

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 14 août 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
M. Abrecht et Mme Courbat, juges  
Greffière : Mme Huser

\*\*\*\*\*

**Art. 75, 647 al. 2 ch. 1 et 712m al. 2 CC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **P.**\_\_\_\_\_, représentée par son administrateur **J.**\_\_\_\_\_, à [...], défenderesse, contre la décision finale rendue le 7 mai 2015 par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois dans la cause divisant l'appelante d'avec **Z.**\_\_\_\_\_, à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par décision finale du 7 mai 2015, adressée pour notification aux parties le même jour et reçue par le conseil de la défenderesse le 8 mai 2015, le Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois (ci-après : le Tribunal) a admis la demande de Z. \_\_\_\_\_ (I), dit que les décisions portées au procès-verbal de l'assemblée des propriétaires d'étages de la PPE [...] du 22 février 2013 sous les numéros 2, 4 et 6, relatives respectivement à l'augmentation des charges en vue des frais de justice et d'avocat tombant dans la rubrique administration proportionnellement aux pour mille et à l'isolation des murs de la pièce inachevée du lot n° 2, sont annulées (II), ordonné l'exécution des travaux suivants, concernant la pièce inachevée du lot n° 2 de Z. \_\_\_\_\_, aux frais de la communauté des propriétaires d'étages :

- la terminaison du mur porteur et coupe-feu, côté grange, en complétant les plots de ciment jusqu'au pan de bois ;
- l'isolation thermique du mur porteur et coupe-feu, côté grange, par la pose d'une nouvelle isolation thermique depuis la grange ;
- l'isolation thermique du mur de façade en pans de bois, par la pose d'une isolation thermique dans l'épaisseur structurelle du pan de bois (III).

Le Tribunal a également mis les frais judiciaires, par 2'300 fr., à la charge de la Communauté des propriétaires d'étages (IV), dit que la Communauté des propriétaires d'étages est la débitrice de Z. \_\_\_\_\_ et lui doit immédiatement paiement des sommes suivantes, étant précisé que la part revenant à Z. \_\_\_\_\_, en raison de sa quote-part, devra être assumée par les autres propriétaires d'étages : 2'200 fr. à titre de remboursement des avances de frais effectuées ainsi que 4'762 fr. 80, à titre de dépens, débours et TVA compris (V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges, appliquant par analogie l'art. 712h al. 3 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), ont en substance considéré que Z. \_\_\_\_\_ n'était pas tenue de participer aux

frais d'avocat et de justice engagés par la Communauté des propriétaires d'étages dans le cadre de la procédure en révocation de l'administrateur qu'elle avait elle-même introduite, dès lors qu'elle avait déjà été condamnée à rembourser les frais avancés par la Communauté des propriétaires d'étages et à payer des dépens. Les premiers juges ont également retenu que, dans la mesure où la pièce inachevée du lot de Z.\_\_\_\_\_ était censée être habitable selon le plan de l'immeuble et où la Communauté des propriétaires d'étages entendait percevoir des charges de chauffage calculées sur l'intégralité de la surface de ce lot - y compris la pièce inachevée -, les travaux de construction visant à rendre cette chambre effectivement habitable devaient être considérés comme des actes d'administration indispensables au maintien de l'utilité de la chose au sens de l'art. 647 al. 2 CC. La nécessité de ces travaux découlait également de ce que les parties obligatoirement communes visées, soit le mur porteur en plots de ciment non terminé, la façade en planches de bois ajourées et l'isolation déficiente ou inexistante de ces deux parois, ne respectaient manifestement pas la directive de protection incendie édictée par l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie. Par ailleurs, étant donné que ces travaux portaient sur des parties obligatoirement communes du bâtiment, Z.\_\_\_\_\_ était obligée de saisir le juge, vu le refus des autres copropriétaires, pour qu'il y soit procédé. S'agissant de la prise en charge des frais des travaux nécessaires ordonnés, les premiers juges ont estimé qu'ils devaient être mis à la charge de la Communauté des propriétaires d'étages, dès lors qu'il était question d'actes indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose portant sur des parties communes du bâtiment.

**B.** Par acte du 27 mai 2015, la P.\_\_\_\_\_ a fait appel de la décision précitée, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande déposée par Z.\_\_\_\_\_ soit rejetée.

Par réponse du 31 juillet 2015, Z.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de l'appel et subsidiairement à son rejet, le jugement rendu le 7 mai 2015 par le

Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois étant confirmé.

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

**1.** **a)** La parcelle n° 1 de la Commune de [...] est divisée en six parts de propriété par étages (ci-après : PPE). Cette PPE, dénommée [...], a été constituée le 1<sup>er</sup> juillet 1985. Les propriétaires de ces six unités d'étages sont les suivants :

- J. \_\_\_\_\_ et [...] sont propriétaires en main commune du lot n° 1001 (ou n° 1), représentant 150/1000 de la PPE;

- Z. \_\_\_\_\_ est propriétaire du lot n° 1002 (ou n° 2), représentant 200/1000 de la PPE;

- J. \_\_\_\_\_ est propriétaire du lot n° 1003 (ou n° 3), représentant 200/1000 de la PPE;

- [...] est propriétaire du lot n° 1004 (ou n° 4) représentant 200/1000 de la PPE;

- [...] et [...] sont propriétaires en main commune du lot n° 1005 (ou n° 5), représentant 200/1000 de la PPE;

- J. \_\_\_\_\_ est propriétaire du lot n° 1006 (ou n°6), représentant 50/1000 de la PPE.

**b)** La PPE [...] fait l'objet d'un règlement d'administration et d'utilisation daté du 26 juin 1985. Ce règlement prévoit en particulier à son article 6 que « sont notamment [des] parties privées, objets de l'usage exclusif des copropriétaires : tout (sic) les revêtements de sols, plafonds et murs, y compris les matériaux d'isolation, à l'intérieur des lots ». Le règlement dispose en outre à son article 7 que la partie du bâtiment dénommée « grange et rural » est une partie commune.

**2. a)** Z.\_\_\_\_\_ a acquis le lot n° 2 de la PPE [...] par acte de vente à terme du 17 juin 1994. Ce lot comprend notamment une chambre dont la construction est inachevée. Cette pièce jouxte une ancienne grange qui est qualifiée, d'après le plan de l'immeuble figurant au registre foncier, de partie commune aux lots 1 à 6 à la hauteur de l'étage où se situe le lot n° 2 de la demanderesse. La chambre et la grange sont séparées par un mur porteur, qui n'est pas terminé sur toute sa longueur. Il ressort en particulier ce qui suit des constatations, consignées au procès-verbal, faites par le Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois lors de l'inspection locale du 12 janvier 2015 :

« La pièce litigieuse est inachevée. Cette pièce sert de débarras pour la propriétaire, qui y a entreposé différents objets et meubles. Cette pièce est dans un état brut. En consultant les plans de la PPE, cette pièce est désignée comme chambre et fait partie du lot n° 2. Cette pièce est constituée par un mur de pans de bois non isolé, avec deux anciennes fenêtres à vitrage simple, qui donne sur l'extérieur. La paroi à pans de bois est ainsi la façade de la ferme. Elle est constituée d'un pan de bois en planches verticales ajourées. Le pan de bois n'est pas isolé ni doublé sur toute sa surface. Le deuxième mur est un mur en plots de ciment qui sépare la pièce de la grange. Le mur en plots de ciment ne touche pas la paroi en bois, laissant apparaître la grange, à travers cinq décrochements de briques et une ouverture verticale d'environ quinze centimètres. Le mur en plots de ciment porte la dalle à hourdis. Le troisième mur est construit en pierres apparentes. Le quatrième mur, où se trouve la porte d'entrée de la pièce, est faiblement isolé. Le plafond de la pièce est une dalle à hourdis bruts, non fini. La pièce n'a pas de chape et n'est pas chauffée. Toutefois, des tuyaux sont en attente à l'entrée. L'appartement d'en haut, lui, est isolé (isolation visible depuis la pièce inspectée), ce que la visite de cet appartement a permis de constater, puisque celui-ci est chauffé et habitable. De l'inspection de la grange, il ressort que le mur en plots de ciment est partiellement isolé dans sa partie supérieure, sur environ deux mètres de haut, mais rien dans sa partie inférieure. De plus, l'isolation est mal posée. L'extérieur de la façade constituée de pans de bois prolonge celle de la grange. »

Interrogée lors de l'audience du même jour, Z.\_\_\_\_\_ a confirmé qu'elle avait acheté son lot le 17 juin 1994 et que la pièce litigieuse se trouvait dans le même état que celui constaté ce jour par le tribunal.

L'administrateur de la P.\_\_\_\_\_, également entendu à l'audience du 12 janvier 2015, a déclaré qu'il avait pris lui-même à sa

charge les frais d'isolation de la pièce qui se trouvait juste en-dessous de celle litigieuse et qu'il avait également pris lui-même en charge les frais d'isolation du pignon sur les murs extérieurs et du berceau.

Le chiffre 2 de l'acte de vente du 17 juin 1994, concernant l'état du bien vendu, a la teneur suivante : « Dit lot de propriété par étages (PPE) est vendu dans son état actuel que l'acheteur déclare connaître et accepter comme vu et visité, avec ses parties intégrantes et accessoires, tel qu'il résulte du registre foncier pour sa description, intéressé à l'état des droits et charges ci-dessus, libre de bail. » Le chiffre 3, relatif à la garantie, prévoit, quant à lui, ce qui suit : « La vente est convenue sans aucune garantie pour les défauts, même occultes, présents ou à venir. L'acheteur déclare savoir et accepter qu'il ne pourra faire valoir des défauts de la chose vendue, notamment quant à la qualité des constructions. »

Selon le plan de l'immeuble notamment, la pièce inachevée est censée être habitable.

**b)** Une assemblée extraordinaire de la PPE a eu lieu le 1<sup>er</sup> juin 2012. Le procès-verbal de cette assemblée comprend notamment un point 6, libellé comme il suit :

**« Discussion et décisions concernant la clé de répartition de chauffage de la ferme**

Répartition de la clé de chauffage : a été modifiée le 25 octobre 1995 à la demande de Z.\_\_\_\_\_. Actuellement la pièce non chauffée de Z.\_\_\_\_\_ est une source de déperdition de chaleur plus grande que les autres pièces chauffées du bâtiment. L'art. 6 du règlement de PPE dit que l'isolation intérieure appartient au propriétaire. Selon les calculs cette pièce est un coût supplémentaire de chauffage. Décision est prise de remettre la clé de répartition telle qu'elle a été faite du début de la PPE à 1995. Le lot 2 n'est pas d'accord avec cette décision votée à la majorité. »

La décision qui précède n'a pas été contestée par la demanderesse.

**3. a)** Par courrier du 2 février 2013, Z.\_\_\_\_\_ a reçu la convocation

à une assemblée générale ordinaire de la PPE, prévue le 22 février 2013. L'ordre du

jour prévoyait notamment les points suivants:

« 2. Adoption des comptes de l'exercice 2011-2012. Adoption du budget pour 2012-2013 (y compris adaptation des charges). Voir note (I) ci-dessous.

[...]

4. Décisions concernant la définition des priorités pour les travaux de rénovation des prochaines années.

[...]

6. Traitement de points soulevés par le lot 2 dans lettre du 22 juillet 2012 de Maître Collados (copie annexée):

a. Décision concernant les mesures à prendre par la PPE concernant l'érable situé en bordure du jardin du lot 2. (telles que fixation d'un ultime délai pour la mise en conformité selon le code rural et foncier du canton de Vaud, activation de la procédure de l'article 62 de ce code auprès du juge de paix)

b. Décision concernant les ouvertures dans le mur entre la grange et la partie habitation.

[ . . ]. »

**b)** Le procès-verbal de cette assemblée du 22 février 2013 mentionne notamment les points et décisions suivants :

« [...]

2. **Adoption des comptes de l'exercice 2011-2012. Adoption du budget pour 2012-2013 (y compris une adaptation des charges)**

[...]

Frais d'avocat et de justice. En fonction des décisions de justice pendantes, une incertitude pèse sur les coûts d'avocat et les frais de justice. Les frais d'avocat engagés se montent à environ 8000.- à ce jour. Il est proposé à l'assemblée d'augmenter les charges en vue des frais tombant dans la rubrique administration

proportionnellement au pour mille, soit 300.- mensuellement pour les lots possédant 200 pour mille pour les six prochains mois. La proposition est acceptée par l'ensemble des lots représentés, à l'exception du lot 2, et est applicable dès le mois de mars pour tous.

[...]

**4. Décisions concernant la définition des priorités pour les travaux de rénovation des prochaines années.**

[...]

Z.\_\_\_\_\_ demande à la PPE de prendre en charge l'isolation intérieure de la chambre de son logement qui n'a jamais été isolée. Selon le règlement de PPE, l'isolation intérieure des lots est du ressort des propriétaires des lots et sa demande n'est donc pas acceptée.

[...]

**6. Traitement de points soulevés par le lot 2 dans lettre du 22 juillet 2012 de Maître Collados**

[...]

b. Concernant les ouvertures dans le mur entre la grange et la partie habitation, l'assemblée décide de les faire fermer lors des travaux liés au remplacement du chauffage. Selon Z.\_\_\_\_\_, la fermeture de l'équivalent d'environ 3 briques pose problème pour la pose d'une isolation intérieure chez elle, ce qui (sic) les autres membres de la PPE ne comprennent pas.

[...]. »

L'avocate Olga Collados Andrade, conseil de Z.\_\_\_\_\_, représentait cette dernière lors de cette assemblée générale du 22 février 2013.

**c)** Il ressort de l'instruction que les frais d'avocat et de justice dont il est question au point 2 du procès-verbal de l'assemblée du 22 février 2013 concernent les frais engagés par la Communauté des propriétaires d'étages dans le cadre de la procédure en révocation de l'administrateur engagée par Z.\_\_\_\_\_ le 6 août 2012 et qui a fait l'objet d'un jugement rendu le 16 avril 2013 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, confirmé par arrêt du 30 juillet 2013 de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal. Ces décisions judiciaires donnent gain de cause à la Communauté des propriétaires

d'étages et condamnent Z.\_\_\_\_\_ au paiement des frais judiciaires et au versement de dépens en faveur de la Communauté des propriétaires d'étages.

**4.** Z.\_\_\_\_\_ a fait établir une offre par la société [...] SA portant sur des travaux visant à l'isolation de la pièce inachevée de son lot n° 2. Par courrier du 12 juin 2013, [...] SA a estimé le coût de ces travaux à 15'717 fr. 90, soit un montant de 14'553 fr. 60 pour la fourniture et la pose, augmenté de 1'164 fr. 30 de taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

**5.** Une assemblée ordinaire de la PPE a eu lieu le 27 février 2014. Le point 1 du procès-verbal de cette assemblée, relatif à la présentation et à l'adoption des comptes de l'exercice 2012-2013 et à l'adoption du budget pour 2013-2014, comprend notamment le passage suivant:

«[...]»

Compte charges

Les montants des avances versées au conseil de la PPE figurent dans les charges et sont répartis selon les parts de PPE. Le décompte final sera doublement dépendant de la procédure judiciaire en cours, faisant d'une part l'objet de la procédure et d'autre part des frais de celle-ci et d'un éventuel recours d'une des parties. Dans l'état actuel un montant d'environ fr. 4320.- devra être payé par la PPE comme acompte de frais d'avocat dans l'exercice 2013-2014.

[...] ».

En se référant à ce procès-verbal et notamment au passage précité, les parties ont admis que, par décision du 27 février 2014, l'assemblée des propriétaires d'étages avait réparti les avances versées à l'avocat Serge Demierre, conseil de la Communauté des propriétaires d'étages, selon les quotes-parts de chaque propriétaire d'étage. Les comptes ont par ailleurs été acceptés par l'ensemble des propriétaires d'étages présents et décharge a été donnée à l'administrateur, Z.\_\_\_\_\_ n'étant ni présente, ni représentée à cette assemblée.

**6.**           **a)** Par demande du 25 juillet 2013, au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 22 mai 2013 dont il ressort que la requête de conciliation a été introduite le 25 mars 2013, Z.\_\_\_\_\_ a pris les conclusions suivantes à l'encontre de la communauté des propriétaires d'étages:

- « 1. Les décisions portées au procès verbal de l'Assemblée des propriétaires d'étages de la PPE [...] du 22 février 2013 sous les numéros 2, 4 et 6, relatives respectivement à l'augmentation des charges en vue des frais de justice et d'avocat tombant dans la rubrique administration proportionnellement au pour mille, à l'isolation des murs de la pièce inachevée du lot 2, à la mise en conformité de l'érable, situé sur la partie commune avec droit d'usage exclusif de Madame Z.\_\_\_\_\_, avec le code rural et foncier vaudois, sont annulées.
  
2. Les travaux de construction nécessaires sur les murs communs à savoir la finition de la construction des murs de la pièce inachevée du lot 2, soit celui donnant sur la grange et celui constituant l'une des parois de la façade de la ferme, ainsi que l'isolation de ceux-ci sont ordonnés aux frais de la PPE [...].
  
3. Sous suite de frais et dépens, tout en précisant que la part revenant à Madame Z.\_\_\_\_\_, en raison de ses pour milles, devra être prise en charge par les trois autres copropriétaires d'étages, proportionnellement à leur pour mille. »

**b)** Dans sa réponse du 29 novembre 2013, la Communauté des propriétaires d'étages a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande du 25 juillet 2013 de Z.\_\_\_\_\_.

**c)** Une audience de débats d'instruction a eu lieu le 23 septembre 2014. A la suite de cette audience, le conseil de la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE [...] a adressé un courrier, daté du 24 septembre 2014, au conseil de Z.\_\_\_\_\_, dont la teneur est la suivante:

« Chère Consoeur,

Pour faire suite à l'audience du 23 septembre 2014, ma mandante propose pour régler définitivement la question de l'éérable que celui-ci soit enlevé au frais de la PPE, ainsi ce point de litige serait réglé définitivement.

Les deux autres questions étant plus des questions de droit.

Par conséquent, étant la partie demanderesse je vous invite à informer le Tribunal d'arrondissement que la question de l'éérable a été réglée. Vous pouvez bien évidemment vous prévaloir de la présente pour confirmer que la question de l'éérable n'est plus litigieuse.

Dans l'attente de votre envoi, je vous prie de croire, Chère Consoeur, à l'expression de ma parfaite considération. »

**d)** Donnant suite au courrier du 24 septembre 2014 du conseil de la P.\_\_\_\_\_, le conseil de Z.\_\_\_\_\_ a adressé au Tribunal civil de l'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois, le 14 octobre 2014, un courrier contenant notamment les passages suivants:

« La partie défenderesse m'ayant informée qu'elle n'exigeait plus de ma cliente la mise en conformité de l'éérable, situé sur la partie commune avec droit d'usage exclusif de ma mandante, avec le code rural et foncier vaudois, la PPE prenant à sa charge les frais d'enlèvement de cet arbre, ma cliente considère que cette question est dès lors réglée. Je me prévaux bien évidemment du courrier de mon Confrère du 24 septembre dernier, qui nous lit en copie.

Ainsi, la conclusion n° 1 de la demande peut être modifiée comme suit:

1. Les décisions portées au procès-verbal de l'Assemblée des propriétaires d'étages de la PPE [...] du 22 février 2013 sous les numéros 2, 4 et 6, relatives respectivement à l'augmentation des charges en vue des frais de justice et d'avocat tombant dans la rubrique administration proportionnellement au pour mille et à l'isolation des murs de la pièce inachevée du lot 2, sont annulées. »

**e)** En date du 12 janvier 2015, le Tribunal s'est rendu sur le lieu de situation de la PPE à [...], afin de procéder à une inspection locale et tenir l'audience de jugement. Les constatations faites par le Tribunal à cette occasion ont été consignées au procès-verbal (cf. ch. 2a *supra*) et

acceptées par les parties. Lors de l'audience, la conciliation a été vainement tentée.

### **En droit :**

**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 dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans un délai de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

### **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier

juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la Cour de céans; CACI 10 octobre 2013/537 c. 2.2 ; CACI 1<sup>er</sup> février 2012/75 c. 2a).

**2.2** 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 et les références citées).

En l'espèce, l'appelante a produit un bordereau de sept pièces. Outre des pièces de forme (pièces 1 et 2) qui sont recevables, elle a produit l'acte de vente du 17 juin 1994 (pièce 3), le règlement de la PPE [...] du 26 juin 1985 (pièce 4), le procès-verbal de l'audience du 12 janvier 2015 (pièce 5), ainsi que deux attestations (pièces 6 et 7) du Tribunal d'arrondissement de La Broye et du Nord vaudois datées du 23 avril 2014, respectivement du 14 avril 2015. Toutes ces pièces sont recevables en tant qu'elles figurent au dossier de première instance. L'état de fait du jugement de première instance a par conséquent été modifié pour tenir compte des pièces recevables, dans la mesure de leur utilité.

**3.** L'appelante invoque une violation de l'art. 712m al. 2 CC. En particulier, elle soutient que c'est à tort que les premiers juges ont appliqué l'art. 712h al. 3 CC par analogie.

**3.1**

**3.1.1** Selon l'art. 712m al. 2 CC, sauf dispositions spéciales de la loi, les règles applicables aux organes de l'association et à la contestation de ses décisions s'appliquent à l'assemblée des copropriétaires d'étages. La contestation des décisions se fait généralement par une action tendant à l'annulation de la décision prise, la sécurité des transactions et l'intérêt des partenaires contractuels d'une propriété par étages recommandant en effet de n'admettre que restrictivement la nullité d'une décision prise par l'assemblée des propriétaires d'étages (TF 5A\_760/2011 du 18 mai 2012, c. 3.2.3.1).

L'action en annulation de l'art. 75 CC permet à tout sociétaire d'attaquer les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires. Ainsi, cette action ne permet pas de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des copropriétaires (ATF 131 III 459 c. 5.1 ; Bösch, in Basler Kommentar, Bâle 2012, n. 10 ad art. 712m CC ; Perrin/Chappuis, Droit de l'association, 3<sup>e</sup> éd., Zurich 2008, p. 173).

**3.1.2** Aux termes de l'art. 712h CC, les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts (al. 1). Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais (al. 2). Les frais et charges communs au sens de l'art. 712h CC sont toutes les contributions financières liées aux parties communes de l'immeuble et à leur administration (Wermelinger, La propriété par étages, 3<sup>e</sup> éd., Rothenburg 2015, n. 4 ad art. 712h CC, p. 480). Sur un plan interne, lorsque la communauté des propriétaires d'étages paie les frais ou charges communs, le paiement entre dans les comptes de la communauté. Les frais et charges communs doivent être répartis entre les propriétaires d'étages, de sorte qu'aucune dépense n'est définitivement assumée par la communauté des propriétaires d'étages (ibidem, n. 29 et 30 ad art. 712h CC, pp. 487s.). Dans la mesure où les frais et charges communs ne sont pas couverts par des avances, chaque dépense effectuée par la communauté en conformité avec la loi, un

règlement ou une décision de l'assemblée générale donne naissance à une créance de la communauté des propriétaires d'étages contre les propriétaires d'étages individuels (ibidem, n. 40 ad art. 712h CC, p. 491). Les frais et charges ne sont « communs » que s'ils découlent de décisions de l'assemblée générale ou d'un autre organe prises conformément à la loi ou aux dispositions conventionnelles (cf. Steinauer, Les droits réels, Tome I, 5<sup>e</sup> éd., Berne 2012, n. 1342, p. 473.).

**3.1.3** La Chambre des recours du Tribunal cantonal a considéré que pour ce qui était des frais entraînés par une action en justice concernant des défauts de l'immeuble dont l'ouverture était décidée par la communauté des propriétaires, rien ne s'opposait à ce que ceux-ci entrent dans les comptes de la communauté et à ce que le solde du compte soit assumé par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts ; elle a précisé, en se référant à la doctrine, que si l'un des propriétaires d'étages payait plus que ce qu'il devait en fonction de la clé de répartition interne applicable, il avait un droit de recours contre les autres propriétaires d'étages. La Chambre des recours a également retenu que le procès ouvert par les copropriétaires par étages à l'encontre, notamment, de la recourante concernait essentiellement les parties communes du bâtiment et, par extension, les dommages constatés à l'intérieur des appartements des copropriétaires demandeurs. Dans cette mesure, il n'apparaissait nullement contraire au règlement de PPE ou à la loi que les frais d'un tel procès soient financés par les contributions de l'ensemble des membres de la PPE en proportion de leurs parts. La Chambre des recours a encore considéré que s'il était vrai que la recourante finançait en partie l'action ouverte contre elle en proportion de sa part sur l'immeuble, elle devait se laisser imputer cette charge en tant que copropriétaire soumise aux décisions de l'assemblée générale de la PPE et le fait qu'elle était elle-même recherchée dans la procédure en cause, en tant que promoteur et vendeur des différents lots de PPE, n'y changeait rien. Elle en a donc conclu qu'il n'y avait rien de choquant ou d'inéquitable à ce que le fonds de rénovation de la PPE soit mis à contribution pour financer le procès des maîtres de l'ouvrage à l'encontre du tiers vendeur et constructeur et de ses associés (CREC I 22 janvier 2010/46).

**3.2** Dans le cas présent, les premiers juges ont considéré que l'intimée n'était pas tenue de participer aux frais, l'art. 712h al. 3 CC devant s'appliquer par analogie, dès lors que ces frais avaient été engagés par la communauté des propriétaires d'étages afin d'obtenir une décision judiciaire allant à l'opposé des intérêts de l'intimée et dans la mesure où elle serait, le cas échéant, amenée à payer deux fois, celle-ci ayant succombé dans la procédure et des dépens ayant été mis à sa charge.

**3.3** En l'occurrence, les frais visés par la décision de l'assemblée générale portant sur l'augmentation des charges à raison de 300 fr. par mois pendant six mois correspondent aux frais d'avocat et de justice engagés par la P. \_\_\_\_\_ dans le cadre de la procédure en révocation de l'administrateur introduite par Z. \_\_\_\_\_ le 6 août 2012.

Lorsque la communauté obtient gain de cause contre un copropriétaire et obtient des dépens, comme c'est le cas en l'espèce, la question de la répartition interne des coûts entre copropriétaires ne devrait en principe pas se poser (Wermelinger, Zürcher Kommentar, n. 96 ad art. 681 CC), puisqu'il incombe au copropriétaire succombant de verser les dépens. Toutefois, il est notoire que les dépens ne couvrent pas nécessairement les frais d'avocat. Pour la partie qui excède les dépens, la Cour de céans considère qu'il n'y a pas de motif de s'écarter de la répartition en fonction des millièmes et de faire application de l'art. 712h al. 3 CC, disposition qui doit être appliquée avec retenue (ATF 112 II 312, JT 1987 I 314 ; ATF 117 II 251, JT 1993 I 236). La situation, en l'espèce, est similaire à celle de l'arrêt CREC I du 22 janvier 2010 dans la mesure où il s'agissait également de la répartition interne des frais entre copropriétaires, peu importe que le copropriétaire succombant soit également le vendeur-promoteur. Il n'est pas choquant qu'un copropriétaire doive assumer sa part proportionnelle des frais de la PPE dans un procès qu'il a lui-même initié à tort, obligeant l'ensemble des copropriétaires à se défendre. On relèvera à cet égard que, dans la situation inverse où c'est le copropriétaire qui obtient gain de cause (et où une application de l'art. 712h al. 3 CC se justifierait d'autant plus qu'il

pourrait être choquant que le copropriétaire gagnant doive participer aux frais), la doctrine est partagée sur l'application de l'art. 712h al. 3 CC dans la répartition interne des frais mis à la charge de la copropriété et le Tribunal fédéral a laissé la question ouverte (TF 5A\_198/2014 du 19 novembre 2014 c. 11.3 et réf. à la doctrine). Enfin, le risque de devoir payer deux fois n'existe pas, puisque les dépens versés seront déduits de la note d'honoraires de l'avocat de la PPE.

**3.4** Quoi qu'il en soit, la décision litigieuse ne concernait que les avances de charges communes. L'affectation de ces avances n'a ensuite été réglée que par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages du 27 février 2014, à laquelle Z. \_\_\_\_\_ n'était pas présente. Ainsi, au stade de l'avance, la décision prise le 22 février 2013 ne prête en tout état de cause pas le flanc à la critique et c'est à tort que les premiers juges l'ont annulée.

**4.** La recourante invoque également une violation de l'art. 647 CC. Elle fait en particulier valoir que cette disposition n'a pas vocation à permettre à un copropriétaire d'obtenir des travaux à plus-value sur son lot aux frais de la copropriété, que les travaux ordonnés ne visent pas à maintenir la valeur et l'utilité de la chose, mais à « terminer une chambre qui n'a jamais été finie par le précédent propriétaire », et que les autres copropriétaires ont effectué les travaux d'isolation intérieure à leurs frais, conformément à l'art. 6 du règlement de la PPE.

**4.1** Selon l'art. 712g al. 1 CC, les règles de la copropriété s'appliquent à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction. Si ces règles ne s'y opposent pas, elles peuvent être remplacées par des dispositions différentes prévues dans l'acte constitutif ou adoptées à l'unanimité par tous les copropriétaires (art. 712g al. 2 CC). L'art. 712g CC renvoie aux dispositions des art. 647 à 647e CC (ATF 130 III 441, c. 3.3 ; cf. Wermelinger, op. cit., n. 4 ad art. 712g CC, p. 420).

Aux termes de la loi, les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales et le faire mentionner au registre foncier (art. 647 al. 1 CC). Selon l'art. 647 al. 2 CC, le règlement ne peut supprimer ou limiter le droit de chaque propriétaire de demander que les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés et, au besoin, ordonnés par le juge (ch. 1) ou de prendre lui-même, aux frais des copropriétaires, les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant (ch. 2).

Ainsi, chaque copropriétaire (d'étage) peut 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. Cette règle est impérative. Les frais correspondants sont supportés par tous les copropriétaires (Steinauer, op. cit., Tome I, 5<sup>e</sup> éd., Berne 2012, n. 1246, p. 439). Peuvent être indispensables au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC non seulement les actes d'administration courante, mais aussi des actes d'administration plus importants ou, à titre exceptionnel, des travaux de construction (Steinauer, op. cit., n. 1246a., p. 439 ; ATF 97 II 320 c. 4). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, sont des actes d'administration indispensables au sens de l'art. 647 al. 2 CC tous les travaux d'entretien, de réparation ou de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (ATF 120 II 11, c. 2c, traduit au JdT 1995 I 189).

Du point de vue terminologique, on parle de travaux de construction nécessaires lorsqu'il s'agit de travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose (art. 647c CC). Selon la doctrine, les travaux de construction imposés par la loi (isolation phonique, mesures de protection contre le feu, etc.) doivent aussi être considérés comme nécessaires au sens de l'art. 647c CC (Wermelinger, op. cit. n. 123 ad art. 712a CC, p. 104). L'isolation thermique d'un bâtiment vingt ans après sa construction n'est pas nécessaire au sens de la loi. Cela vaut pour le moins dans les cas où cette isolation n'est pas endommagée et qu'elle répond aux exigences minimales en la matière (Wermelinger, op. cit., n. 127 ad art. 712a CC, p.

106). De manière plus générale, le Tribunal fédéral a déjà jugé que, dans la règle, la suppression de défauts de construction dans des parties de bâtiment commune est indispensable au maintien de la valeur du bâtiment et que les travaux qu'elle implique doivent en principe être considérés comme nécessaires au sens de l'art. 647c CC (ATF 107 II 141, JdT 1982 I 207).

Selon l'art. 712b al. 2 CC, le copropriétaire ne peut pas acquérir le droit exclusif sur le bien-fonds ni, le cas échéant, sur le droit de superficie en vertu duquel le bâtiment a été construit (ch. 1), ni sur les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment (ch. 2), ni sur les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux (ch. 3). Cette disposition désigne les éléments de la propriété par étages qui ne peuvent être soustraits à la maîtrise de la communauté des propriétaires d'étages, toute convention contraire étant nulle (Wermelinger, op. cit., n. 140 ad art. 721b CC, p. 188). Tous les matériaux qui remplissent des fonctions d'étanchéité ou d'isolation servent à la solidité du bâtiment. Ils sont donc impérativement communs, qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur d'une unité d'étage (Wermelinger, op. cit., n. 153 ad art. 721b CC, p. 193). Les murs porteurs, peu importe leur emplacement concret, sont toujours des parties élémentaires de la propriété par étages et, comme telles, doivent être considérées comme communes (Wermelinger, op. cit., n. 155 ad art. 712b CC, p. 193). Par définition, la façade et les murs extérieurs déterminent l'aspect du bâtiment et sont donc obligatoirement communs (Wermelinger, op. cit., n. 171 et 176 ad art. 712b CC, p. 197).

**4.2** En l'espèce, les premiers juges ont considéré que les travaux étaient nécessaires au maintien et à l'utilité de la chose au sens de l'art. 647 al. 2 CC, dès lors que la pièce inachevée du lot de la demanderesse était censée être habitable selon le plan de l'immeuble et que la communauté des propriétaires d'étages entendait percevoir des charges de chauffage calculées sur l'intégralité de la surface du lot de la demanderesse, y compris cette pièce inachevée. Selon les premiers juges, la nécessité de ces travaux découlait également de ce que les parties

obligatoirement communes visées – soit le mur porteur en plots de ciment non terminé, la façade en planche de bois ajourées et l'isolation déficiente ou inexistence de ces deux parois – ne respectaient manifestement pas la directive de protection incendie intitulée « Distance de sécurité incendie, systèmes porteurs et compartiments coupe-feu » (état au 1<sup>er</sup> janvier 2015 ; 15-15f) édictée par l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI), notamment son article 3.1.1., étant précisé que la norme AEAJ dont dérive cette directive avait valeur de droit intercantonal (TF 1C\_491/2012 du 26 mars 2013, c. 5.1).

Le raisonnement tenu par les premiers juges ne prête pas le flanc à la critique. Il paraît en effet manifeste que les travaux ordonnés sont nécessaires et qu'ils portent sur des parties communes (mur porteur et coupe-feu, côté grange, y compris isolation thermique ; isolation thermique du mur de façade par la pose d'une isolation thermique dans l'épaisseur structurelle du pan de bois). Cela vaut non seulement pour les murs porteurs, mais également pour l'isolation des murs en question. Ainsi, les matériaux qui remplissent des fonctions d'étanchéité ou d'isolation – notamment entre une unité d'étage et l'extérieur du bâtiment, ou entre une unité d'étage et une partie commune – sont impérativement communs, qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur d'une unité d'étage. Il s'ensuit que le règlement de PPE ne peut pas, comme il le fait à son art. 6 invoqué par l'appelante, prévoir que les matériaux d'isolation à l'intérieur des lots sont des parties privées. Il y a ainsi lieu de considérer que les travaux requis touchent des parties communes et que, dans la mesure où ils apparaissent imposés par la loi, dès lors que le mur existant ne respecte pas la directive de protection incendie précitée – ce qui n'est d'ailleurs pas contesté en appel –, ils constituent des travaux nécessaires (Wermelinger, op. cit., 3<sup>e</sup> éd., n. 123 ad art. 712 a CC, p. 104). Il importe peu à cet égard que l'intimée ait acquis la chambre en l'état et signé une renonciation en garantie à l'encontre du vendeur, qui est un tiers ; l'appelante ne peut donc se prévaloir de cette renonciation.

S'agissant de la question de la prise en charge des frais des travaux ordonnés, les premiers juges ont relevé, à juste titre, que celle-ci n'était pas régie par l'art. 647 al. 2 CC. Se fondant sur un arrêt rendu par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, les premiers juges ont relevé que si une mesure indispensable était ordonnée par le juge, c'était la communauté des propriétaires d'étages, seule défenderesse légitimée, qui devait l'exécuter sur ses avoirs et que la répartition de ces frais entre copropriétaires d'étages devait faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale de la propriété d'étages (CACI 7 mars 2013/136, c. 3).

En l'espèce, les travaux doivent donc bien être ordonnés aux frais de la communauté des propriétaires d'étages. La répartition de ces frais entre les différents propriétaires devra par la suite faire l'objet d'une nouvelle décision de l'assemblée des propriétaires d'étages. Cette répartition pourra tenir compte du fait que l'intimée, qui voit ainsi terminé son lot qu'elle avait accepté d'acheter en l'état, tire des travaux en question une utilité nettement plus grande que les autres copropriétaires d'étages.

**5.** Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis, en ce sens que la demande de Z. \_\_\_\_\_ est rejetée en tant qu'elle vise à l'annulation de la décision portée au procès-verbal de la PPE [...] du 22 février 2013 sous n° 2 (cf. c. 3 *supra*), que les frais judiciaires de première instance de 2'300 fr., sont en conséquence mis à raison de deux tiers à la charge de Z. \_\_\_\_\_ et d'un tiers à la charge de la communauté des propriétaires d'étages, que la communauté des propriétaires d'étages doit verser à Z. \_\_\_\_\_ le montant de 766 fr. 65 à titre de restitution partielle d'avance de frais et que Z. \_\_\_\_\_ doit verser à la communauté des propriétaires d'étages une indemnité de 1'500 fr. à titre de dépens (les honoraires et débours d'avocat étant estimés à 4'500 fr. pour chaque partie). Le jugement entrepris doit être confirmé pour le surplus.

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28

septembre 2010; RS 270.11.5]), doivent être mis pour moitié à la charge de l'appelante et pour moitié à la charge de l'intimée, les dépens d'appel étant compensés. En conséquence, l'intimée restituera à l'appelante la moitié de son avance de frais, soit un montant de 450 francs.

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

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Il est à nouveau statué comme il suit :
  - I. admet partiellement la demande de Z. \_\_\_\_\_;
  - II. dit que les décisions portées au procès-verbal de l'assemblée des propriétaires d'étages de la PPE [...] du 22 février 2013 sous les numéros 4 et 6, relatives à l'isolation des murs de la pièce inachevée du lot n° 2, sont annulées.
  - III. ordonne l'exécution des travaux suivants, concernant la pièce inachevée du lot n° 2 de Z. \_\_\_\_\_, aux frais de la P. \_\_\_\_\_:
    - la terminaison du mur porteur et coupe-feu, côté grange, en complétant les plots de ciment jusqu'au pan de bois ;
    - l'isolation thermique du mur porteur et coupe-feu, côté grange, par la pose d'une nouvelle isolation thermique depuis la grange ;

- l'isolation thermique du mur de façade en pans de bois, par la pose d'une isolation thermique dans l'épaisseur structurelle du pan de bois.
  - IV. met les frais judiciaires, par 2'300 fr. (deux mille trois cents francs), à raison des 2/3 à la charge de Z. \_\_\_\_\_ et d'1/3 à la charge de la P. \_\_\_\_\_.
  - V. dit que la P. \_\_\_\_\_ doit verser à Z. \_\_\_\_\_ la somme de 766 fr. (sept cent soixante-six francs) à titre de restitution partielle d'avance de frais.
  - VI. dit que Z. \_\_\_\_\_ doit verser à la P. \_\_\_\_\_ la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens.
  - VII. rejette toutes autres ou plus amples conclusions.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 900 fr. (neuf cents francs), sont mis par moitié à la charge de l'appelante P. \_\_\_\_\_ et par moitié à la charge de l'intimée Z. \_\_\_\_\_.
- IV.** L'intimée doit verser à l'appelante la somme de 450 fr. (quatre cent cinquante francs) à titre de restitution partielle de l'avance de frais de deuxième instance.
- V.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 17 août 2015

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 Serge Demierre (pour P. \_\_\_\_\_),
- Me Olga Collados Andrade (pour Z. \_\_\_\_\_).

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

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

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

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

La greffière :