

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 janvier 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges
Greffière : Mme Pitteloud

Art. 712b, 712d et 712e CC ; 18 al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par [...], et par la **COMMUNAUTE DES COPROPRIETAIRES D'ETAGES** « R._____ », à [...], demandeurs, contre le jugement rendu le 14 juin 2019 par la Chambre patrimoniale cantonale la cause divisant les appelants d'avec la **D._____**, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 14 juin 2019, dont les considérants ont été adressés aux parties le 4 septembre 2019, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges ou la Chambre patrimoniale) a dit que la conclusion n° I formée par les demandeurs [...] (ci-après : les copropriétaires d'étages) et par la Communauté des copropriétaires d'étages « R. _____ » contre la défenderesse D. _____, selon demande du 6 décembre 2016 modifiée les 15 juin 2017, 10 janvier 2018 et 30 avril 2019, ainsi que la conclusion reconventionnelle n° 9 formée par la défenderesse contre les demandeurs, selon demande reconventionnelle du 18 avril 2017 modifiée le 30 avril 2019, étaient irrecevables (I), a dit que la demanderesse la Communauté des copropriétaires d'étages « R. _____ » devait paiement à la défenderesse d'un montant de 6'187 fr. 50 (II), a arrêté les frais judiciaires de la procédure au fond à 13'890 fr. et les a mis à la charge des demandeurs, solidairement entre eux, par 12'501 fr., et à la charge de la défenderesse par 1'389 fr. (III), a dit que les demandeurs, solidairement entre eux, devaient paiement à la défenderesse d'un montant de 16'821 fr. à titre de dépens compensés (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges étaient notamment appelés à statuer sur une demande introduite par les copropriétaires d'étages et par la Communauté des copropriétaires d'étages « R. _____ », tendant à ce que D. _____ leur restitue un local de 48 m², dont les demandeurs considèrent qu'il constitue une partie commune de la propriété par étages (ci-après : PPE) « R. _____ », et leur verse la somme correspondant aux loyers perçus de la location de ce local. Les magistrats ont en substance considéré que ce local devait être considéré comme une partie exclusive du lot dont la D. _____ était la propriétaire, ce qui excluait le paiement de toute indemnité.

B. Par acte du 7 octobre 2019, les copropriétaires d'étages - ainsi que A.H. _____ -, et la Communauté des copropriétaires d'étages « R. _____ » ont interjeté appel du jugement du 14 juin 2019, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à la réforme des chiffres I, II et III de son dispositif en ce sens qu'il soit ordonné à la D. _____ de leur restituer immédiatement le local de 48 m² se situant dans le bâtiment B de la PPE « R. _____ », dont la surface apparaît non teintée sur les plans déposés au Registre foncier et jouxtant la cave B003, propre, en ordre et libre de tout objet et de tout occupant, que la D. _____ soit condamnée à leur verser la somme de 78'100 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2009 (échéance moyenne), ainsi que tout montant perçu, respectivement dû par la D. _____ ensuite de l'occupation du local précité, et que la D. _____ soit condamnée à leur verser la somme de 27'081 fr. 85, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2016, au titre de frais d'avocat avant procès. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi du dossier de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision.

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

1. **a)** Le 24 octobre 1997, N. _____ a fait l'acquisition de la parcelle n° [...] de la commune de [...].

Avant la construction, elle a fait constituer sur cette parcelle une PPE et une copropriété ordinaire, conformément à un acte authentique daté du 16 décembre 1997, dont il ressort notamment ce qui suit :

« [...]

A.- Parts de copropriété

[N. _____ déclare diviser la parcelle [...] de [...] ci-dessus désignée en septante-neuf parts de copropriété, lesquelles sont constituées en propriété par étages au sens des articles sept cent douze a) et suivants du Code civil suisse.

Ces parts de copropriété confèrent à leur titulaire un droit exclusif d'utilisation et d'aménagement sur les parties correspondantes du bâtiment telles qu'elles sont décrites ci-après :

<u>RF No</u>	<u>Descriptif</u>	<u>Millièmes</u>
[...]	[...]	[...]
4'639	<u>Rez inférieur</u> : dépôts de 442 m ² env. bureaux de 670 m ² env. <u>Rez supérieur</u> : Bureaux de 824 m ² env., terrasse de 8 m ² env. <u>constituant le lot C1 des plans</u> teinté en vert sur les plans	155
[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]

C.- Plans

Les septante-neuf lots ci-dessus désignés figurent sur les plans des étages à l'échelle du un deux centièmes (1:200) qui demeureront ci-annexés et dont un exemplaire sera déposé au Registre foncier à l'appui de la copie du présent acte. Ces plans sont signés par la comparante. Tous les locaux du bâtiment qui ne sont pas teintés sur les plans, à l'exception du garage-parking objet du lot C2, sont destinés à l'usage commun des copropriétaires, sous réserve d'éventuelles servitudes d'usage.

[...]

L.- PPE avant construction

La comparante requiert l'inscription au Registre foncier de la mention « PPE avant construction ».

[...] ».

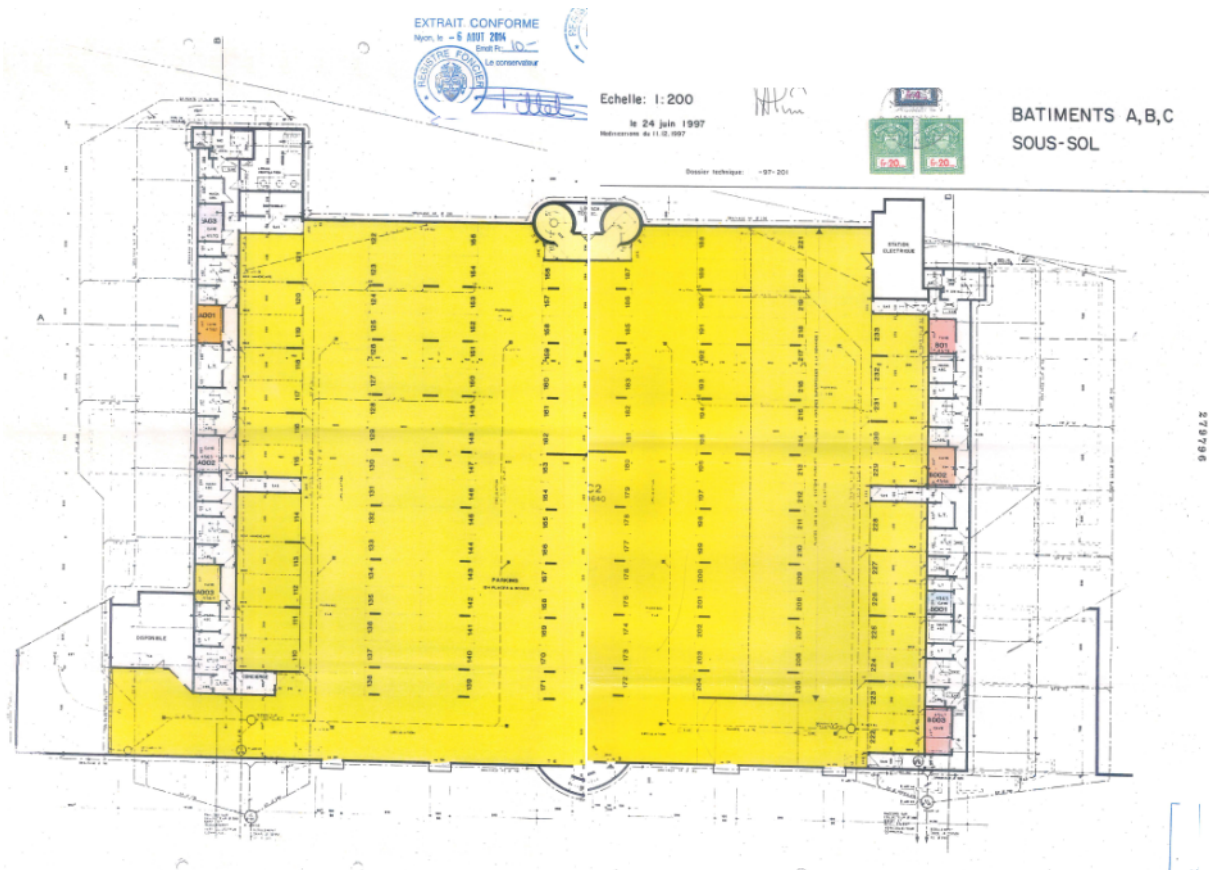
Simultanément à la constitution de la PPE, un règlement d'administration et d'utilisation a été adopté. La PPE a été inscrite au Registre foncier. A cette occasion des plans ont été enregistrés.

b) La PPE « R. _____ » est située aux actuels n^{os} [...] de la route de [...].

Elle est aujourd'hui composée de lots affectés en tant que logements, d'un lot commercial « C1 », inscrit en tant qu'immeuble n° [...] de la Commune de [...], et de parkings, qui n'étaient pas encore construits lors de la constitution de la PPE.

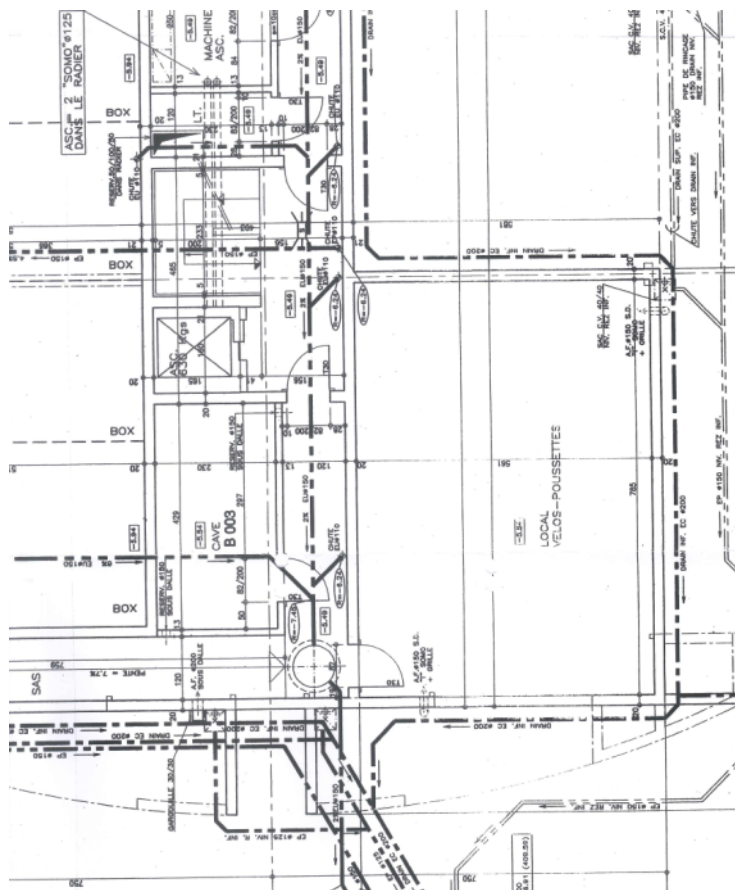
c) Il ressort de l'extrait du Registre foncier concernant l'immeuble n° [...] de la Commune de [...] qu'en date du 30 novembre 2016 les copropriétaires d'étages demandeurs étaient propriétaires et/ou copropriétaires de parts de PPE sur cet immeuble. Il n'est toutefois pas indiqué sur cet extrait qu'A.H. _____ était propriétaire. La D. _____ est propriétaire de la part de PPE inscrite sous n° [...] sur l'immeuble de base n° [...] de la commune de [...].

2. a) Sur les plans déposés au Registre foncier, sont teintés en vert clair avec la mention « C1 », une importante surface composée de bureaux et de dépôts, ainsi que trois petites surfaces de dépôt au rez inférieur, et au rez supérieur, une importante surface de bureaux. Les plans du sous-sol, reproduits ci-après, ne présentent pas de surface teintée en vert clair et portant la mention « C1 ».



Ces plans ne présentent par ailleurs pas de surface délimitée au sous-sol du bâtiment B, côté [...], comme cela est par exemple le cas au sous-sol du bâtiment A (côté [...]), avec une surface distincte portant la mention « disponible ».

Des plans d'exécution datés du 29 septembre 1997, dont une partie est reproduite ci-dessous, laissent apparaître s'agissant du bâtiment B, côté [...], en face de la cave B003, une surface délimitée non teintée portant la mention « local vélos-poussettes », mais pas de mention de lot (ci-après : le local litigieux).



Le local litigieux n'apparaît pas sur les plans déposés au Registre foncier avant la construction de la PPE « R._____ ». Bien qu'il existe, ce local n'est ainsi aujourd'hui pas cadastré.

A une date indéterminée, les promoteurs de la construction de la PPE « R._____ » ont décidé d'allouer le local litigieux au lot C1.

b) La mention « PPE avant construction », inscrite au Registre foncier concernant l'immeuble n° [...] de la Commune de [...], a été radiée consécutivement à une réquisition du 14 mai 2001, au pied de laquelle il est indiqué ce qui suit :

« La commune de [...] certifie que la construction implantée sur la parcelle de base [...], sise à la Route de [...], est conforme aux plans déposés au Registre foncier et aux plans mis à l'enquête ».

3. a) Le 5 novembre 1999, alors que la construction de la PPE « R._____ » n'était pas achevée, N._____ a conclu avec l'Y._____ un contrat de bail à loyer portant sur des bureaux, salles [...], dépôts et

caféteria, à la route de [...], aux fins d'abriter le B._____ à compter du 1^{er} septembre 2000, pour un loyer annuel de 446'400 francs. Le contrat prévoyait que la location portait sur une surface approximative de 1'936 m² de bureaux dépôts et archives - ce qui correspond à la surface des dépôts et bureaux du lot C1 indiquée dans l'acte constitutif de la PPE - et que les locaux se trouvaient au rez inférieur et supérieur de l'immeuble, selon des plans annexés. Il ne mentionne pas que le bail porterait sur le local litigieux ou sur un autre objet situé au sous-sol. Pourtant, le local litigieux a été laissé à la disposition du B._____, qui l'utilise comme local d'archives, lui évitant ainsi les problèmes liés à l'utilisation de plusieurs caves excentrées et adjacentes à celles des autres copropriétaires.

b) Par acte authentique du 31 août 2001, instrumenté par Me F._____, notaire, N._____ a vendu à la D._____ le lot C1, ainsi que des places de stationnement pour le prix de 6'150'000 francs. Cet acte reprenait les informations contenues dans l'acte constitutif de la PPE « R._____ » et ne faisait pas mention du local litigieux. Lors de cette vente, le B._____ occupait déjà le lot C1. Depuis l'acquisition du lot C1, la D._____ perçoit un loyer pour cette occupation. Le local litigieux a continué à être mis à la disposition du B._____ par la D._____ qui estimait en être la propriétaire.

4. a) Lors de l'assemblée des copropriétaires d'étages de la PPE « R._____ » du 3 décembre 2001, il a été fait mention d'un local sis au bâtiment [...], appartenant « au propriétaire du B._____ » constituant un lot de PPE. La création d'un local à vélos dans ce même bâtiment a en outre été abordée, la majorité des copropriétaires ayant voté en défaveur de la création d'un tel local.

Il ressort du procès-verbal de l'assemblée du 6 décembre 2005 qu'à cette occasion, la gérance G._____ (ci-après : l'administratrice) a relevé que le « local des archives » appartenait « au propriétaire du B._____ » et ne figurait pas sur les plans des parties communes. Elle a toutefois proposé d'effectuer un contrôle au Registre foncier et d'examiner

si le notaire F._____ avait procédé à toutes « les mises à jour de la PPE ».

b) Le 17 septembre 2009, l'administratrice a adressé aux copropriétaires un courrier dans lequel elle a indiqué qu'il était d'usage, après la construction d'une PPE, de procéder à une mise à jour des plans. L'administratrice a en outre mentionné qu'elle avait demandé à un ingénieur de procéder à l'établissement des plans corrigés, lesquels devaient faire l'objet par la suite d'un acte modificatif de PPE, ce qui n'avait toutefois pas été fait, le notaire ayant instrumenté l'acte de vente du lot C1 ayant dès lors été sollicité pour préparer les actes nécessaires. Ce courrier précisait qu'étaient concernés « une cave qui a[vait] été créée pour être attribuée au lot commercial », des balcons-loggias dont la surface avait été augmentée et la modification de la surface d'une terrasse.

L'opération envisagée tendait notamment à faire inscrire au Registre foncier le local litigieux comme partie du lot C1.

Lors de l'assemblée des copropriétaires du 10 novembre 2009, il a notamment été mentionné que le notaire F._____ avait confirmé dans son courrier du 20 février 2002 que « cette cave » faisait bien partie de l'acte et appartenait à la D._____.

Lors de l'assemblée du 16 novembre 2010, les copropriétaires ont refusé de donner à l'administratrice les pouvoirs lui permettant de régulariser les plans déposés au Registre foncier. Il ressort du procès-verbal de cette assemblée que la modification proposée consistait à mettre à jour les plans du Registre Foncier afin qu'ils correspondent à la réalité, soit que le lot de la surface administrative du B._____ (soit le lot C1, réd.) comprenne également la cave (soit le local litigieux, réd.) et que les surfaces complémentaires des loggias soient inscrites au Registre foncier. Il en ressort en outre qu'à l'occasion de cette assemblée, il a été rappelé que le local litigieux n'avait jamais fait partie de la copropriété, qu'il avait été créé en supplément et ne figurait par conséquent pas (sur

les plans, réd.) au départ. De même, les copropriétaires ont été informés que selon les documents officiels déjà consultés, le local litigieux faisait bien partie du « lot du B._____ », celui-ci ayant été vendu par la promotion avec la surface occupée par le B._____. A l'occasion de cette assemblée, des copropriétaires ont informé l'administratrice que la dimension de certaines caves ne correspondait pas aux plans, d'où la nécessité de mettre à jour les documents inscrits au Registre foncier.

5. a) Au pied du rapport de gestion daté du 31 octobre 2011 relatif à l'exercice 2010-2011, il est notamment indiqué qu'après une « vérification approfondie » et plusieurs entretiens avec le notaire F._____, l'administratrice a constaté qu'aucun acte d'achat n'existait pour le local litigieux et que l'occupation n'est dès lors pas officielle. Il est également mentionné que l'administratrice a négocié avec un des anciens promoteurs afin que celui-ci verse la somme de 8'000 fr. sur le compte du « Fonds de rénovations de la copropriété » dans le but de la dédommager et qu'une convention puisse enfin être signée dans ce sens, en même temps que celle souhaitée pour les loggias.

Une séance de travail a eu lieu le 23 mars 2012, en présence de représentants de la D._____, du Comité technique de la PPE et de l'administratrice. A cette occasion, la D._____ et l'administratrice ont constaté que trois petits dépôts, teintés en vert clair avec la mention « C1 » (ci-après : les dépôts litigieux) apparaissant sur les plans du rez inférieur déposés au Registre foncier, étaient loués par la PPE « R._____ » et que les produits de ces locations étaient portés au crédit du compte de celle-ci. Les parties ont alors songé à procéder à un échange entre le local litigieux et les dépôts litigieux. Elles sont parvenues à un accord le 3 octobre 2012, aux termes duquel la D._____ devait verser à la PPE « R._____ » une indemnité de 20'000 fr. après compensation, la propriété des dépôts litigieux étant transférés à la PPE « R._____ » en échange de la régularisation au Registre foncier de l'inscription du local litigieux.

Lors de l'assemblée du 13 novembre 2012, les copropriétaires se sont prononcés favorablement sur la proposition de la D. _____ s'agissant des 20'000 fr. et ont accepté à l'unanimité le principe de l'échange des caves et de leur enregistrement.

b) Un nouvel administrateur a été nommé en la personne d'V. _____ lors de l'assemblée du 12 février 2013. Le 20 décembre 2013, le nouvel administrateur a informé la D. _____ de ce qu'il considérait que le local litigieux était une partie commune de la PPE « R. _____ ». Il a par ailleurs proposé à la D. _____ un arrangement en la forme du paiement d'une indemnité de 16'620 fr. en faveur de la PPE, correspondant à la différence entre les loyers encaissés par la PPE pour la location des dépôts litigieux et les loyers perçus par la D. _____ pour le local litigieux. Cette proposition a été refusée par la D. _____.

Les copropriétaires d'étages ont mandaté la société Q. _____ pour contrôler les surfaces réelles du bâtiment, en particulier celles du lot C1. Il ressort d'un courrier du 5 décembre 2013 adressé à V. _____ par la société précitée que certaines surfaces « perdues » des communs sont parfois octroyées à un lot ou à un autre sans autre formalité. Il en ressort également qu'une différence d'environ 2 ‰ apparaît entre les calculs effectués par la société Q. _____ et le notaire F. _____. Sur le document intitulé « récapitulatif de calcul de surfaces PPE », il n'est pas indiqué que le lot C1 comporterait une surface située au sous-sol.

Lors de l'assemblée du 28 janvier 2014, la question du local litigieux a été abordée une nouvelle fois en ces termes :

« [...]

g) Locaux communs, litige entre la PPE et le copropriétaire du lot C1

[...]

La copropriété revendique également la propriété de ce local comme partie commune de la PPE et a fait sa proposition en se basant sur les documents officiels en sa possession :

- Aucun document ne mentionne que ce local fait partie du lot C1.

- Ce local n'est pas inscrit au registre foncier.
- Les plans d'exécution déposés aux archives communales mentionnent bien un local de 44m² mais à usage de dépôt pour des vélos et poussettes.

Etant donné que les positions des deux parties, la PPE et le propriétaire du lot C1, sont diamétralement opposées, Monsieur V._____ demande aux copropriétaires, partant du principe que le local de 44m² est bien une partie commune, s'ils acceptent la proposition avancée au propriétaire du lot C1 en date du 20 décembre 2013. Les propriétaires acceptent la proposition présentée à la majorité moins une opposition et une abstention [...] ».

A l'occasion de l'assemblée du 28 janvier 2016, les copropriétaires d'étages ont décidé, à la majorité des voix et des millièmes, d'agir contre la D._____ pour revendiquer le local litigieux et faire valoir leurs prétentions en raison des loyers non perçus sur ledit local.

6. Par demande du 6 décembre 2016 adressée aux premiers juges, les copropriétaires d'étages et la Communauté des copropriétaires d'étages « R._____ » ont notamment conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté que le local de 48 m² se situant dans le bâtiment B (côté [...]) de la PPE « R._____ », route de [...] n^{os} [...], dont la surface apparaît non teintée sur les plans déposés au Registre foncier et jouxtant la cave B003, constitue une partie commune (I), à ce qu'il soit ordonné à la D._____ de restituer immédiatement aux demandeurs ledit local, propre, en ordre et libre de tout objet et de tout occupant (II), à ce que la D._____ soit condamnée à verser aux demandeurs la somme minimale de 72'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2009 (échéance moyenne) (III) et à ce que la D._____ soit condamnée à payer aux demandeurs la somme minimale de 27'081 fr. 85, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} juillet 2016, au titre de frais d'avocat avant procès (IV).

Le 15 juin 2017, les copropriétaires d'étages et la Communauté des copropriétaires d'étages « R._____ » ont modifié la

conclusion IV de la demande du 6 décembre 2016 en ce sens qu'ils ont supprimé les termes « au titre de frais d'avocat avant procès ».

Par réponse du 18 avril 2017, la D._____ a en substance conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande du 6 décembre 2016. Reconventionnellement, elle a conclu à ce qu'il soit dit et constaté que le local litigieux fait partie du lot C1 lui appartenant (9), à ce qu'il soit ordonné au Conservateur du Registre foncier de [...] d'inscrire ce dépôt en tant que partie privée faisant partie du lot C1 lui appartenant (10), à ce que la PPE « R._____ » soit condamnée à lui payer la somme de 2'716 fr. 50 (11), à ce qu'il soit donné ordre à la PPE « R._____ » de lui verser les loyers à percevoir de la location des dépôts litigieux, enregistrés au Registre foncier comme faisant partie du lot C1 qui lui appartient (12).

Les copropriétaires d'étages et la Communauté des copropriétaires d'étages « R._____ » ont déposé une réplique et réponse sur demande reconventionnelle le 10 janvier 2018, au pied de laquelle ils ont notamment modifié la conclusion III de la demande du 6 décembre 2016 en ce sens que la D._____ soit condamnée à leur verser la somme minimale de 72'000 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2009 (échéance moyenne), ainsi que tout montant perçu, respectivement dû par la D._____ ensuite de l'occupation du local de 48 m² situé dans le bâtiment B (côté [...]) de la PPE « R._____ », [...] à [...], dont la surface apparaît non teintée sur les plans déposés au Registre foncier et jouxtant la cave B003, jusqu'à l'entrée en force du jugement à intervenir, respectivement son exécution, les demandeurs se réservant expressément la possibilité d'augmenter leurs conclusions en cours d'instance, selon le résultat de l'expertise requise.

Ils ont par ailleurs conclu au rejet des conclusions reconventionnelles de la D._____, avec suite de frais et dépens.

Par duplique du 13 février 2018, la D._____ a persisté dans les conclusions prises à l'appui de sa réponse et demande reconventionnelle du 18 avril 2017.

Des audiences ont été tenues les 3 mai, 30 octobre et 20 novembre 2018 par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale. Des témoins et les parties ont été entendus. Il a en outre été procédé à une inspection du local litigieux, lors d'une audience qui a été tenue sur place le 22 novembre 2018.

Les parties ont déposé des plaidoiries écrites le 30 avril 2019. En tête de leur mémoire, les copropriétaires d'étages et la Communauté des copropriétaires d'étages « R._____ » ont notamment indiqué modifier leur conclusion III en ce sens que la somme minimale due s'élève à 78'100 fr. au lieu de 72'000 francs. Ils ont également modifié leur conclusion IV en ce sens que la somme de 27'081 fr. 85 est due au titre de frais d'avocat avant procès, soit dans le même sens que la conclusion initiale qu'ils avaient modifiée par la suite.

Les parties ont déposé des plaidoiries responsives les 29 et 31 mai 2019.

7. En cours d'instance, une expertise a été mise en œuvre et [...], associée gérante de [...], a été désignée en qualité d'experte. Elle a déposé son rapport d'expertise le 25 septembre 2018.

Dans son rapport, l'experte a relevé que la surface nette utile du local litigieux était de l'ordre de 44 m², ce qui correspondait à la surface indiquée dans les plans d'exécution. Elle a estimé que la valeur vénale dudit local était d'environ 73'000 fr. et qu'il pourrait être loué pour un montant annuel de 4'400 fr., ce qui représentait un loyer annuel au mètre carré de 100 francs. L'experte a ainsi évalué à 66'000 fr. les loyers perçus par la D._____ pour la location du local sur une période de quinze ans.

8. Me Isabelle Salomé Daïna a adressé à la Communauté des copropriétaires d'étages « R._____ » quatre notes d'honoraires pour un montant total de 36'143 fr. 95. Il ressort d'un rapport d'expertise établi dans le cadre du procès opposant les demandeurs à l'administratrice que certaines opérations figurant dans ces notes d'honoraires, facturées pour un montant total de 9'077 fr. 40, concernent ledit procès.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel 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).

Sur la page de garde, il est mentionné que l'appel a notamment été interjeté par A.H._____, B.H._____ et C.H._____. A la page 23 de l'acte d'appel, il est indiqué que les conclusions sont prises par B.H._____ et A.H._____, mais pas par C.H._____. Le jugement entrepris n'est toutefois pas dirigé contre A.H._____. A.H._____ ne figure pas comme propriétaire sur l'extrait du Registre foncier. Il n'a dès lors pas la qualité pour appeler.

En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile, par des parties qui - à l'exception de A.H._____ - ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et porte sur des conclusions patrimoniales qui sont supérieures à 10'000 francs. L'appel est recevable en tant qu'il a été interjeté par les copropriétaires d'étages et la Communauté des copropriétaires d'étages « R._____ », contre lesquels est dirigé le

jugement entrepris. Il est toutefois irrecevable dans la mesure où il a été interjeté par A.H._____.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019, nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

3.

3.1 Sans se plaindre d'une constatation inexacte des faits, les copropriétaires d'étages et la Communauté des copropriétaires d'étages « R._____ » (ci-après : les appelants) allèguent en pages 5 à 10 de leur appel une série de faits, lesquels comprennent des renvois à certains allégués de leurs écritures de première instance.

3.2 Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en deuxième instance, vu la décision déjà rendue. L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée, ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art.

311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, SJ 2018 I 21 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2 ; cf. ég. Colombini, Code de procédure civile, Condensé de jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 8.2.1 ad art. 311 CPC).

3.3 En l'espèce, les allégations de fait en pages 5 à 10 de l'appel ne sont pas recevables. Les appelants se contentent en effet d'énumérer des faits, en renvoyant notamment à des éléments qu'ils auraient allégués en première instance. Ce faisant, ils ne se prévalent toutefois pas d'une constatation inexacte des faits de la part des magistrats de première instance, ni n'expliquent en quoi les faits retenus ne seraient pas conformes au résultat de l'administration des preuves, ce qui ne répond pas aux exigences de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC.

4.

4.1 Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir considéré que les copropriétaires d'étage n'avaient pas dérogé à l'art. 712b al. 3 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) dans l'acte constitutif de la PPE et d'avoir ainsi à tort retenu que le local litigieux n'était pas une partie commune de la PPE « R. _____ ». Selon les appelants, il ressortirait clairement de l'acte constitutif, lequel indique que tous les locaux non teintés sur les plans sont des parties communes de la PPE, que toute partie n'étant pas clairement désignée comme exclusive est présumée commune. Selon les appelants, le local litigieux n'aurait pas été construit à l'extérieur de la limite du bâtiment, comme l'ont retenu les premiers juges. Ce local figurerait de plus sur les plans d'exécution du 29 septembre 1997. Les appelants relèvent également que les copropriétaires n'ont pas déposé de plan de répartition rectifié au Registre foncier, ce qu'ils auraient dû faire s'ils avaient voulu désigner le local litigieux comme partie exclusive. Les quotes-parts des lots auraient en outre dû être revues, l'ajout du local litigieux au lot C1 entraînant l'augmentation des millièmes de ce lot et une réduction correspondante

des millièmes des autres lots. Le local litigieux ne serait par ailleurs pas mentionné dans le contrat de bail conclu avec l'Y. _____ ni dans l'acte de vente du lot C1. La société Q. _____ aurait de plus confirmé que les surfaces correspondant au lot C1 n'incluaient pas le local litigieux.

4.2

4.2.1 Aux termes de l'art. 712b al. 1 CC, peuvent être l'objet du droit exclusif les étages ou parties d'étages qui, constitués en appartements ou en locaux commerciaux ou autres, forment un tout disposant d'un accès propre, étant précisé qu'une unité d'étage peut englober des locaux annexes distincts, tels qu'une cave ou un grenier (Wermelinger, *La propriété par étages*, 3^e éd., 2014, nn. 51 et 55 ad art. 712b CC ; Steinauer, *Les droits réels*, t. I, 6^e éd., 2019, n. 1557 p. 439). Un élément matériel qui ne répond pas à ces exigences ne peut être soumis au droit exclusif d'un propriétaire d'étage et sera donc obligatoirement commun (Wermelinger, *op. cit.*, n. 4 ad art. 712b CC). S'agissant d'une cave, il s'agit d'un local situé au sous-sol, servant d'entrepôt au propriétaire d'étages. Le plus logique est de considérer la cave comme le local annexe d'une unité d'étage (Wermelinger, *op. cit.*, n. 76 ad art. 712b CC).

L'art. 712b al. 3 CC précise qu'il est possible, dans l'acte constitutif de la PPE ou dans une convention ultérieure soumise à la même forme, soit la forme authentique (cf. art. 712d al. 3 CC), de déclarer communes d'autres parties du bâtiment que celles qui le sont obligatoirement (cf. art. 712b al. 2 CC) ; à ce défaut, elles sont présumées être l'objet du droit exclusif. En d'autres termes, les parties qui ne sont pas obligatoirement communes sont présumées être l'objet du droit exclusif, sauf si elles sont déclarées communes (Wermelinger, *op. cit.*, n. 7 ad art. 712b CC). A cet égard, une partie commune facultative initialement prévue au sein de la PPE doit figurer comme telle dans l'acte constitutif (Wermelinger, *op. cit.*, n. 207 ad art. 712b CC). Les propriétaires d'étages peuvent en outre, par une convention ultérieure en la forme authentique, transformer une partie exclusive en une partie commune (Wermelinger, *op. cit.*, n. 208 ad art. 712b CC).

Certains auteurs relèvent que l'application de la présomption de l'art. 712b al. 3 *in fine* CC peut s'avérer problématique en pratique, en particulier lorsqu'il s'agit de déterminer à qui reviendrait la partie présumée exclusive (Wermelinger, op. cit., n. 7 ad art. 712b CC ; Amoos Piguet, Commentaire romand, Code civil II, 2016 [cité ci-après : CR-CC II], n. 2 ad art. 712b CC ; Pfäffli/Eggermann, Änderungen beim Stockwerkeigentum, Jusletter 27. Mai 2013, nn. 24 s.). Selon Wermelinger, l'application de la présomption de l'art. 712b al. 3 *in fine* CC doit être restreinte au maximum, en lui conférant une fonction subsidiaire pour des cas exceptionnels où un lien de connexité avec une unité d'étage apparaît de façon évidente et où les conditions de l'art. 712b al. 1 CC sont remplies (Wermelinger, loc. cit.). Si des locaux « oubliés » servent à plusieurs copropriétaires, ils devraient être considérés comme parties communes en application de l'art. 712b al. 2 ch. 3 CC, qui dispose qu'un copropriétaire ne peut pas acquérir de droit exclusif sur les ouvrages et les installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux (Amoos Piguet, loc. cit.). Afin d'éviter des difficultés d'interprétation, les propriétaires d'étages peuvent opérer un renversement de la présomption de l'art. 712b al. 3 CC en prévoyant dans le règlement d'administration et d'utilisation que toute partie qui n'est pas clairement désignée comme étant partie exclusive doit être présumée commune (Wermelinger, op. cit., n. 7a ad art. 712b CC ; Amoos Piguet, loc. cit.).

4.2.2 La PPE est constituée par inscription au Registre foncier (art. 712d al. 1 CC). L'acte constitutif peut prendre la forme d'un contrat adopté par les propriétaires d'étages ou d'une déclaration unilatérale du propriétaire de l'immeuble constitué en PPE (art. 712d al. 2 CC). L'acte constitutif doit indiquer la situation, la surface et les éléments constitutifs de l'unité d'étage, avec ses locaux annexes (cf. art. 68 al. 2 ORF [Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 ; RS 211.432.1]). La loi n'impose toutefois pas d'établir un plan de répartition, sauf lorsque la PPE est constituée avant la construction du bâtiment (Steinauer, op. cit., nn. 1594 p. 447 et 1607 p. 451). Le plan de répartition est une représentation graphique et géométrique de la répartition des locaux au sein de la PPE, qui permet notamment de

délimiter les parties communes des parties exclusives (Wermelinger, op. cit., nn. 60 et 65 ad art. 712d CC ; ATF 132 III 9 consid. 3.3). Habituellement, les parties exclusives sont désignées à l'aide d'une couleur ou d'un autre procédé graphique et les parties communes sont laissées en blanc (Wermelinger, op. cit., n. 61 ad art. 712d CC). Le plan de répartition est un moyen complémentaire, qui servira d'élément d'interprétation pour analyser l'acte constitutif et en préciser la portée (ATF 132 III 9 consid. 3.3). Il n'a toutefois pas le caractère d'un plan de limites qui est constitutif du Registre foncier au sens des art. 942 al. 2 et 950 CC. Il est ainsi dépourvu de portée juridique, technique ou cadastrale et ne jouit pas de la foi publique du Registre foncier (Wermelinger, op. cit., nn. 70 et 71 ad art. 712d CC ; Steinauer, op. cit., n. 1595 p. 447 ; Mooser, CR-CC II, n. 12 ad art. 942 CC).

Lorsque la PPE est constituée et le plan de répartition produit avant l'achèvement du bâtiment, celui-ci ne représente pas une construction déjà réalisée. En cours de réalisation de la construction, de multiples modifications, comme par exemple la construction de nouvelles parties du bâtiment, peuvent encore intervenir et rendre le plan de répartition inexact. Tel est notamment le cas lorsque certains locaux annexes n'ont pas été attribués comme prévu par le plan de répartition, ce qui entraîne une modification des surfaces des unités d'étages concernées (Wermelinger, op. cit., n. 80 ad art. 712d CC). A cet égard, l'art. 69 al. 3 ORF dispose que le propriétaire par étages ou l'administrateur doit communiquer l'achèvement du bâtiment à l'office du Registre foncier dans les trois mois après l'exécution des travaux, le cas échéant avec remise du plan de répartition rectifié après l'exécution de ceux-ci. Le plan de répartition rectifié doit être signé par tous les propriétaires d'étages (ATF 119 II 212 consid. 2c).

4.2.3 Aux termes de l'art. 712e al. 1 CC, l'acte constitutif doit indiquer la délimitation des étages ou parties d'étage et, en quotes-parts ayant un dénominateur commun, la part de la valeur du bien-fonds ou du droit de superficie que représente chaque étage ou partie d'étage. L'alinéa 2 de cette disposition précise que les parts ne peuvent être modifiées

qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; toutefois, chaque copropriétaire peut demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses environs. Toutes les modifications apportées au bâtiment ne justifient toutefois pas automatiquement une modification de la valeur des parts attribuées aux différentes unités : une augmentation du volume ou de la surface ne conduit à une augmentation de la valeur de la part que si les autres copropriétaires subissent un préjudice à la suite de cette augmentation, ou si les surfaces ont été un facteur décisif dans le calcul de la valeur des parts lorsqu'elles ont été déterminées (ATF 127 III 142 consid. 2 ; TF 5A_760/2011 du 18 mai 2012 consid. 5.1 ; Meier-Hayoz/Rey, Berner Kommentar, 1988, n. 28 ad art. 712e CC ; Rey, Zur Quotenänderung beim Stockwerkeigentum, RNRf 1979 pp. 129 ss, spéc. pp. 131 s.). Le Tribunal fédéral a considéré que l'augmentation d'un tiers de la surface d'un appartement n'ouvrait pas forcément la voie à la rectification judiciaire des quotes-parts (ATF 103 II 110 consid. 3a ; cf. Wermelinger, op. cit., n. 99 ad art. 712e CC).

4.2.4 Les actes unilatéraux sont soumis par analogie à l'art. 18 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), aux termes duquel pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties. Le contenu de l'acte est alors déterminé principalement selon la véritable volonté du déclarant (Winiger, Commentaire romand, Code des obligations I, 2^e éd., 2012, n. 57 ad art. 18 CO et les réf. citées). Par analogie avec la jurisprudence en matière d'interprétation des contrats, il y a ainsi lieu de rechercher, la réelle intention du déclarant (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices (cf. ATF 132 III 268 consid. 2.3.2 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté - écrites ou orales -, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle du déclarant, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier son

comportement ultérieur établissant quelles étaient à l'époque ses conceptions. L'appréciation de ces indices concrets par le juge, selon son expérience générale de la vie, relève du fait (cf. ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 6.2 et les arrêts cités ; TF 4A_98/2016 du 22 août 2016 consid. 5.1).

4.3 Après avoir relevé que l'acte constitutif ne faisait pas mention du local litigieux, les premiers juges ont constaté qu'il était certes mentionné à la section « C.- Plans » de l'acte constitutif que « [t]ous les locaux du bâtiment qui [n'étaient] pas teintés sur les plans, à l'exception du garage-parking objet du lot c2, [étaient] destinés à l'usage commun des copropriétaires », mais que cette phrase ne pouvait concerner que les parties du bâtiment non teintées figurant sur les plans déposés au Registre foncier, auxquels elle se rapportait, et non à une partie qui serait construite à l'extérieur de la surface du bâtiment telle que représentée sur ces plans. Or, le local litigieux n'apparaissait justement pas sur lesdits plans, qui au demeurant ne jouissaient pas de la foi publique et ne servaient que d'élément d'interprétation pour analyser l'acte constitutif et en préciser la portée. Selon les magistrats, pour éviter que le local litigieux soit présumé exclusif, il aurait fallu, lors de l'achèvement du bâtiment, remettre à l'office du Registre foncier un plan de répartition rectifié signé par tous les propriétaires d'étages désignant ledit local comme commun, ce qui n'avait pas été fait. Il n'était de plus pas établi que le local litigieux aurait été déclaré commun par une convention ultérieure en la forme authentique. Une éventuelle dérogation à l'art. 712b al. 3 *in fine* CC ne ressortait de plus ni du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE ni de l'acte constitutif.

Les premiers juges ont conclu qu'il était évident que si le local litigieux n'était pas une partie commune, il était une partie exclusive rattachée au lot C1, dont l'intimée était la propriétaire. En effet, le local litigieux avait été d'emblée attribué par les promoteurs au propriétaire du lot C1, qui en avait toujours eu la possession médiate jusqu'à ce que celle-ci soit transférée à l'intimée. Selon les premiers juges, aucun élément du

dossier ne permettait de considérer que le local litigieux serait une partie exclusive d'un autre propriétaire d'étage.

4.4 En l'espèce, il est établi et non contesté que le local litigieux ne figure pas sur les plans déposés au Registre foncier et qu'il n'est pas cadastré. Il est en outre admis que la décision de construire le local litigieux est intervenue après le dépôt des plans. Il ressort certes de l'acte constitutif que tous les locaux du bâtiment qui ne sont pas teintés sur les plans, à l'exception du garage-parking objet du lot C2, sont destinés à l'usage commun des copropriétaires. On ne saurait toutefois considérer le local litigieux comme un « local du bâtiment », puisque sa construction n'est précisément pas prévue par les plans. Il faut en effet comprendre la phrase précitée en ce sens que ce sont tous les locaux dont la construction est prévue par les plans et qui ne sont pas teintés qui sont destinés à l'usage commun. Il ne s'agit pas là d'un renversement de la présomption de l'art. 712b al. 3 CC mais de la description du plan de répartition. On ne saurait en déduire que des installations ajoutées par la suite au bâtiment, à l'exemple d'un balcon, devraient être affectées à l'usage commun, faute d'avoir été teintées sur des plans initiaux qui ne les prévoyaient pas. Le local litigieux n'a ainsi pas été construit « en dehors de la limite du bâtiment », mais en dehors de ce qui avait été prévu initialement par les plans.

Quant aux plans d'exécution, ceux-ci laissent apparaître s'agissant du bâtiment B, côté [...], en face de la cave B003, une surface délimitée non teintée portant la mention « local vélos-poussettes ». Les copropriétaires n'ont toutefois jamais bénéficié de l'utilisation d'un local situé à cet endroit pour y entreposer des vélos ou des poussettes. La jouissance du local litigieux a en effet été attribuée au B. _____ avant même l'achèvement de la construction. Les copropriétaires ont d'ailleurs refusé la création d'un local de ce type à l'assemblée du 3 décembre 2001. Le local litigieux n'a ainsi jamais servi aux copropriétaires mais seulement au locataire du lot C1.

Il ne ressort pas du dossier que N._____, à l'époque seule propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], aurait eu la volonté d'accorder la jouissance du local litigieux à l'ensemble des propriétaires d'étages. Au contraire, il est indiqué dans l'état de fait, non contesté en appel, que les promoteurs ont attribué le local au lot C1, soit au lot dont est aujourd'hui propriétaire la D._____ (ci-après : l'intimée) et dont il dépend économiquement, puisqu'il est occupé par le même locataire. Le fait que le local litigieux ne soit pas mentionné sur le contrat de bail ni sur l'acte de vente du lot C1 n'est pas déterminant. Les copropriétaires n'ont du reste pas contesté l'occupation dudit local par le B._____. Le fait que la société Q._____, laquelle n'a pas été mandatée en qualité d'experte judiciaire, n'ait pas indiqué que le lot C1 comportait une surface en sous-sol n'est pas relevante puisque comme déjà dit, il est établi que la surface du local litigieux n'est pas cadastrée et qu'elle ne figure pas sur les plans déposés au Registre foncier.

S'agissant de l'argument des appelants relatif aux millièmes, ceux-ci ne soutiennent pas avoir subi un préjudice - hormis s'agissant des loyers perçus par l'intimée - du fait de l'augmentation du volume du lot C1. Ils se limitent à faire valoir que les quotes-parts des autres lots auraient dû être réduites. Ils n'exposent pas davantage que les surfaces auraient été un facteur décisif dans le calcul de la valeur des parts lorsqu'elles ont été déterminées. De plus, les appelants n'ont pas agi en justice sur la base de l'art. 712e al. 3 CC pour voir leurs parts rectifiées. Il s'ensuit que le fait que la valeur des parts d'étages n'ait pas été modifiée ensuite de l'attribution du local litigieux au lot C1 n'est pas déterminant.

La présomption de l'art. 712b al. 3 CC n'a pas été renversée par les copropriétaires dans le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE. Comme expliqué ci-avant, cette présomption n'a pas davantage été renversée dans l'acte constitutif. Il s'ensuit que le local litigieux n'a jamais constitué une partie commune de la PPE. Il n'y avait dès lors pas lieu de déposer au Registre foncier un plan de répartition rectifié pour désigner le local litigieux comme partie exclusive, celui-ci étant présumé

partie exclusive de par la loi. On relèvera que la construction du local litigieux n'est pas la seule modification ayant été apportée au bâtiment. Les copropriétaires avaient en effet prévu de mettre à jour les plans déposés au Registre foncier également s'agissant de loggias. Des copropriétaires avaient de plus relevé à l'assemblée du 16 novembre 2010 que la dimension de certaines caves ne correspondait pas aux plans et qu'il était nécessaire de mettre à jour les documents inscrits au Registre foncier. A cette même assemblée, les propriétaires d'étages ont toutefois refusé de donner à l'administratrice les pouvoirs lui permettant de régulariser les plans déposés au Registre foncier.

Au vu de ce qui précède, c'est à raison que les premiers juges ont considéré que le local litigieux était une partie exclusive du lot C1 et pas une partie commune de la PPE « R. _____ ».

5.

5.1 Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir rejeté leurs prétentions en remboursement des loyers perçus par l'intimée pour la location du local litigieux. Ils font en substance valoir que l'intimée était de mauvaise foi. Selon les appelants, on devrait à tout le moins considérer que l'intimée serait devenue de mauvaise foi le 31 octobre 2011, le rapport de gestion établi à cette date mentionnant qu'après une vérification approfondie, aucun acte d'achat n'existait et que l'occupation du local litigieux n'était dès lors pas officielle. L'intimée aurait de plus tardé à agir lorsqu'elle a réalisé que la Communauté des copropriétaires d'étages « R. _____ » percevait des loyers de la location des trois dépôts initialement affectés au lot C1. Au vu de sa mauvaise foi, l'intimée devrait de plus rembourser aux appelants leurs frais d'avocat avant procès, ceux-ci constituant un dommage au sens de l'art. 940 al. 1 CC.

5.2 Conformément à l'art. 940 al. 1 CC, le possesseur de mauvaise foi doit indemniser l'ayant droit de tout dommage résultant de l'indue détention ainsi que des fruits qu'il a perçus ou négligé de percevoir. L'indue détention ne suppose pas que la chose ait été réclamée par

l'ayant droit. Une obligation de restituer suffit (cf. ATF 120 II 191 consid. 3c/aa). Le possesseur est de bonne foi lorsqu'il a le sentiment d'avoir le droit de posséder, sans que cela soit incompatible avec l'attention qu'on pouvait exiger de lui. La bonne ou mauvaise foi s'apprécie dans la durée et non à un moment précis. Ainsi, un possesseur de bonne foi peut devenir de mauvaise foi, notamment lorsqu'il apprend que son acquisition ne repose pas sur un titre valable (Steinauer, op. cit., n. 664 p. 213 et les réf. citées). On doit retenir qu'il y a mauvaise foi à partir du moment où le possesseur qui détient des indices sur le caractère illégitime de sa possession ne peut plus les considérer comme erronés ou injustifiés, ou que, sur la base de certaines circonstances douteuses, il ne remplit pas ses devoirs de diligence. Ainsi, lorsque le possesseur connaît les circonstances spécifiques, mais en tire de fausses conclusions sur sa légitimation, il est encore de bonne foi, pour autant qu'il n'ait pas violé son devoir de diligence (Pichonnaz, CR-CC II, n. 7 ad art. 938 CC et les réf. citées).

5.3 Les premiers juges ont considéré que dès lors que le local litigieux était une partie exclusive du lot C1, les conclusions des appelants en restitution des loyers indument perçus devaient être rejetées. Dans une motivation subsidiaire, ils ont retenu que même si le local litigieux avait pu être considéré comme une partie commune de la PPE « R. _____ », l'intimée pouvait de bonne foi considérer qu'elle était la propriétaire de ce local, si bien qu'aucune indemnité n'aurait dû être versée en lien avec les loyers perçus. Quant aux frais d'avocat avant procès, les premiers juges ont retenu qu'au vu du rejet de leurs prétentions contre l'intimée, les appelant n'étaient pas fondés à réclamer le remboursement de leurs frais de défense avant procès. En toute hypothèse, les appelants s'étaient limités à alléguer le montant global des frais qu'ils avaient encourus et à produire les notes d'honoraires relatives à ces frais, ce qui ne remplissait pas les exigences posées par la jurisprudence.

5.4 En l'espèce, puisqu'il a été retenu que le local litigieux était une partie exclusive du lot C1 (cf. *supra* consid. 4.4), les appelants ne sauraient se voir indemnisés par l'intimée pour les loyers perçus de la

location de ce local. Même si le local avait finalement été considéré comme une partie commune de la PPE, l'intimée n'aurait pas davantage dû indemniser les appelants. En effet, comme retenu à juste titre par les premiers juges, l'intimée pouvait de bonne foi penser être la propriétaire du local litigieux, jusqu'à ce qu'un jugement constate la qualité de partie commune dudit local. Or au vu de l'issue de la procédure de première instance, on doit retenir qu'à ce stade, l'intimée n'a jamais détenu d'indices concrets sur le caractère illégitime de sa possession. On relèvera qu'au moment où l'intimée a acquis le lot C1, le local litigieux était déjà occupé par le B. _____, soit le locataire du propriétaire précédent. Le fait que le local ne soit pas mentionné sur l'acte de vente n'est dès lors pas déterminant, quand bien même l'intimée a eu connaissance de ce dernier élément. Quant au fait que l'intimée n'ait pas agi immédiatement s'agissant des loyers perçus indument par la Communauté des copropriétaires d'étages « R. _____ », les appelants ne peuvent rien en tirer, ce d'autant moins que des pourparlers transactionnels avaient cours à l'époque.

Les appelants ne peuvent dès lors pas se prévaloir de l'indue détention pour voir leurs frais d'avocat avant procès remboursés. Leurs prétentions contre l'intimée ayant été rejetées en première et en deuxième instance, les appelants ne peuvent en tout état de cause pas faire supporter ces frais à leur adverse partie.

6.

6.1 Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC. Quant au jugement entrepris, il doit être confirmé.

6.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'050 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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

- I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'050 fr. (deux mille cinquante francs) sont mis à la charge des appelants [...] et la Communauté des copropriétaires d'étages « R. _____ », solidairement entre eux.
- IV. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Isabelle Salomé Daïna et Jessica Preile (pour [...] et la Communauté des copropriétaires d'étages «R. _____ »),
- Me Didier Bottge (pour la D. _____),

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

- M. le Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

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 :