

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 mai 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Piotet, juge, et M. Piotet, juge suppléant
Greffière : Mme Choukroun

Art. 8 CC ; art. 55 al. 1 et 247 al. 2 let. b ch. 2 CPC

Saisie par renvoi de la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral et statuant sur l'appel interjeté par **T.**_____, à [...], **B.D.**_____, et **A.D.**_____, à [...], **A.P.**_____, et **B.P.**_____, à [...], demandeurs, contre le jugement rendu le 14 décembre 2015 par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant les appelants d'avec les membres suivants de **L.**_____, soit **A.A.**_____, et **B.A.**_____, à [...], **C.A.**_____, à [...], **D.A.**_____, à [...], **N.**_____, à [...], **A.X.**_____, et **B.X.**_____, à [...], **Y.**_____, à [...], **B.**_____, à [...], **C.**_____, à [...], **A.F.**_____, et **B.F.**_____, à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 14 décembre 2015, dont les motifs ont été communiqués aux parties le 25 avril 2016, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois a rejeté la demande déposée le 24 juillet 2013 par T._____ et consorts à l'encontre de la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE L._____ (I), a arrêté les frais de justice, y compris l'indemnité d'audition du notaire et les frais de procédure de conciliation déjà arrêtés, à 8'478 fr. 60 et les a mis à la charge de T._____ et consorts solidairement entre eux (II), a dit que T._____ et consorts étaient les débiteurs, solidairement entre eux, de B.A._____ et consorts, et lui devaient immédiat paiement de la somme de 300 fr. à titre de remboursement de leur part d'avance de frais nécessaire à la couverture des frais judiciaires (III), a dit que T._____ et consorts étaient les débiteurs, solidairement entre eux, de la Communauté des propriétaires d'étages et lui devaient immédiat paiement de la somme de 6'804 fr., débours et TVA compris, à titre de dépens (IV), et a rejeté toutes autres et plus amples conclusions (V).

B. a) Par acte du 26 mai 2016, T._____, A.D._____ et B.D._____, ainsi qu'A.P._____ et B.P._____ (ci-après : les appelants) ont déposé un appel contre ce jugement. Ils ont conclu, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instance, à sa réforme en ce sens que la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE L._____ du 1^{er} mars 2013 portant sur les travaux de transformation du lot n° 44 soit annulée et que la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE L._____ du 23 octobre 2004, portant sur le droit de vote par lot en lieu et place du droit de vote par tête, soit déclarée absolument nulle. À l'appui de leurs conclusions, ils ont requis que l'état de fait tel que retenu par les premiers juges soit complété par la mention d'éléments qu'ils estiment indispensables pour démontrer le motif de nullité qu'ils invoquent.

Dans leur réponse du 14 septembre 2016, B.A._____, agissant en son nom et également pour la société N._____, A.A._____, C.A._____ et D.A._____, A.X._____ et B.X._____ (ci-après : les intimés) ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les appelants et à la confirmation du jugement entrepris.

b) Par arrêt du 14 novembre 2016, la Cour d'appel civile a admis l'appel (I), a annulé la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE L._____ du 1^{er} mars 2013 portant sur les travaux de transformation du lot n° 44 (II.I), a déclaré absolument nulle la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE L._____ du 23 octobre 2004 portant sur le droit de vote par lot en lieu et place du droit de vote par tête (II.II), a mis les frais judiciaires arrêtés à 8'478 fr. 60, y compris l'audition du notaire et les frais de procédure de conciliation, à la charge solidaire de B.A._____, A.A._____, D.A._____ et C.A._____, N._____ et B.X._____ et A.X._____ (II.III), a dit que B.A._____, A.A._____, D.A._____ et C.A._____, N._____ et B.X._____ et A.X._____, solidairement entre eux, verseraient à T._____, A.D._____ et B.D._____, A.P._____ et B.P._____, créanciers solidaires, la somme de 14'178 fr. 60 à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais (II.IV), toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées (II.V), a mis les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'300 fr., à la charge solidaire des intimés B.A._____, A.A._____, D.A._____ et C.A._____, N._____ et B.X._____ et A.X._____ (III), a dit que les intimés B.A._____, A.A._____, D.A._____ et C.A._____, N._____ et B.X._____ et A.X._____, solidairement entre eux, verseraient à T._____, A.D._____ et B.D._____, A.P._____ et B.P._____, créanciers solidaires, la somme de 6'300 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (IV) et a déclaré l'arrêt exécutoire (V).

C. **a)** Les intimés ont interjeté un recours en matière civile contre cet arrêt devant le Tribunal fédéral. Ils ont conclu principalement à sa réforme en ce sens que l'appel soit rejeté, les frais judiciaires et les dépens devant être imputés à leurs parties adverses, et subsidiairement à son annulation.

Les appelants ont conclu au rejet du recours.

b) Par arrêt du 17 novembre 2017 (TF 5A_79/2017 publié à l'ATF 143 III 537), la IIe Cour de droit civil du Tribunal fédéral a admis le recours dans la mesure où il était recevable, a annulé l'arrêt du 14 novembre 2016 et l'a réformé en ce sens que la demande tendant à la constatation de la nullité absolue de la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE du 23 octobre 2004 portant sur le droit de vote par lot en lieu et place du vote par tête est rejetée, et a au surplus renvoyé la cause à l'autorité cantonale pour instruction et nouvelle décision au sens des considérants (1), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 4'000 fr., à la charge des intimés solidairement entre eux (2), et a dit que les intimés verseraient, solidairement entre eux, une indemnité de 5'000 fr. aux recourants à titre de dépens (3).

Le Tribunal fédéral a considéré que la décision prise à la majorité qualifiée par l'assemblée extraordinaire des copropriétaires du 23 octobre 2004 de passer du vote par tête au vote par lot n'était pas illégale. En outre, l'action en annulation était prescrite (art. 75 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210] sur renvoi de l'art. 712m al. 2 CC), de sorte que les demandeurs ne pouvaient plus en contester la validité.

S'agissant de la décision prise par l'assemblée générale extraordinaire du 1^{er} mars 2013, le Tribunal fédéral a retenu que la transformation du lot n° 44, soit la renonciation au mode d'exploitation de la PPE sous la forme para-hôtelière, ne constituait pas un changement de destination nécessitant un vote à l'unanimité. Cette décision, prise par 30 voix contre 12, concrétisait en effet la décision adoptée par l'assemblée

générale en octobre 2004 de renoncer à l'exploitation de la PPE sous la forme para-hôtelière, de sorte que la majorité qualifiée était suffisante pour procéder à la transformation du lot n° 44. Le Tribunal fédéral a considéré que ni la décision cantonale ni le procès-verbal de l'assemblée des propriétaires d'étages du 1^{er} mars 2013 ne permettaient d'établir si le décompte des voix correspondait à celui de la majorité qualifiée. Il a dès lors renvoyé la cause à la Cour de céans pour qu'elle détermine si la double majorité des voix et des parts avait été ou non atteinte.

c) Les parties ont été invitées à se déterminer sur l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral.

Le 6 février 2018, les intimés ont relevé qu'à la lecture du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 1^{er} mars 2013 ainsi que du tableau des lots de PPE, il était établi que la décision litigieuse avait été adoptée par 30 voix contre 12, ce qui représentait la majorité par tête et par millièmes. Par conséquent, la décision litigieuse avait été valablement adoptée à la double majorité des voix et des parts.

Par courrier du 28 février 2018, les appelants ont relevé que dans leur réponse du 2 décembre 2013 adressée au tribunal d'arrondissement, les intimés avaient allégué que la majorité simple était nécessaire pour le changement d'utilisation du lot n° 44 selon l'ordre du jour (all. 69) et que cette majorité avait été obtenue par 30 voix contre 12 (all. 71). Ils n'avaient en revanche pas allégué que la majorité qualifiée avait été obtenue. La maxime des débats s'appliquant à la procédure de contestation d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires par étages, les appelants soutiennent qu'à défaut d'allégation dans ce sens, la majorité qualifiée n'a pas été obtenue le 1^{er} mars 2013.

Le 6 mars 2018, les intimés se sont déterminés sur les arguments soulevés par les appelants dans leur courrier du 28 février 2018. Ils ont indiqué avoir allégué et prouvé que l'entier des copropriétaires étaient présents ou valablement représentés lors de l'assemblée générale du 1^{er} mars 2013. Par ailleurs, l'intimé B.A. _____,

qui avait voté en faveur des travaux de transformation du lot n° 44, disposait de plus de 50% des lots de la copropriété, de sorte que la décision litigieuse avait manifestement été prise à la majorité qualifiée.

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

1. a) Par acte signé le 5 novembre 1993, la PPE L._____ a été constituée sur la parcelle de base n° [...] de l'actuelle Commune de [...] et inscrite au registre foncier le 12 novembre 1993. Un règlement d'administration et d'utilisation régissant la PPE a été adopté le même jour et mentionné au registre foncier sous le n° [...]. Il en ressort notamment qu'à l'origine, la PPE était constituée de quarante-cinq parts de copropriété dénommées lots, détenus en propriété individuelle ou en copropriété simple par vingt-quatre personnes différentes, dont deux personnes morales. Ces vingt-quatre personnes forment la Communauté des propriétaires d'étages. Il s'agit de Y._____, A.A._____, B.A._____, C.A._____, D.A._____, T._____, A.D._____, B.D._____, B._____, B.X._____, H._____, B.P._____, A.P._____, J._____, K._____, C._____, N._____, B.X._____, A.X._____, A.F._____, B.F._____, A.V._____ et B.V._____, M._____ et U._____, étant précisé que B.A._____ est le directeur avec signature individuelle de la société N._____.

Les quarante-cinq lots composant la PPE ont été répartis comme suit : les lots n^{os} 1 à 38, 41 et 43 étaient destinés à l'habitation, les lots n^{os} 39, 40 et 42 en locaux disponibles, le lot n° 44 en restaurant et le lot n° 45 en tennis, vestiaires et douches, le tout étant réparti sur plusieurs bâtiments.

b) Des parcelles ont été réunies le 21 octobre 2005, les lots n^{os} 39, 40 et 41 formant désormais le lot n° 39 et les lots n^{os} 42 et 43 formant le lot n° 42, la PPE étant ainsi dorénavant composée de 42 lots. À ce jour,

les deux corps de bâtiments A et B, soit les lots n^{os} 1 à 16 et 45, n'ont pas été construits.

2. a) Le 25 mars 1994, le règlement de propriété par étages a été abrogé et remplacé par un document intitulé « modification de règlement de propriété par étages », qui a été mentionné au registre foncier le 7 avril 1994 sous n^o [...].

Ce règlement prévoyait que l'immeuble était exploité sous la forme para-hôtelière, à savoir d'un motel et de lots d'habitations, et que ce mode d'exploitation était impératif, ayant conditionné l'octroi du permis de construire (art. 2). L'assemblée générale des propriétaires et l'administrateur avaient les attributions que leur conférait la loi (art. 15). Pour délibérer valablement, l'assemblée des propriétaires devait réunir la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts. L'assemblée générale prenait toutes ses décisions en conformité des règles légales. Le vote se comptait par tête (art. 16).

b) Par acte de vente authentique du 30 janvier 2003, la société N._____ a acquis 36 lots, à savoir tous ceux qui étaient alors disponibles, auprès de la société [...] SA.

Certains lots, notamment non construits, ont été ensuite vendus par actes de vente authentique passés les 11 et 26 mars 2004 par N._____ à certains copropriétaires qui ont finalement renoncé à se maintenir dans la PPE. Ces lots ont alors été repris par N._____.

c) Une convention a été passée le 17 mai 2004 par les copropriétaires, laquelle a été inscrite au registre foncier le 13 juillet 2004 en tant que servitude d'usage de terrasse et/ou jardin. Il en ressort notamment que les droits d'usage rattachés aux unités d'habitation comportent le droit de jouir, d'utiliser et d'aménager la surface désignée à titre de jardin privé et qu'en cas d'abandon de l'exploitation de l'activité de

restauration et d'hébergement, les copropriétaires ayant le droit exclusif des unités en cause bénéficieront du même droit de jouir, d'utiliser et d'aménager la surface désignée à titre de jardin privé et rattachée à leurs unités. Au sens de cette convention, les copropriétaires envisageaient donc l'abandon de l'exploitation de l'activité de restaurant et d'hébergement.

3. a) Une assemblée extraordinaire des copropriétaires s'est tenue le 23 octobre 2004. À l'ouverture de l'assemblée, l'administrateur de la PPE, G._____, représentant la société [...] SA, a constaté que toutes les parts de copropriété étaient représentées, soit par leur titulaire, soit par un mandataire dûment autorisé. G._____ avait demandé au notaire Z._____ de tenir le procès-verbal de cette assemblée en raison de difficultés et de tensions divisant les copropriétaires. Ce dernier avait déjà procédé à des actes et à des ventes dans le cadre de cette PPE et G._____ pensait préférable que le procès-verbal soit tenu par un notaire afin d'assurer un vote régulier dans la forme.

Cette assemblée extraordinaire avait notamment pour objet de modifier le règlement de copropriété : le point 2 de l'ordre du jour portait sur la modification de l'article 16 de ce règlement, avec pour but de passer d'un droit de vote par tête à un droit de vote par lot, et le point 3 prévoyait l'abrogation des articles 2, 3 et 4 du règlement, impliquant d'abandonner le mode d'exploitation de la PPE sous la forme parahôtelière.

Il ressort notamment du procès-verbal de cette assemblée que B.D._____ a demandé de retirer le point 2 de l'ordre du jour relatif à la modification de l'article 16 du règlement, considérant cette modification illégale. Il a ensuite été passé au vote et la modification de l'article 16 du règlement de copropriété a été acceptée par 11 oui, représentant 832/1'000 des parts, contre 7 non, représentant 150/1000 des parts, et 1 abstention, représentant 18/1'000 des parts. Quant à l'abrogation des articles 2, 3 et 4 du

règlement, elle a été acceptée par 17 oui, représentant 960/1'000 des parts, contre 2 non, représentant 40/1'000 des parts.

Au terme de cette assemblée, l'administrateur G._____ a informé les copropriétaires qu'il résiliait son mandat pour le 31 décembre 2004.

b) Le 24 janvier 2005, les modifications votées à l'assemblée générale des copropriétaires du 23 octobre 2004 ont été mentionnées au registre foncier.

4. a) Plusieurs administrateurs se sont alors succédé durant les années suivantes au sein de la PPE.

Par jugement du 13 novembre 2012, rendu dans le cadre d'une procédure en nomination d'un administrateur de la PPE L._____ ouverte par requête du 3 avril 2012, S._____ a été nommé en qualité d'administrateur, avec pour mission de gérer et d'administrer la PPE avec les pouvoirs les plus étendus découlant de la réglementation du Code civil suisse, jusqu'au 31 décembre 2014.

b) S._____ a fixé une assemblée générale extraordinaire pour _____ le 1^{er} mars 2013. L'ordre du jour était accompagné d'une liste de projets de décisions à adopter ou à rejeter, et prévoyait notamment une présentation par B.A._____ des plans de transformation du lot n° 44 dont il était propriétaire, avec une votation devant se prendre à la majorité simple.

Il ressort du procès-verbal que tous les copropriétaires étaient présents ou représentés. Lors de cette assemblée, les copropriétaires ont été informés que le droit de vote s'effectuerait par lots, ce à quoi certains propriétaires, désignés comme « Monsieur [...] et consorts », se sont opposés en vain, se voyant répliquer le fait que ce droit de vote était mentionné au registre foncier. La modification du droit de vote a ensuite été refusée, B.A._____ disposant de la majorité des voix.

Les différents points figurant à l'ordre du jour ont été traités. S'agissant en particulier du point relatif à la transformation du lot n° 44 en appartements en lieu et place de l'ancien restaurant, B.A. _____ a présenté sur plan le projet des modifications qu'il désirait y apporter, précisant qu'il ne s'agissait que d'un changement mineur, qualifié de modification de l'usage de la chose, si bien qu'un vote à la majorité simple et non à l'unanimité était nécessaire. Il ressort de ce plan que les modifications consistaient en l'adjonction d'une nouvelle porte-balcon, de deux petits hublots en façade, de trois velux, d'un escalier extérieur et d'une porte-fenêtre au rez. La proposition a été adoptée par 30 voix contre 12.

5. Le 2 avril 2013, T. _____, A.D. _____ et B.D. _____, B.X. _____ H. _____, A.P. _____ et B.P. _____, [...], [...], A.V. _____ et B.V. _____, M. _____ et [...] ont déposé une requête de conciliation contre la PPE L. _____, soit les prénommés ainsi que A.A. _____, B.A. _____, C.A. _____ et D.A. _____, [...], B. _____, [...], N. _____, A.X. _____ et B.X. _____ et A.F. _____ et B.F. _____.

La conciliation du 13 mai 2013 n'a pas abouti et une autorisation de procéder a été délivrée aux demandeurs.

6. a) Le 24 juillet 2013, T. _____, A.D. _____ et B.D. _____, B.X. _____ H. _____, A.P. _____ et B.P. _____, J. _____, K. _____, A.V. _____ et B.V. _____, M. _____ et U. _____ (ci-après : les demandeurs) ont saisi le Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois (ci-après : le tribunal d'arrondissement) d'une demande dirigée contre la L. _____. Ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, à l'annulation de la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE L. _____ du 1^{er} mars 2013 portant sur les travaux de transformation du lot n° 44 (I) et à ce que soit déclarée absolument nulle la décision de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la PPE L. _____ du 23 octobre 2004 portant sur le droit de vote par lot en lieu et place du droit de vote par tête (II).

b) Par réponse du 2 décembre 2013, B.A. _____ , A.A. _____ , C.A. _____ et D.A. _____, N. _____ et B.X. _____ et A.X. _____ (ci-après : les défendeurs) ont conclu au rejet pur et simple de la demande du 24 juillet 2013, sous suite de frais et dépens. Ils ont notamment allégué que la majorité simple était nécessaire pour le changement d'utilisation du lot n° 44 selon l'ordre du jour (cf. all. 69) et que cette majorité avait été obtenue par 30 voix contre 12 (cf. all. 71).

c) Une audience de premières plaidoiries s'est tenue le 8 avril 2014, lors de laquelle les parties présentes ou valablement représentées ont renoncé aux premières plaidoiries. Chaque partie a offert la preuve par témoin à certains de ses allégués. La conciliation tentée n'a pas abouti.

d) Par ordonnance de preuves du 29 avril 2014, le Président du tribunal d'arrondissement a notamment ordonné l'audition de G. _____ pour les demandeurs et de Me Z. _____ pour les défendeurs.

e) Le 10 juillet 2014, la procédure a été suspendue jusqu'à droit connu sur la révocation et la nomination d'un nouvel administrateur.

Par jugement du 12 février 2015, rendu dans le cadre d'une nouvelle procédure en nomination d'un administrateur de la propriété par étages ouverte par requête du 21 mars 2014, la Présidente du tribunal d'arrondissement a nommé la société [...] SA en qualité d'administrateur de la PPE L. _____, sans limite de temps, avec pour mission de gérer et d'administrer la PPE avec les pouvoirs les plus étendus découlant de la réglementation du Code civil suisse, étant précisé que le mandat serait concrètement exécuté par [...], juriste, et [...], gérant technique, tous deux bilingues français et allemand, employés au sein de la société [...] SA.

Ensuite de ce jugement, la reprise de la cause a été ordonnée.

f) Par courrier du 24 août 2015, le Président du tribunal d'arrondissement a informé les parties qu'il considérait que le nouveau propriétaire d'étages Y._____ se substituait au défendeur [...] à la suite de l'annonce du décès de ce dernier par l'administrateur [...] SA.

g) L'audience de jugement s'est tenue le 2 septembre 2015. T._____, A.D._____ et B.D._____, B.X._____ H._____ personnellement et [...], représentant M._____, se sont présentés pour les demandeurs, assistés de leur conseil commun, représentant également les autres demandeurs absents. Pour les défendeurs se sont présentés A.F._____ personnellement, [...], représentant [...], et pour [...] SA, [...], représentant également [...]. Les autres défendeurs ne se sont pas présentés, bien que régulièrement convoqués, étant précisé que B._____ avait été dispensé de comparution personnelle.

La conciliation a été tentée, en vain. Z._____, préalablement délié du secret professionnel par les parties, a été entendu en qualité de témoin. Il a notamment expliqué avoir procédé à la vente de certains lots de la PPE sur mandat de B.A._____ et d'autres copropriétaires et avoir fonctionné comme secrétaire à l'assemblée générale des copropriétaires qui s'était tenue le 23 octobre 2004 à la demande de l'administrateur de l'époque, G._____. Le témoin a également confirmé que dans les années 1990, quand le règlement de la PPE avait été adopté, le permis était subordonné à une exploitation hôtelière ou para-hôtelière, étant toutefois précisé qu'au fil des années, il s'était avéré qu'il convenait d'abandonner cette exploitation pour faire évoluer le dossier. Il a ajouté qu'il avait envoyé le procès-verbal de l'assemblée du 23 octobre 2004 au président pour approbation et qu'à sa connaissance, personne n'avait demandé la modification ou ne s'était opposé à ce procès-verbal, ni demandé une annulation ou encore que soit constatée la nullité du vote opéré. Le témoin a expliqué qu'en général, dans le cadre d'une PPE, le vote ne se fait pas par tête mais bien plutôt par lot. Il a toutefois relevé que pour des décisions importantes, la loi prévoyait des correctifs, par exemple la double majorité, voire l'unanimité, dans le but d'éviter que certains copropriétaires lèsent une minorité. S'agissant de la modification

apportée lors de l'assemblée du 23 octobre 2004, relative aux modalités de votes, le témoin a déclaré que cette modification était conforme à la pratique prévue par le règlement standard de PPE de la Chambre vaudoise immobilière, ajoutant qu'il imaginait que l'administrateur de l'époque, G._____, l'avait expliquée aux membres de la PPE présents.

h) L'audience de jugement a été reprise le 9 décembre 2015 en présence des parties, personnellement ou valablement représentées, étant précisé que les demandeurs et défendeurs absents ont été dispensés de comparution personnelle.

La conciliation a derechef été vainement tentée. Les parties ont confirmé d'une façon générale leurs déclarations telles qu'elles résultaient des allégués soumis à la preuve par interrogatoire des parties, ainsi que leurs déterminations respectives s'agissant des allégués de la partie adverse.

Entendu à titre de témoin, G._____ a notamment expliqué avoir œuvré trois ou quatre ans en qualité d'administrateur de la PPE L._____ avant de renoncer à cette fonction car il y avait énormément de tensions entre les copropriétaires. À son souvenir, il avait demandé au notaire Z._____ de prendre le procès-verbal de l'assemblée générale du 23 octobre 2004 en raison de ces difficultés et tensions entre les copropriétaires. Il a précisé que lorsque B.A._____ avait racheté certains lots, des tensions étaient apparues car, par ce rachat, ce dernier prenait un certain poids dans la PPE et sa manière de voir les choses, par rapport à ses lots, ne convenait pas à tout le monde.

i) Le dispositif du jugement a été rendu le 14 décembre 2015. Par courrier du 16 décembre 2015, les demandeurs en ont requis la motivation.

En droit :

1.

1.1 Le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi, que prévoyait expressément l'art. 66 al. 1 OJ (loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943), aujourd'hui abrogé, demeure applicable sous la LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110) (ATF 135 III 334 consid. 2). Il en résulte que les considérants de l'arrêt de renvoi lient les parties et le Tribunal fédéral lui-même, celui-ci ne pouvant pas se fonder sur des considérations qu'il avait écartées ou dont il avait fait abstraction dans sa précédente décision (ATF 111 II 94 consid. 2). L'autorité cantonale est quant à elle tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral, le juge auquel la cause est renvoyée voyant donc sa cognition limitée par les motifs de cet arrêt, en ce sens qu'il est lié par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral (ATF 104 IV 276 consid. 3b ; ATF 103 IV 73 consid. 1) et par les constatations de fait qui n'ont pas été attaquées devant celui-ci (ATF 104 IV 276 consid. 3d). Des faits nouveaux ne peuvent être pris en considération que sur les points qui ont fait l'objet d'un renvoi et dans la mesure où le droit de procédure applicable autorise leur introduction à ce stade de la procédure, ces faits ne pouvant être ni étendus ni fixés sur une base juridique nouvelle (ATF 131 III 91 consid. 5.2 ; TF 5A_ 561/2011 du 19 mars 2012 consid. 4.1).

1.2 En l'espèce, seule demeure litigieuse la question de savoir si la double majorité (des voix et des parts) avait été ou non atteinte pour prendre la décision litigieuse lors de l'assemblée générale extraordinaire du 1^{er} mars 2013.

2.

2.1 Aux termes de l'art. 55 al. 1 CPC, les parties allèguent les faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et produisent les preuves qui s'y rapportent. Cette disposition fonde l'application du principe de la maxime des débats en procédure civile suisse, sauf dispositions contraires – prévoyant l'application de la maxime inquisitoire – non applicables dans le cas d'espèce (art. 55 al. 2 CPC). En application de la maxime des débats, les parties portent la responsabilité (presque) exclusive de

l'établissement des faits. Dans le système du Code de procédure civile, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance et des carences d'allégation ne peuvent être réparées devant l'autorité d'appel ; la diligence requise suppose donc que chaque partie expose en première instance l'état de fait de manière soigneuse et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les références citées, SJ 2013 1311). D'un côté, la maxime des débats implique que le demandeur invoque devant le tribunal les faits sur lesquels il fonde sa prétention (« fardeau de l'allégation »), de l'autre côté que la partie adverse conteste les faits allégués par le demandeur, faute de quoi ces faits lient en principe le tribunal (« fardeau de la contestation ») (TF 5A_749/2016 du 11 mai 2017 consid. 4 ; CACI 25 octobre 2016/581 consid. 3.2.2).

Savoir si et dans quelle mesure un fait est contesté est une question qui relève de la constatation des faits, respectivement de l'appréciation des preuves (TF 5A_91/2014 du 29 avril 2014 consid. 3.2). Les faits allégués peuvent être reconnus expressément ou tacitement. Concernant la charge de la contestation, chaque partie peut se borner à contester les faits allégués par l'autre, mais elle doit le faire de manière assez précise pour que cette dernière sache quels allégués sont contestés en particulier et qu'elle puisse en administrer la preuve (TF 5A_710/2009 du 22 février 2010 consid. 2.3.1 et les réf. citées).

2.2 Aux termes de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Pour tout le domaine du droit civil fédéral, la loi réglemente non seulement la répartition du fardeau de la preuve mais aussi les conséquences de l'absence de preuve (ATF 114 II 289 consid. 2a). Un droit à la preuve et à la contre-preuve est également déduit de l'art. 8 CC (ATF 129 III 18 consid. 2.6). Cette disposition répartit le fardeau de la preuve et détermine qui doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve (ATF 132 III 689 consid. 4.5, rés. in JdT 2007 I 69, SJ 2007 I 185). Il en résulte

que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III 7 consid. 2.2 et réf. citées). L'art. 8 CC accorde également à la partie ayant la charge de la preuve le droit de faire administrer des preuves pour des allégations pertinentes (ATF 129 III 18 consid. 2.6, SJ 2003 I 208).

2.3 En l'espèce, la cause relève de la procédure ordinaire et la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. de sorte que la maxime des débats s'applique (art. 247 al. 2 let. b ch. 2 CPC a contrario).

Il ressort des éléments du dossier que tous les copropriétaires étaient présents ou représentés à l'assemblée générale du 1^{er} mars 2013. Mais il n'est pas contesté que le décompte de 30 voix contre 12 représente les parts et non les têtes, contrairement à ce que plaident les appelants. Ceux-ci n'ont cependant pas remis en cause le fait que B.A._____, propriétaire du lot n° 44 objet de la décision litigieuse, détenait plus de 50% des lots de la copropriété. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, les appelants échouent à démontrer, comme cela leur incombait (art. 8 CC), les faits fondant leurs prétentions en annulation, respectivement en nullité de la décision de l'assemblée générale du 1^{er} mars 2013, à savoir que la décision litigieuse n'aurait pas été prise à la majorité qualifiée. Ne pouvant pas établir que le vote s'est fait à la majorité simple, en violation de la règle de la majorité qualifiée applicable à cette décision, ils doivent en supporter les conséquences.

3.

3.1 Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

3.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'300 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106

al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), et compensés avec l'avance de frais qu'ils ont fournie (art. 111 al. 1 CPC).

3.3 Au vu de l'issue du litige, les appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), verseront aux intimés, créanciers solidaires, des dépens de deuxième instance qui doivent être arrêtés, compte tenu de la valeur litigieuse, de l'importance et des difficultés de la cause, ainsi que des opérations nécessaires à la procédure d'appel (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]), à 3'500 francs.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, par 3'300 fr. (trois mille trois cents francs), sont mis à la charge des appelants T._____, A.D._____ et B.D._____, A.P._____ et B.P._____, solidairement entre eux.
- IV. Les appelants T._____, A.D._____ et B.D._____, A.P._____ et B.P._____, solidairement entre eux, verseront aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 3'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Yann Jaillet (pour T._____, A.D._____ et B.D._____, A.P._____ et B.P._____),
- Me Nicolas Saviaux (pour A.A._____, B.A._____, D.A._____, C.A._____, N._____, A.X._____ et B.X._____),
- Y._____,
- B._____,
- C._____,
- A.F._____ et B.F._____,

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 :