'étages, de créer quatre places de parc le long de la Route B._____, en emprise sur les jardins des lots n^{os} 1, 3 et 4, aux frais des copropriétaires concernés. Cette décision a reçu l'adhésion des propriétaires D._____, C._____, ainsi que des époux W._____ et T._____. Seul V._____ s'y est opposé.

Le 11 novembre 2009, la Municipalité de B._____ a adressé un courrier à A.W._____ rédigé en ces termes :

"Monsieur,

La Municipalité a pris acte de votre demande relative à la création de places de parc sur une partie de la parcelle n^oyyy, le long de la Route B._____.

Elle a décidé de ne pas exiger une enquête publique, en principe requise, afin d'accélérer la réalisation de ce projet.

Elle vous donne l'autorisation de créer ces places de parc conformément au plan qui lui a été soumis et aux explications techniques que vous lui avez données lors de l'entretien du 26.10.2009 et aux conditions suivantes :

1. Le revêtement de la place se fera soit par un goudronnage et l'évacuation des eaux de surface par l'écoulement des eaux claires en bordure de route, soit par un pavement «herbeux» permettant l'infiltration des eaux de surface dans votre propre parcelle

2. La hauteur de la haie en amont des places de parc devra être taillée à la hauteur réglementaire de 60 cm afin de permettre une visibilité suffisante aux utilisateurs des places de parc (art. 8 du règlement d'application du 19.01.94 de la loi sur les routes).

3. la taille de la portion de la haie débordant actuellement sur la route dans un délai rapproché si le projet ne devait pas se réaliser prochainement.

[...]"

Le 5 février 2010, la Municipalité de B._____ a adressé aux époux T._____ un courrier comportant le passage suivant :

"[...]

1. la Municipalité a une petite marge d'interprétation face à la loi en fonction de la dangerosité du site; actuellement, il est juste important que les branches ne dépassent pas la barrière côté route et que l'angle côté laiterie soit plus dégagé; nous demandons, ce jour, à la société [...] de tailler le lilas jouxtant votre haie de manière à dégager un maximum de visibilité pour les places de la laiterie. Nous vous prions donc, également d'adapter la taille du lilas vous appartenant et se situant au même endroit dans le même but.

2. En cas de création de places de parc, selon le plan que vous nous avez soumis, la distance légale correspond aux 4 premiers arbustes de la haie suivant les places de parc (côté village); ces plants devraient être taillés à la hauteur d la barrière et le reste en tenant compte de la loi et du reste de l'harmonie de la haie."

Les quatre places de parc ont été réalisées entre fin 2009 et début 2010. Une place bitumée jouxte ainsi la voie publique, sur le côté sud de la parcelle n° yyy, dont la dimension permet d'accueillir quatre véhicules légers.

6. Par requête du 30 mars 2011 adressée au Président du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, V._____ a pris les conclusions suivantes à l'encontre de la Communauté des propriétaires d'étages du chemin E._____, à B._____ :

"Le demandeur conclut sous suite de frais et dépens qu'il plaise au Président du Tribunal :

- I.- d'autoriser à V._____ à exécuter les travaux sur les parties communes visant à l'isolation du plafond des garages situés sur la parcelle n° yyy à B._____, dont la mauvaise isolation a pour effet de causer des pertes thermiques à son appartement, conformément aux conclusions de l'expertise judiciaire à intervenir.
- II.- d'ordonner la taille de la haie à la hauteur réglementaire selon l'article 8 du règlement d'application du 19 janvier 1994 de la loi sur les routes du 10.12.1991, située sur le lot n° 1 de la PPE n° yyy à B._____/1001, propriété de Monsieur et Madame T._____.
- III.- d'ordonner la suppression des 4 places de parc situées sur les lots 1, 3 et 4 de la parcelle n° yyy à B._____.
- IV.- de fixer une clef de répartition des coûts des travaux à exécuter conformément aux conclusions I, II et III entre les membres de la PPE."

Dans ses déterminations du 12 septembre 2011, la Communauté des propriétaires d'étages a conclu au rejet de la requête.

Une inspection locale a eu lieu le 12 septembre 2012.

Avec l'accord des parties, la Présidente a remplacé l'audience de jugement par un échange de mémoires de droit qui ont été déposés le 12 octobre 2012.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272]), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01], 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). Lorsque la décision a été rendue en procédure sommaire, comme en l'espèce (cf. art. 249 let. d ch. 1 CPC), le délai d'appel est de dix jours (art. 314 CPC).

En l'espèce, interjetés en temps utiles par des parties qui y ont un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), les deux appels sont recevables.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibid., p. 135).

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

En l'espèce, l'appelant a produit deux pièces nouvelles à l'appui de son écriture et l'appelante en a produit une. L'appelant a par ailleurs requis la tenue d'une inspection locale. Dans sa réponse du 1^{er} février 2013 à l'appel déposé par la Communauté des propriétaires d'étages, l'appelant a fait état de faits nouveaux survenus postérieurement à la reddition du jugement, concernant une inondation s'étant produite le 24 décembre 2012 dans les garages de l'immeuble (cf. allégués 24 à 36 de la Réponse), et requis l'audition en qualité de témoins de trois personnes qui seraient intervenues lors de cette inondation.

Il n'y a pas lieu, en l'état, de mettre en œuvre les mesures d'instruction sollicitées ni de compléter l'état de fait du jugement par l'introduction des faits nouveaux allégués et les pièces nouvelles produites par les parties pour les motifs évoqués ci-après, en particulier sous considérant 6.

3. Les deux parties appelantes contestent la clé de répartition des coûts des travaux visant l'isolation des garages. Selon l'appelant

V._____, dès lors que les travaux portent sur des parties communes, leur coût doit être réparti en fonction des quotes-parts de chacun des copropriétaires. Quant à l'appelante, si des travaux d'isolation doivent être ordonnés - ce qu'elle conteste, cf. considérant 6 ci-après - elle estime que l'intégralité des frais doit être mise à la charge de V._____, dans la mesure où ces travaux ne profiteraient qu'à ce dernier.

Il y a lieu de constater que l'action ouverte par le requérant trouve son fondement dans le droit de chaque copropriétaire d'exiger, au besoin par la voie judiciaire, que soient exécutés les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et/ou de l'utilité de la chose. Reposant sur l'art. 647 al. 2 CC, cette action est soumise à la procédure sommaire (art. 249 let. d ch. 1 CPC) et relève de la compétence du Président du Tribunal d'arrondissement (art. 6 ch. 35 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, RSV 211.02]). Les conclusions en appel doivent s'inscrire uniquement dans le cadre de l'art. 647 al. 2 CC. Un autre fondement juridique, soit une autre prétention, ne saurait entrer en considération, sous peine de se heurter à l'art. 90 CPC.

Le premier juge a statué sur la conclusion IV de la demande introduite par V._____, tendant à ce qu'une clé de répartition des coûts des travaux à exécuter soit fixée, en disant, au chiffre III du dispositif de sa décision, que le coût des travaux ordonnés sera réparti à raison d'une moitié à la charge de V._____ et d'une autre moitié à la charge de la Communauté des propriétaires d'étages, en fonction des quotes-parts.

La question de la prise en charge des frais des travaux ordonnés - et de ceux non ordonnés mais réclamés par le requérant - n'est pas régie par l'art. 647 al. 2 CC. Si une mesure indispensable est ordonnée par le juge, c'est la Communauté des propriétaires d'étages, seule défenderesse légitimée, (Wermelinger, La propriété par étages, 2^e éd. 2008, n. 200 ad art. 712l CC) qui doit l'exécuter sur ses avoirs. La répartition de ces frais entre copropriétaires d'étages doit faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale de la propriété par étages (cf. art. 712h al. 2 ch. 2 CC). Une telle décision n'étant pas intervenue en l'espèce,

la question de la répartition des frais des travaux est prématurée et doit être renvoyée à un litige non soumis à la compétence spéciale du CDPJ et instruit en la forme ordinaire, ou simplifiée selon la valeur litigieuse.

En conséquence, il y a lieu de réformer d'office le chiffre III du dispositif du jugement entrepris en ce sens que la conclusion IV de la demande est irrecevable.

4. L'appelant V. _____ fait grief au premier juge d'avoir refusé d'ordonner la taille de la haie bordant la parcelle n° yyy en violation de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 (LRou, RSV 725.01), respectivement de son règlement d'application du 19 janvier 1994 (RLRou, RSV 725.01.1). Il soutient que la haie n'est pas taillée conformément aux exigences posées par la Municipalité de B. _____ dans ses courriers des 11 novembre 2009 et 5 février 2010.

Le premier juge a écarté cette mesure en constatant que la haie ne masquait pas la visibilité des utilisateurs de la Route B. _____ et qu'elle ne menaçait pas la sécurité des usagers de la route et des places de parc. Il a estimé que la taille de la haie ne constituait pas un acte d'administration indispensable au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC.

Même si l'on fait abstraction des constatations du premier juge, dont l'inexactitude n'a pas été démontrée par l'appelant, il y a lieu de relever que la réglementation administrative vaudoise des hauteurs d'arbres le long du domaine public communal dépend d'un intérêt public prépondérant qu'il appartient à la seule autorité administrative compétente d'apprécier, et qui peut l'amener à ne pouvoir demander qu'un écimage plus réduit que celui prévu par la loi (Piotet, Le droit privé vaudois, Lausanne 1991, n. 1354, pp. 600 ss). Il n'est pas possible d'en tirer une prétention de droit privé entre particuliers, en tout cas pas avant qu'une décision administrative exécutoire ait été rendue.

Ce grief doit donc être rejeté.

5. L'appelant reproche en outre au premier juge d'avoir considéré que la décision relative à la construction des quatre places de parc sur les lots 1, 3 et 4 de la parcelle n° yyy était annulable, cette décision étant, selon lui, frappée de nullité absolue. La nullité pouvant être constatée en tout temps, la destruction des places de parc doit être ordonnée.

Contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, les décisions de la Communauté des propriétaires d'étages étant prises en assemblée générale, le défaut de tenue d'une telle assemblée générale pour la décision en cause constitue un vice entraînant la nullité absolue, laquelle est susceptible d'être constatée en tout temps. La possibilité de remplacer la tenue d'une assemblée générale par une décision prise par voie de circulation découle de l'art. 66 al. 2 CC, applicable par renvoi de l'art. 712m al. 2 CC. Pour remplacer valablement la tenue d'une assemblée générale, la décision écrite exige toutefois l'approbation écrite et unanime de tous les propriétaires d'étages. Si un seul propriétaire d'étages refuse de signer la décision, celle-ci n'est pas prise valablement et il faut tenir une assemblée des propriétaires d'étages (Wermelinger, op. cit., nn. 124-125 ad art. 712m CC; Heini/Scherrer, Basler Kommentar, 2010, n. 36 ad art. 75 CC; cf. aussi dans le même sens ATF 132 III 503, JdT 2009 I 165).

Cela étant, l'appelant ne démontre pas en quoi le rétablissement de l'état antérieur est indispensable au maintien de la valeur et de l'utilité de la copropriété. Est en effet visée par l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC la mesure qui évite une dépréciation menaçante, une destruction totale ou partielle de la chose (Meier-Hayoz, Berner Kommentar 1981, nn. 58 ss ad art. 647 CC) et non la mesure qui tend à une simple amélioration de la chose, ou une mesure raisonnable en améliorant l'utilité (ATF 97 II 320, JT 1972 I 381). La seule inefficacité de la décision qui fondait la réalisation contestée ne suffit donc pas. Il faut clairement une mise en péril de la valeur et/ou de l'utilité de la chose, et cette démonstration n'a pas été apportée. Il en résulte que l'appelant doit être renvoyé à exercer

une action au fond, et non la mesure sommaire prévue par l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC.

Ce grief doit dès lors être rejeté.

6. a) S'en prenant aux faits retenus en première instance, l'appelante reproche au premier juge de s'être fondé sur l'expertise privée réalisée par l'entreprise F._____ à la demande de V._____, expertise dont elle remet en cause la nature probante. Elle conteste, d'une part, que le défaut d'isolation allégué par l'intimé soit la cause des problèmes de refroidissement et d'humidité rencontrés par ce dernier et, d'autre part, que les travaux ordonnés soient susceptibles d'y mettre fin. Elle se plaint du fait que le premier juge n'a pas examiné l'existence de solutions alternatives aux travaux réclamés par l'intimé, qu'elle avait pourtant suggérés, à l'instar de la modification du revêtement des sols ou des murs de l'appartement de l'intimé. Dans une argumentation subsidiaire, l'appelante soutient qu'à supposer que les considérations factuelles de la décision entreprise ne soient pas remises en cause, il n'est pas possible de retenir que les travaux d'isolation litigieux sont nécessaires au sens des art. 647 al. 2 ch. 1 et 647c CC, puisqu'ils se rapportent à une partie commune à l'usage exclusif de l'intimé.

b) La procédure sommaire est régie par la maxime des débats, de sorte qu'il revient aux parties d'alléguer les faits sur lesquels elles se fondent et de produire les preuves qui s'y rapportent (art. 55 al. 1 et 255 CPC *a contrario*, Bohnet, CPC commenté, 2011, n. 2 ad art. 255 CPC). La procédure sommaire ne transforme pas le degré de la preuve, qui doit donc toujours être la preuve d'un fait certain et non simplement vraisemblable (Mazan, Basler Kommentar ZPO, 2010, n. 1 ad art. 254 CPC; Chevalier, DIKE-Komm ZPO, 2011, n. 5 ad art. 254 CPC; Güngerich, Berner Kommentar ZPO, 2012, n. 24 ad art. 254 CPC). En principe, l'expertise n'a pas à être ordonnée en procédure sommaire. Il en va différemment lorsqu'il y a matière à décision définitive, les parties ne pouvant être renvoyées à procéder en la forme ordinaire (Bohnet, op. cit., n. 7 ad art.

254 CPC, Güngerich, op. cit., n. 6 ad art. 254 CPC; Rubin, Handkommentar, 2010, n. 5 ad art. 254 CPC).

c) En l'espèce, la preuve des mesures urgentes requises, soit de leur nécessité, est à la charge du requérant V._____ et non de la Communauté des propriétaires d'étages. A cet effet, le requérant a produit à l'appui de sa requête un "bref rapport de constat" établi par l'entreprise F._____ et offert la preuve par expertise. Le premier juge n'a pas estimé utile d'administrer la preuve par expertise, fondant ses constatations sur le rapport produit et sa propre "expérience". Or, le rapport établi par l'entreprise F._____ rend des problèmes d'infiltration et d'humidité vraisemblables, mais ne prouve ni leur imputabilité à la Communauté des propriétaires d'étages pour les parties communes, ni les moyens d'y parer dans ou hors de la sphère de responsabilité de cette dernière. La Cour de céans estime en conséquence que la preuve de l'imputabilité à la PPE des problèmes dus à l'absence d'isolation et des remèdes qu'il convient cas échéant d'y apporter n'a pas été rapportée à satisfaction de droit par les pièces produites et que l'expertise offerte par le requérant devra être ordonnée. L'instruction complémentaire portera également sur les novas du requérant (cf. ch. 24 à 25 de la Réponse) et les mesures d'instruction requises en appel (notamment l'audition de témoins et la tenue d'une inspection locale) pourront, cas échéant, être ordonnées. Vu l'étendue des mesures d'instruction nécessaires et afin de sauvegarder le droit des parties à la double instance, il y a lieu d'annuler les chiffres I, II, IV à VIII du jugement entrepris en application de l'art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC et de renvoyer la cause au premier juge pour complément d'instruction.

7. Au vu de ce qui précède, les deux appels sont partiellement admis. Sous réserve de la réforme d'office du chiffre III du dispositif de la décision entreprise, celle-ci doit être annulée, la cause étant renvoyée au premier juge pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.

Vu l'issue du litige, les deux parties appelantes supporteront les frais judiciaires de deuxième instance afférents à leur propre appel. En application de l'art. 62 al. 1 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5) et au vu de la valeur litigieuse des conclusions en appel, différente pour chaque partie, ces frais seront arrêtés à 900 fr. pour V._____, respectivement à 700 fr. pour la Communauté des propriétaires d'étages.

Les dépens de deuxième instance seront compensés.

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

- I.** L'appel de V._____ est partiellement admis.

- II.** L'appel de la Communauté des propriétaires d'étages chemin E._____, parcelle yyy à B._____ partiellement admis.

- III.** Le jugement est réformé d'office au chiffre III de son dispositif comme il suit :

III.- dit que la conclusion IV de la demande est irrecevable.

- IV.** Le jugement est annulé pour le surplus, la cause étant renvoyée à la Présidente du Tribunal de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.

- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance de l'appel déposé par V._____, arrêtés à 900 fr. (neuf cents francs), sont mis à la charge de l'appelant.

VI. Les frais judiciaires de deuxième instance de l'appel déposé par la Communauté des propriétaires d'étages chemin E._____, parcelle yyy à B._____, arrêtés à 700 fr. (sept cents francs), sont mis à la charge de l'appelante.

VII. Les dépens de deuxième instance sont compensés.

VIII. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 8 mars 2013

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

La greffière :

Du

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

- Me Antoine Eigenmann, avocat (pour V._____),
- Me Alain Thévenaz, avocat (pour la Communauté des propriétaires d'étages).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse pour V. _____ est de l'ordre de 30'000 fr. et de 10'000 fr. pour la Communauté des propriétaires d'étages.

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

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois.

La greffière :