

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 18 décembre 2018

---

Composition : Mme COURBAT, juge déléguée  
Greffier : M. Grob

\*\*\*\*\*

**Art. 261 al. 1 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **LA FONDATION X.**\_\_\_\_\_,  
à [...], contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 23 juillet  
2018 par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois  
dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.Z.**\_\_\_\_\_, à [...], **Q.**\_\_\_\_\_, à  
[...], **L.**\_\_\_\_\_, à [...], et **N.**\_\_\_\_\_, à [...], la Juge déléguée de la Cour  
d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par ordonnance de mesures provisionnelles du 23 juillet 2018, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 28 août 2018, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le Président) a admis la requête de mesures provisionnelles déposée le 6 avril 2018 par Q. \_\_\_\_\_ et A.Z. \_\_\_\_\_ à l'encontre de la Fondation X. \_\_\_\_\_, N. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_ (I), a révoqué l'ordonnance de mesures superprovisionnelles du 10 avril 2018 (II), a ordonné la suspension de toutes les décisions prises lors de l'assemblée générale de la copropriété F. \_\_\_\_\_ du 8 mars 2018 et a dit que celles-ci ne déployaient aucun effet jusqu'à droit connu sur la procédure au fond ouverte par Q. \_\_\_\_\_ et A.Z. \_\_\_\_\_ le 6 avril 2018 (III), a dit que les frais et dépens suivaient le sort de la cause au fond (IV), a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V) et a dit que l'ordonnance était immédiatement exécutoire (VI).

En droit, le premier juge a considéré en substance qu'il avait été rendu vraisemblable que certaines décisions prises lors de l'assemblée générale de la copropriété F. \_\_\_\_\_ du 8 mars 2018 n'étaient pas conformes à l'ordre du jour annexé à la convocation, qu'au vu du règlement de la copropriété, A.Z. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ s'étaient retrouvés dans l'impossibilité de s'y faire représenter en raison des tensions et litiges existant avec les autres copropriétaires, lesquels étaient les seuls habilités à les représenter, et que les décisions prises en l'absence des prénommés étaient susceptibles de leur causer un préjudice difficilement réparable, ce qui justifiait la suspension de ces décisions.

**B. a)** Par acte du 10 septembre 2018, la Fondation X. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre l'ordonnance précitée, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la requête de mesures provisionnelles de A.Z. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ du 6 avril 2018 soit rejetée et que les prénommés soient condamnés aux frais et dépens, l'ordonnance

de mesures superprovisionnelles du 10 avril 2018 étant maintenue en tant que de besoin.

**b)** Par écriture du 5 octobre 2018, la Fondation X.\_\_\_\_\_ a produit à titre de nova une convocation à une assemblée générale des copropriétaires devant se dérouler le 12 octobre 2018, datée du 27 septembre 2018, et a requis l'octroi de l'effet suspensif à son appel.

Dans ses déterminations du 10 octobre 2018, N.\_\_\_\_\_ a conclu à ce que l'effet suspensif à l'appel soit accordé.

Le même jour, L.\_\_\_\_\_ s'en est remise à justice s'agissant de la requête d'effet suspensif.

Le 10 octobre 2018 également, A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de la requête d'effet suspensif.

Par ordonnance du 11 octobre 2018, la Juge déléguée de la Cour de céans (ci-après : la juge déléguée) a rejeté la requête d'effet suspensif (I), a dit qu'il serait statué sur les frais judiciaires et les dépens de l'ordonnance dans le cadre de l'arrêt sur appel à intervenir (II) et a déclaré l'ordonnance immédiatement exécutoire (III).

**c)** Le 25 octobre 2018, L.\_\_\_\_\_ a déclaré adhérer aux conclusions de l'appel.

Dans sa réponse du même jour, N.\_\_\_\_\_ a adhéré, sous suite de frais et dépens, aux conclusions de l'appel.

Dans leur réponse du 25 octobre 2018 également, A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Par avis du 7 novembre 2018, la juge déléguée a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre

échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en considération.

**C.** La juge déléguée retient les faits pertinents suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

**1. a)** Depuis le 30 novembre 2004, A.Z. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ sont copropriétaires, aux côtés de N. \_\_\_\_\_ et de L. \_\_\_\_\_, ainsi que de feu R. \_\_\_\_\_ (décédé le 15 novembre 2012), lequel a institué la Fondation X. \_\_\_\_\_ comme unique héritière, des parcelles n<sup>os</sup> 1. \_\_\_\_\_ et 2. \_\_\_\_\_ de la Commune de [...], connues sous le nom de « Domaine F. \_\_\_\_\_ », chaque propriétaire détenant une part d'un cinquième.

Selon les extraits du Registre foncier figurant au dossier, l'estimation fiscale de chacune des cinq parts de la parcelle n° 1. \_\_\_\_\_ s'élève à 4'000 fr. et celle de chacune des cinq parts de la parcelle n° 2. \_\_\_\_\_ à 125'600 francs.

**b)** Le Règlement d'usage et d'administration du 30 novembre 2004 (ci-après : le Règlement) qui régit les rapports entre les copropriétaires des parcelles précitées, dont le but commun est le développement de l'élevage chevalin, la pratique du sport équestre et toutes les activités se rattachant directement ou indirectement au cheval, prévoit notamment ce qui suit :

« - IV -  
Toutes les décisions seront prises, sous réserve des dispositions contraires du présent règlement, à la majorité des copropriétaires, chacun d'eux ayant droit à une voix.  
Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un autre copropriétaire muni d'une procuration écrite.  
En cas d'égalité de voix, celle du président comptera double.

- V -  
Chaque année, les copropriétaires désigneront le comité, composé du président et du caissier.

- VI -  
Les décisions suivantes doivent être prises à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires pour :

- toutes modifications au présent règlement,
- toutes décisions tendant à souscrire des engagements bancaires, étant rappelé toute fois (sic) que les inscriptions hypothécaires nécessiteront l'accord unanime de tous si des gages complémentaires doivent être créés.

(...)

- VIII -

L'ensemble de la comptabilité pourra être tenu par l'un des copropriétaires. Elle sera en outre contrôlée une fois par année au moins par un autre copropriétaire, ou s'i l'un d'eux le demande, par une fiduciaire. La personne qui aura contrôlé les comptes devra établir un rapport écrit de révision. ».

**2. a)** Par demande du 8 mai 2009, la Fondation X. \_\_\_\_\_ a en substance réclamé l'attribution de la part de copropriété d'un cinquième de L. \_\_\_\_\_ sur les parcelles n<sup>os</sup> 1. \_\_\_\_\_ et 2. \_\_\_\_\_.

Lors d'une audience du 18 mars 2011 tenue par le Juge instructeur de la Cour civile du Tribunal cantonal, la Fondation X. \_\_\_\_\_ et L. \_\_\_\_\_ ont conclu la transaction judiciaire suivante :

- « I. Les parties admettent que L. \_\_\_\_\_ a détenu à titre fiduciaire la part de copropriété d'un cinquième des parcelles 2. \_\_\_\_\_ et 1. \_\_\_\_\_ du Registre foncier, Commune de [...], pour le compte de R. \_\_\_\_\_. La Fondation X. \_\_\_\_\_ confirme que R. \_\_\_\_\_ lui a cédé ses droits relatifs à cette part de copropriété.
- II. La Fondation X. \_\_\_\_\_ versera à L. \_\_\_\_\_ sur le compte de consignation de son conseil, n° [...] auprès du [...], d'ici au 31 mars 2011, un montant de 30'000 fr. (trente mille francs), décomposé comme suit :
- 22'500 fr. (vingt-deux mille cinq cents francs) au titre de remboursement des frais de copropriété et des charges hypothécaires relatifs à la part de copropriété mentionnée sous chiffre I, du 1<sup>er</sup> janvier 2007 à ce jour;
  - 7'500 fr. (sept mille cinq cents francs) à titre de dépens.
- III. Moyennant le versement des montants mentionnés sous chiffre II, L. \_\_\_\_\_ cède à la Fondation X. \_\_\_\_\_ sa part de copropriété d'un cinquième des parcelles 2. \_\_\_\_\_ et 1. \_\_\_\_\_ du Registre foncier de [...], Commune de [...]. Les parties requièrent du Conservateur de procéder sans délai à l'inscription relative au transfert en faveur de la Fondation X. \_\_\_\_\_, aux frais de la Fondation X. \_\_\_\_\_, de la part d'un cinquième de la copropriété simple de l'immeuble constituant la parcelle 1. \_\_\_\_\_, Commune de [...], adresse [...], d'une surface de 2208 m<sup>2</sup>, dont la titulaire est L. \_\_\_\_\_, et de la part d'un cinquième de la copropriété simple de l'immeuble constituant la parcelle 2. \_\_\_\_\_, adresse [...], d'une surface de 40'998 m<sup>2</sup>, dont la titulaire est L. \_\_\_\_\_.

Les parties requièrent du Juge instructeur qu'il transmette la présente convention au Conservateur du Registre foncier de [...] dès que le versement sera intervenu, ce dont les parties informeront sans délai le Juge instructeur.

- IV. La Fondation X. \_\_\_\_\_ reprend, à la date de la radiation au Registre foncier de L. \_\_\_\_\_ en tant que copropriétaire, la part d'un cinquième de la dette hypothécaire n° [...] due par L. \_\_\_\_\_ à la [...], en capital, intérêts et frais, ainsi que les engagements découlant des quatre cédules hypothécaires au porteur n° [...] grevant la parcelle 2. \_\_\_\_\_ de [...].
- V. D'ici à la radiation de L. \_\_\_\_\_ en qualité de propriétaire, la Fondation X. \_\_\_\_\_ assumera le paiement de toutes les charges de copropriété, y compris les frais, intérêts et amortissements bancaires, relatives à la part détenue par L. \_\_\_\_\_.
- VI. Dès le versement prévu sous chiffre II, la Fondation X. \_\_\_\_\_ assumera les risques et profits, à l'entière décharge de L. \_\_\_\_\_, découlant de la titularité d'une part d'un cinquième de la copropriété des parcelles 1. \_\_\_\_\_ et 2. \_\_\_\_\_ de la Commune de [...]. Dans cette mesure, L. \_\_\_\_\_ donne mandat à la Fondation X. \_\_\_\_\_ pour agir en son nom s'agissant de la dite part de copropriété.
- VII. Dans l'hypothèse où un autre membre de la copropriété de F. \_\_\_\_\_ exercerait avec succès un droit de préemption, dont l'existence est contestée par la Fondation, sur le présent transfert, le montant de 30'000 fr. (trente mille francs) mentionné sous chiffre II restera acquis à L. \_\_\_\_\_. Le montant versé par le préempteur pour l'acquisition de la part de copropriété précitée sera versé par L. \_\_\_\_\_ à la Fondation X. \_\_\_\_\_.
- VIII. L. \_\_\_\_\_ cède à la Fondation X. \_\_\_\_\_ tous les droits actuels et futurs et les obligations futures en relation avec la procédure pendante devant le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois sous cause PP07.025895/adn. Pour le surplus et dans la mesure où L. \_\_\_\_\_ resterait partie à cette procédure, ses frais et dépens seront pris en charge par la Fondation pour autant que L. \_\_\_\_\_ consulte le conseil désigné par la Fondation.
- IX. La Fondation X. \_\_\_\_\_ prendra à sa charge les frais de procédure et de conseil qui pourraient découler de toutes contestations judiciaires (y compris découlant de l'exercice d'un prétendu droit de préemption) du présent transfert par l'un des copropriétaires, pour autant qu'elle consulte l'avocat désigné par la Fondation.
- X. La Fondation se porte fort du retrait par R. \_\_\_\_\_ de la poursuite n° [...] notifiée le 1<sup>er</sup> avril 2008 à L. \_\_\_\_\_ par l'Office de Lausanne-Est.
- XI. La Fondation X. \_\_\_\_\_ assumera le paiement de l'éventuel impôt sur le gain immobilier qui pourrait être mis à la charge de L. \_\_\_\_\_.
- XII. Au bénéfice de ce qui précède, parties se donnent quittance pour solde de tous comptes et de toutes prétentions, notamment de la créance de 72'871 fr. 40 (septante-deux mille huit cent septante et un francs et quarante centimes), selon reconnaissance de dette du 27 mars 2006, cédée par R. \_\_\_\_\_ à la Fondation X. \_\_\_\_\_. La Fondation X. \_\_\_\_\_ se porte fort

d'une quittance pour solde de tous comptes de R. \_\_\_\_\_ envers L. \_\_\_\_\_, qui donne également quittance à ce dernier.  
XIII. Chaque partie garde ses frais et renonce à des dépens. ».

Par jugement du 19 janvier 2012, le Juge instructeur de la Cour civile du Tribunal cantonal a rejeté la demande de révision de la transaction précitée déposée par L. \_\_\_\_\_, dans la mesure où elle était recevable.

**b)** Selon les extraits les plus récents du Registre foncier relatifs aux parcelles n<sup>os</sup> 1. \_\_\_\_\_ et 2. \_\_\_\_\_ figurant au dossier, datés du 3 juillet 2018, L. \_\_\_\_\_ est toujours inscrite comme copropriétaire desdites parcelles pour un cinquième, le transfert de la part de la prénommée à la Fondation X. \_\_\_\_\_ du 30 mars 2011 étant mentionné dans les « affaires en suspens » au 1<sup>er</sup> juillet 2018. Ce blocage a été obtenu par N. \_\_\_\_\_, qui, dans le cadre d'une procédure toujours pendante, a invoqué un droit de préemption sur la part de L. \_\_\_\_\_.

**3.** Lors de l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 31 juillet 2014, A.Z. \_\_\_\_\_ a été reconduit dans ses fonctions de « Président-Caissier » et la Fondation X. \_\_\_\_\_ a été désignée en qualité de « Caissier d'exploitation », avec possibilité pour celle-ci de déléguer tout ou partie de ces fonctions à la société S. \_\_\_\_\_ Sàrl.

**4.** Par décision du 3 août 2017, le Département fédéral de l'intérieur a nommé Me D. \_\_\_\_\_ en qualité de commissaire de la Fondation X. \_\_\_\_\_, avec droit de signature individuel, en remplacement de Me [...], les tâches lui ayant été confiées étant notamment celles de « reprendre la direction de toutes les procédures civiles en cours touchant la fondation, soit [...] les procédures PP07.025895, AX11.011249, PO16.001779 et PS16.008075 », ainsi que de « prendre toute mesure utile visant à sauvegarder les intérêts de la Fondation ».

**5.** Le 1<sup>er</sup> décembre 2017, Q. \_\_\_\_\_ a vendu ses parts de copropriété des parcelles n<sup>os</sup> 1. \_\_\_\_\_ et 2. \_\_\_\_\_ à A.Z. \_\_\_\_\_. L'extrait du Registre foncier concernant la parcelle n<sup>o</sup> 2. \_\_\_\_\_ daté du

13 avril 2018 mentionne toujours Q.\_\_\_\_\_ en qualité de copropriétaire pour un cinquième, la vente précitée figurant dans les « affaire en suspens » au 10 avril 2018. Il ressort toutefois des extraits les plus récents du Registre foncier relatifs aux parcelles n<sup>os</sup> 1.\_\_\_\_\_ et 2.\_\_\_\_\_ figurant au dossier, datés du 3 juillet 2018, que Q.\_\_\_\_\_ n'est plus inscrit comme copropriétaire desdites parcelles pour un cinquième. Selon ces derniers documents, A.Z.\_\_\_\_\_ a acquis les parts de Q.\_\_\_\_\_ par achat le 1<sup>er</sup> décembre 2017 et a ensuite fait donation de celles-ci à B.Z.\_\_\_\_\_ le 9 mai 2018, le dernier nommé étant désormais inscrit comme copropriétaire pour un cinquième des parcelles en cause.

**6. a)** Par courrier du 15 février 2018, le commissaire de la Fondation X.\_\_\_\_\_ a convoqué, pour le 8 mars 2018, une assemblée générale des copropriétaires du Domaine F.\_\_\_\_\_.

L'ordre du jour annoncé était le suivant :

- « 1. Désignation du président de l'assemblée des copropriétaires.
2. Désignation du caissier de l'assemblée des copropriétaires.
3. Approbation des comptes 2016.
4. Approbation des comptes 2017.<sup>1</sup>
5. Etat des dettes et créances entre copropriétaires.
6. Travaux à entreprendre au Domaine F.\_\_\_\_\_.
7. Mandat de gestion du Domaine F.\_\_\_\_\_.
8. Divers.

(...)

<sup>1</sup> Si établis à cette date ».

Le 6 mars 2018, le conseil de A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ a écrit au commissaire de la Fondation X.\_\_\_\_\_ en s'interrogeant sur les compétences qui l'autorisaient à convoquer une assemblée générale et, sans reconnaître son bien-fondé, a requis que celle-ci soit renvoyée dès lors que deux audiences, ayant respectivement trait aux pouvoirs de A.Z.\_\_\_\_\_ comme Président de la copropriété et à une procédure d'annulation d'une précédente assemblée générale, étaient déjà appointées au 13 mars 2018, ajoutant que ses mandants se trouvaient dans l'impossibilité d'y prendre part ou de s'y faire représenter.

Le commissaire a répondu le 7 mars 2018 que la Fondation X.\_\_\_\_\_ avait convoqué tous les copropriétaires actuels du Domaine F.\_\_\_\_\_ à l'assemblée générale du 8 mars 2018 en sa qualité de copropriétaire, ce qui l'habilitait à procéder de la sorte, et que la convocation était parvenue en temps utile aux différents copropriétaires afin de permettre à ces derniers d'y participer ou de s'y faire représenter. Il a précisé que la Fondation ne renonçait pas à la tenue de ladite assemblée et que le règlement ne prévoyait pas de quorum, des décisions pouvant être prises pour autant que les majorités requises soient réunies.

**b)** Le 8 mars 2018, le commissaire de la Fondation X.\_\_\_\_\_ a tenu une assemblée générale des copropriétaires du Domaine F.\_\_\_\_\_, en présence de N.\_\_\_\_\_, de L.\_\_\_\_\_ et du conseil de la Fondation X.\_\_\_\_\_. A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ ne se sont pas présentés, ni personne en leur nom.

A cette occasion, par trois voix sans opposition, la Fondation X.\_\_\_\_\_, en la personne de son commissaire, a été désignée en qualité de Président de la copropriété, N.\_\_\_\_\_ ayant quant à elle été nommée en qualité de Caissier, avec la faculté de déléguer tout ou partie de son rôle à un tiers, notamment à une fiduciaire, le choix final de ce tiers étant délégué au Caissier et au Président.

Sous la rubrique « 6. Travaux à entreprendre au Domaine F.\_\_\_\_\_ », le procès-verbal de cette assemblée mentionne ce qui suit :

« Me D.\_\_\_\_\_ rappelle que des travaux ont dû être effectués à deux reprises depuis sa nomination en qualité de commissaire de la Fondation X.\_\_\_\_\_, soit en décembre 2017 et en janvier 2018. Les copropriétaires ont été informés des travaux en question et ont eu la possibilité de se déterminer sur ceux-ci ainsi que sur leur coût.

Il est précisé que les travaux ont dû être effectués vu le danger que représentait la stabulation des poneys.

Me D.\_\_\_\_\_ propose que l'ensemble des copropriétaires se rendent au Domaine F.\_\_\_\_\_, idéalement avant fin mars 2018, en présence de Mesdames [...] et [...], palefrenière, respectivement assistante palefrenière, afin de constater l'état du manège.

Il sera ensuite décidé des éventuels travaux à entreprendre.

Cette proposition est approuvée par trois voix, sans opposition. ».

Il ressort en outre dudit procès-verbal que les comptes 2016 n'ont pas été approuvés, une assemblée extraordinaire devant se réunir afin de faire le point sur le travail de la fiduciaire, qu'il n'a pas été voté sur les comptes 2017, lesquels étaient en cours d'établissement, et qu'il n'a pas été délibéré sur l'état des dettes et créances entre copropriétaires.

Il a également été décidé, par trois voix sans opposition, de maintenir le mandat de gestion de S. \_\_\_\_\_ Sàrl jusqu'à fin juin 2018, date à laquelle une nouvelle assemblée générale serait fixée, cette société pouvant déléguer une partie de l'exécution de ses tâches à N. \_\_\_\_\_.

**7.** Par requête de conciliation du 6 avril 2018, A.Z. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à la nullité, subsidiairement à l'annulation, de l'assemblée générale de la copropriété du 8 mars 2018 ainsi que de toutes les décisions prises à cette occasion.

**8. a)** Le même jour, A.Z. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ ont déposé une requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles, au pied de laquelle ils ont conclu, tant à titre superprovisionnel que provisionnel, à la suspension de toutes les décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018 et à ce que celles-ci ne déploient aucun effet jusqu'à droit connu sur la procédure au fond ouverte le 6 avril 2018.

Dans des déterminations du 9 avril 2018, la Fondation X. \_\_\_\_\_ a conclu principalement à l'irrecevabilité de cette requête, subsidiairement à son rejet.

**b)** Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 10 avril 2018, le Président a rejeté la requête de mesures superprovisionnelles dans la mesure où elle était recevable.

**c)** Dans des déterminations du 18 avril 2018, N. \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de la requête de mesures provisionnelles du 6 avril 2018.

Le 4 juillet 2018, la Fondation X.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ ont chacune déposé de nouvelles déterminations, au pied desquelles elles ont respectivement conclu principalement à l'irrecevabilité de la requête de mesures provisionnelles du 6 avril 2018, subsidiairement à son rejet.

**d)** L'audience de mesures provisionnelles s'est tenue le 5 juillet 2018.

A cette occasion, A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ ont contesté la capacité de représentation de la Fondation X.\_\_\_\_\_ par son commissaire. La fondation et N.\_\_\_\_\_ ont quant à elles contesté la légitimation active de Q.\_\_\_\_\_.

**9.** Le 27 septembre 2018, A.Z.\_\_\_\_\_, agissant en qualité de Président, a convoqué les copropriétaires du Domaine F.\_\_\_\_\_, soit N.\_\_\_\_\_, la Fondation X.\_\_\_\_\_, B.Z.\_\_\_\_\_ et lui-même, à une assemblée générale des copropriétaires devant se dérouler le 12 octobre 2018.

L'ordre du jour annoncé était le suivant :

- « 1) contrôle des présences
- 2) désignation du président de la copropriété et président de l'assemblée des copropriétaires
- 3) désignation du caissier de la copropriété
- 4) déterminations de l'assemblée des copropriétaires sur le mandat de gestion confié à la société S.\_\_\_\_\_ Sàrl et résilié par A.Z.\_\_\_\_\_ ; autorisation pour le président de la copropriété d'agir judiciairement contre la société S.\_\_\_\_\_ Sàrl, ainsi que contre les gérants de cette société
- 5) divers et propositions individuelles ».

**En droit :**

**1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Un différend est de nature pécuniaire si le fondement de la prétention litigieuse repose sur un droit de nature patrimoniale et si la demande poursuit en définitive un but économique ; il n'est pas nécessaire que la demande tende directement à un versement d'argent si le demandeur sollicite une mesure dont la finalité est de défendre ses intérêts patrimoniaux (TF 4A\_529/2017 du 21 février 2018 consid. 1.1.2 ; TF 4A\_350/2011 du 13 octobre 2011 consid. 1.1.1 et les références citées, non publié à l'ATF 137 III 503).

Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire (art. 248 let. d CPC), le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr. compte tenu de la valeur des parts de copropriété des parcelles en cause, l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF

4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 136).

### **3.**

**3.1** Invoquant une violation de l'art. 261 CPC, l'appelante soutient que les intimés A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ ne disposeraient pas de prétention au fond qui aurait été l'objet d'une atteinte, de sorte qu'ils ne pouvaient pas prétendre à l'octroi de mesures provisionnelles, que les décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018 seraient conformes à l'ordre du jour, quand bien même ni le Règlement ni la loi ne prévoiraient la nécessité d'établir un ordre jour, et que les prénommés auraient pu se faire représenter lors de l'assemblée générale litigieuse en donnant des instructions de vote, tout en précisant que le fait qu'ils n'aient pas été présents n'invaliderait en rien les décisions prises faute de la nécessité d'un quorum. Elle fait également valoir qu'aucune des décisions prises lors de ladite assemblée ne seraient susceptibles de causer un préjudice difficilement réparable aux intimés précités et que l'ordonnance entreprise n'examinerait pas la condition de l'urgence, qui ne serait en l'occurrence pas réalisée.

Les intimés A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ soutiennent que dans la mesure où le Règlement prévoit l'élection d'un comité composé d'un Président et d'un Caissier, il incomberait nécessairement au Président de convoquer l'assemblée générale, d'office ou sur requête d'un des copropriétaires, que les décisions prises lors de l'assemblée du 8 mars 2018 ne seraient pas conformes à l'ordre du jour et qu'il aurait été illusoire de pouvoir se faire représenter à cette assemblée au vu des tensions existant entre les copropriétaires. Ils font également valoir que les décisions prises à cette occasion leur causeraient un préjudice difficilement réparable dès lors que la présidence a été attribuée à l'appelante et que dans la mesure où l'intimée L.\_\_\_\_\_ n'aurait plus la qualité de copropriétaire, la copropriété ne serait plus composée que de

quatre personnes formant deux clans, soit eux-mêmes d'une part, et l'appelante et l'intimée N. \_\_\_\_\_ d'autre part, soulignant que le Règlement prévoit qu'en cas d'égalité, la voix du président - soit celle de l'appelante élue lors de l'assemblée litigieuse - compte double. Ils ajoutent encore que le fait que le mandat de gestion du domaine ait été confié à la société S. \_\_\_\_\_ Sàrl, qui ne formerait qu'une seule et même entité avec l'appelante, démontrerait que cette dernière aurait tenté d'accomplir un « coup de force » en s'arrogeant la présidence de la copropriété et la gestion du domaine.

Le premier juge a retenu qu'il ressortait du procès-verbal établi lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018 que certaines décisions prises à cette occasion n'étaient pas conformes à l'ordre du jour annexé à la convocation dans la mesure où, d'une part, sous la rubrique « 2. Désignation du Caissier du Domaine de l'assemblée des copropriétaires », l'intimée N. \_\_\_\_\_ n'avait pas uniquement été nommée Caissier, mais s'était également vu attribuer la faculté de déléguer tout ou partie de sa fonction à un tiers, notamment à une fiduciaire, et, d'autre part, la rubrique « 6. Travaux à entreprendre au Domaine F. \_\_\_\_\_ » ne traitait pas de travaux futurs comme son intitulé le laissait supposer, mais de travaux déjà entrepris à deux reprises entre fin 2017 et début 2018. Le magistrat a également relevé que A.Z. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ ne pouvaient pas se faire représenter à cette assemblée par un autre copropriétaire conformément au Règlement en raison des nombreux litiges et procédures opposant les parties et qu'en nommant un nouveau comité lors de l'assemblée du 8 mars 2018 en l'absence des prénommés, A.Z. \_\_\_\_\_ s'était vu éjecter de son poste de président qu'il occupait depuis la dernière assemblée générale du 31 juillet 2014, sans que les intéressés n'aient pu s'y opposer. L'autorité précédente a ainsi considéré qu'il avait été rendu vraisemblable que les décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018 étaient viciées et susceptibles de créer un dommage difficilement réparable à A.Z. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_, ceux-ci n'ayant désormais plus voix au chapitre pour se prononcer sur la gestion du Domaine F. \_\_\_\_\_, de sorte qu'il se justifiait de suspendre lesdites décisions sans devoir attendre l'issue de l'action au fond.

## **3.2**

**3.2.1** Selon l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a) et que cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b).

Cette disposition pose des conditions cumulatives à l'octroi des mesures provisionnelles. Pour en bénéficier, le requérant doit rendre vraisemblable qu'un droit dont il se prétend titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte est susceptible d'entraîner un préjudice difficilement réparable (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 261 CPC).

Le droit matériel définit les limites que le juge des mesures provisionnelles ne peut dépasser (Bohnet, op. cit., n. 9 ad art. 261 CPC).

Pour satisfaire à la condition posée par l'art. 261 al. 1 let. a CPC, le requérant doit rendre vraisemblable, sur la base d'éléments objectifs, qu'il est titulaire d'un droit et qu'un danger imminent menace ce droit en ce sens qu'il risque de ne plus pouvoir être consacré, ou seulement tardivement (Bohnet, op. cit., n. 10 ad art. 261 CPC).

Le risque de préjudice difficilement réparable de l'art. 261 al. 1 let. b CPC est principalement de nature factuelle ; il concerne tout préjudice patrimonial ou immatériel, et peut même résulter du seul écoulement du temps pendant le procès. Il est constitué par le fait que, sans les mesures provisionnelles, le requérant serait lésé dans sa position juridique de fond (ATF 138 III 138 consid. 6.3).

Quant au préjudice, on entend par là tant les dommages patrimoniaux que les dommages immatériels. Le préjudice est difficilement réparable lorsqu'il ne peut plus être supprimé au terme d'un procès au fond, ou ne peut l'être que difficilement. En d'autres termes, il

s'agit d'éviter d'être mis devant un fait accompli dont le jugement ne pourrait pas complètement supprimer les effets. Est difficilement réparable le préjudice qui sera plus tard impossible ou difficile à mesurer ou à compenser entièrement. Entrent notamment dans ce cas de figure la perte de clientèle, l'atteinte à la réputation d'une personne, ou encore le trouble créé sur le marché par l'utilisation d'un signe créant un risque de confusion (TF 4A\_611/2011 du 3 janvier 2012 consid. 4, publié in RSPC 2012 p. 208 avec note de Dietschy).

Le risque de préjudice difficilement réparable suppose l'urgence (Bohnet, op. cit., n. 12 ad art. 261 CPC). Toute mesure provisionnelle implique, dans un certain sens, qu'il y ait urgence. Il faut donc qu'il y ait nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant les droits du requérant (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2010, n. 1758, p. 322). La notion d'urgence comporte des degrés et s'apprécie moins selon des critères objectifs qu'au regard des circonstances ; ainsi, l'urgence apparaît comme une notion juridique indéterminée, dont le contenu ne peut être fixé une fois pour toutes. Il appartient au juge d'examiner de cas en cas si cette condition est réalisée, ce qui explique qu'il puisse se montrer plus ou moins exigeant suivant les circonstances sans s'exposer pour autant au grief d'arbitraire (TF 4P.263/2004 du 1<sup>er</sup> février 2005 consid. 2.2 ; TF 4P.224/1990 du 28 novembre 1990 consid. 4c, publié in SJ 1991 p. 113 ; Hohl, op. cit., nn. 1757-1760, p. 322).

Le risque d'un préjudice difficilement réparable implique aussi que la mesure respecte le principe de la proportionnalité. Elle doit être apte à atteindre le but visé, nécessaire, c'est-à-dire indispensable pour l'atteindre, toute autre mesure ou action judiciaire se révélant inapte à sauvegarder les intérêts du requérant, et proportionnée à ce but, les alternatives les moins incisives devant avoir la préférence (Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse [CPC], in FF 2006 p. 6841, spéc. p. 6962 ad art. 257 CPC ; Hohl, op. cit., nn. 1765-1766, pp. 323-324).

Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut se limiter à la vraisemblance des faits et à un examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles (ATF 138 III 636 consid. 4.3.2 ; TF 5A\_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.2 ; TF 5A\_823/2013 du 8 mai 2014 consid. 1.3). Un fait ou un droit est rendu vraisemblable lorsque, au terme d'un examen sommaire, sur la base d'éléments objectifs, ce fait ou ce droit est rendu probable, sans pour autant qu'il faille exclure la possibilité que les faits aient pu se dérouler autrement ou que la situation juridique se présente différemment (TF 5A\_84/2016 du 5 septembre 2016 consid. 4.1). Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (Hohl, op. cit., n. 1780, p. 326).

Aux termes de l'art. 262 CPC, le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment les mesures suivantes : interdiction (let. a) ; ordre de cessation d'un état de fait illicite (let. b) ; ordre donné à une autorité qui tient un registre ou à un tiers (let. c) ; fourniture d'une prestation en nature (let. d) ; versement d'une prestation en argent, lorsque la loi le prévoit (let. e).

Des exigences plus strictes sont posées pour les mesures d'exécution anticipée provisoires, qui portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de l'intimé et qui ne peuvent être admises que de façon restrictive (Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, 7<sup>e</sup> éd., Berne 2001, n. 200 p. 351 et n. 208 p. 354). C'est en particulier le cas lorsque la décision sur la mesure requise est susceptible d'avoir un effet définitif, parce que le litige n'a plus d'intérêt au-delà du stade des mesures provisionnelles (Hohl, op. cit., nn. 2868 ss, pp. 244 ss), ce qui se produit par exemple en matière d'interdiction de faire concurrence, selon l'art. 340b al. 3 CO, lorsqu'il est presque certain

que le délai maximal de prohibition de trois ans (art. 340a al. 1 CO) sera expiré à l'issue de la procédure au fond, dont le jugement deviendra sans objet (Hohl, La réalisation du droit et les procédures rapides, Fribourg 1994, n. 679, p. 222). Dans de tels cas, les chances de succès du requérant dans la procédure au fond doivent être évaluées soigneusement et proportionnellement au préjudice encouru par le requis (ATF 131 III 473 consid. 2.3). Plus une mesure provisionnelle atteint de manière incisive la partie citée, plus il convient de fixer de hautes exigences pour faire reconnaître le bien-fondé de la demande quant à l'existence des faits pertinents et au fondement juridique de la prétention. Ces exigences élevées ne portent pas seulement sur la vraisemblance comme mesure de la preuve requise, mais également sur l'ensemble des conditions d'octroi de la mesure provisionnelle, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige au fond et sur celle des inconvénients que la décision incidente pourrait créer à chacune des deux parties (Bohnet, op. cit., n. 18 ad art. 261 CPC et les références citées). La protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu vraisemblable (TF 5D\_211/2011 du 30 mars 2012 consid. 6.4 et les références citées).

**3.2.2** Selon l'art. 646 al. 1 CC, lorsque plusieurs personnes ont, chacune pour sa quote-part, la propriété d'une chose qui n'est pas matériellement divisée, elles en sont copropriétaires.

Les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales et y prévoir que celui-ci peut être modifié à la majorité des copropriétaires (art. 647 al. 1 CC). L'art. 647 CC confère ainsi aux copropriétaires la faculté d'organiser l'utilisation et l'administration de la chose détenue en copropriété par la voie réglementaire ; en outre, l'administration prévalant entre les copropriétaires réunis autour d'une chose peut être précisée et complétée par cet instrument. Le règlement dans la copropriété ordinaire peut avoir une portée plus ou moins large et il peut en particulier comporter des développements détaillés sur le fonctionnement de la

copropriété (Perruchoud, Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016, nn. 14 et 20 ad art. 647 CC).

Les actes de la copropriété supposent une décision de la communauté des copropriétaires prise à la majorité (Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 5<sup>e</sup> éd., Bâle 2015, n. 32 ad art. 647 CC). Formellement, il n'existe pas de condition de quorum, car l'exigence réitérée clairement par le législateur aux art. 647 à 647e CC de la participation de « tous les copropriétaires » impose nécessairement le concours de tous les partenaires (Perruchoud, La communauté dans la copropriété ordinaire, thèse, Genève 2006 [cité ci-après : Perruchoud, thèse], n. 187, p. 123 et la référence citée). Le vote se compte par tête (Perruchoud, thèse, n. 175, pp. 117-118). Lors du calcul des majorités, le nombre total des copropriétaires ayant le droit de vote doit être pris en compte, et non le nombre de votants (contrairement à la copropriété par étage, où un quorum est généralement respecté). La renonciation au vote doit être considérée comme une voix contre (« Gegenstimme »), de même que les votes nuls doivent être considérés comme un rejet de la décision soumise au vote. Cela ressort clairement du libellé utilisé de la même manière dans diverses dispositions légales, qui exigent le consentement (de la majorité) de tous les copropriétaires pour prendre des décisions. Un accord par décision unanime sur d'autres types de calcul de majorité semble admissible, pour autant qu'il ne déroge pas à des dispositions légales impératives (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 38 ad art. 647 CC et les références citées). Le calcul de la majorité s'effectue donc en prenant en compte tous les copropriétaires, y compris ceux absents, qui ne participent pas au scrutin ou qui s'abstiennent. En substance, il faut une majorité simple par tête pour décider de la modification de la compétence pour effectuer des actes ordinaires de gestion selon l'art. 647a al. 2 CC, pour les décisions portant sur les travaux nécessaires selon l'art. 647c CC (avec possibilité réglementaire d'augmenter ou d'alléger cette exigence) et la décision d'introduire une action en exclusion d'un copropriétaire dans une communauté comportant plus de deux personnes selon l'art. 649b al. 2 CC ; il faut une double majorité par têtes et des quotes-parts pour les décisions importantes selon

l'art. 647b CC (avec possibilité réglementaire d'augmenter ou d'alléger cette exigence), pour les décisions portant sur les travaux utiles selon l'art. 647d CC (avec possibilité réglementaire d'augmenter ou d'alléger cette exigence) et pour les décisions portant sur les travaux somptuaires lorsque les conséquences sont assumées et que ceux-ci ne comportent pas d'inconvénients majeurs pour le copropriétaire réticent (Perruchoud, thèse, n. 189, p. 124).

La communauté est en grande partie libre s'agissant de l'aménagement du processus décisionnel et les décisions peuvent être prises de manière informelle (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 32 ad art. 647 CC). La loi ne contient aucune exigence quant aux circonstances et aux modalités de la tenue d'une réunion sociale. En particulier, contrairement au droit de l'association, il n'y a pas de forme pour la convocation, ni d'obligation d'indication d'un ordre du jour. Il n'y a pas non plus de délai de convocation à respecter. Chaque copropriétaire peut néanmoins demander la tenue d'une réunion physique lorsque la copropriété ne compte pas plus de dix personnes (Perruchoud, thèse, nn. 164 ss, pp. 112 ss). Les questions relatives à la procédure de prise de décision doivent être résolues sur la base des principes généraux, à moins que la communauté n'ait prévu de telles règles. La procédure doit être organisée de manière à ce que le processus décisionnel puisse être ordonné et à ce que tout copropriétaire puisse librement et dans des conditions raisonnables y former sa volonté. Cela suppose notamment que les membres de la communauté soient suffisamment renseignés. En outre, les actes du processus décisionnel commun (assemblées, inspections, discussions, votations, etc.) doivent être conçus de manière à ce que les copropriétaires puissent y participer pour autant que possible. En l'absence de toute autre règle, la communauté peut également informer, communiquer et prendre des décisions par la voie écrite (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 39 ad art. 647 CC).

Les décisions de la communauté peuvent être viciées car adoptées en violation de règles formelles ou matérielles (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 40 ad art. 647 CC).

Les aspects formels d'une décision se rapportent avant tout au processus décisionnel et à la capacité d'agir des copropriétaires votants. Comme la loi ne contient aucune disposition procédurale à cet égard, elle ne peut être violée. La violation de règles de procédure découlant des principes juridiques généraux (comme par exemple l'information, la consultation générale, la convocation à une assemblée ou à une prise de position, l'impossibilité de voter) n'entraîne en principe pas la nullité d'une décision. Toutefois, chaque membre de la communauté, dans la mesure où il participe aux décisions, doit pouvoir contester son vote s'il est affecté d'un vice de la volonté, par exemple en raison d'informations trompeuses. Les actions en dommages-intérêts et en partage de la copropriété (art. 650 al. 1 CC) sont réservées. Si les copropriétaires ont convenu dans un règlement l'application de règles formelles spécifiques, ils pourront contester les décisions non conformes à celles-ci. L'incapacité d'agir d'un des copropriétaires votant invalide son vote, mais n'empêche la décision de prendre effet que si elle n'atteint pas le quorum requis pour l'acte en question (Brunner/Wichtermann, op. cit., nn. 41-42 ad art. 647 CC et les références citées).

Les vices matériels d'une décision sont principalement le non-respect du quorum nécessaire à celle-ci et la nullité résultant d'un contenu illégal, contraire aux mœurs ou impossible. De telles décisions (et les mesures qui en découlent) ne sont pas contraignantes pour la communauté ; le caractère non contraignant peut être invoqué par voie d'action ou d'exception. Le non-respect des exigences de majorité ou éventuellement d'unanimité n'est toutefois pas examiné d'office. Les copropriétaires sont libres d'approuver par la suite la décision viciée. La question de savoir si la possibilité de faire valoir le caractère non contraignant de la décision est soumise à un délai est controversée. Pour la copropriété par étage, l'art. 712m al. 2 CC renvoie aux règles de l'association (en particulier l'art. 75 CC) pour la contestation des décisions de l'assemblée des copropriétaires d'étage (Brunner/Wichtermann, op. cit., nn. 43-44 ad art. 647 CC et les références citées).

Il n'existe pas d'obligation de participer aux décisions de la communauté en ce qui concerne les actes d'administration, tant que l'administration est possible sans la participation des copropriétaires individuels. La réglementation légale à elle-seule n'implique pas d'obligation de participer au processus de prise de décision de la communauté. Lorsque la loi suppose l'unanimité pour certains actes de la communauté, le refus de vote d'un copropriétaire implique que la décision ne peut pas être prise, le refus de vote étant assimilé à un vote de rejet. L'obligation de participer à la prise de décision de la communauté peut le cas échéant découler du règlement convenu entre les copropriétaires (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 45 ad art. 647 CC).

Malgré le silence de la loi, la doctrine – comme déjà la jurisprudence antérieure à la révision des dispositions du Code civil en matière copropriété – reconnaît à chaque copropriétaire le droit de saisir le juge en cas de désaccord ou de décision de la majorité (ATF 97 II 320 consid. 6 *in fine* et la référence citée).

**3.2.3** L'inscription au registre foncier est nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière (art. 656 al. 1 CC).

Celui qui acquiert un immeuble par jugement en devient toutefois propriétaire avant l'inscription, mais il n'en peut disposer dans le registre foncier qu'après que cette formalité a été remplie (art. 656 al. 2 CC), étant précisé que la transaction judiciaire est assimilée à un jugement au sens de cette disposition (Steinauer, Commentaire romand, Code civil II, Bâle 2016 [cité ci-après : Steinauer, CR-CC II], nn. 29-30 ad art. 656 CC).

Le jugement visé par l'art. 656 al. 2 CC est un jugement formateur qui a pour effet d'attribuer la propriété d'un immeuble à une personne déterminée. Constitue un tel jugement, celui qui attribue la propriété à la suite d'une action en exécution du transfert fondée sur l'art. 665 al. 1 CC et celui qui adjuge la propriété d'une partie de l'immeuble en cas de partage d'une copropriété ou d'une propriété commune. La propriété est acquise au moment où le jugement entre en force.

L'acquéreur peut ensuite requérir lui-même son inscription au registre foncier (art. 665 al. 2 CC), en produisant le jugement accompagné de l'attestation d'entrée en force (Steinauer, Les droits réels, tome II, 4<sup>e</sup> éd., Berne 2012 [cité ci-après : Steinauer, Les droits réels], n. 1589, p. 104).

Les jugements déclaratifs, qui constatent simplement l'existence du droit de propriété, et les jugements condamnatoires qui appellent encore des mesures d'exécution (par exemple, au terme d'une action en exécution d'un transfert de propriété fondée sur l'art. 97 CO) ne sont pas visés par cette disposition (Steinauer, Les droits réels, n. 1589a, p. 104). Dans ces cas, le transfert de propriété s'opère selon le principe absolu (Steinauer, CR-CC II, nn. 29-30 ad art. 656 CC).

### **3.3**

#### **3.3.1**

**3.3.1.1** En l'espèce, se pose en premier lieu la question de savoir si l'intimé Q.\_\_\_\_\_, qui ne figure désormais plus au Registre foncier comme copropriétaire des parcelles en cause, peut contester les décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018.

Il ressort des éléments du dossier que l'intéressé était toujours inscrit au Registre foncier comme copropriétaire lorsque les copropriétaires ont été convoqués par courrier du 15 février 2018 à l'assemblée générale litigieuse, ainsi que lors de la tenue de celle-ci le 8 mars 2018. Dès lors que les indications figurant au Registre foncier jouissent d'une présomption réfragable d'exactitude (art. 9 CC) et qu'aucun élément propre à renverser cette présomption n'a été établi ni même allégué, il y a lieu de retenir, au degré de la vraisemblance, que l'intimé Q.\_\_\_\_\_ est légitimé à remettre en cause l'assemblée générale du 8 mars 2018 et les décisions prises à cette occasion dans la mesure où il était alors encore copropriétaire.

**3.3.1.2** S'agissant de la conformité à l'ordre du jour des décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018, on précisera en premier lieu que même si ni la loi, ni le Règlement, n'imposent d'indiquer

un ordre du jour, le fait que l'appelante en ait indiqué un lorsqu'elle a convoqué les copropriétaires à ladite assemblée générale paraît, au degré de la vraisemblance et conformément aux règles de la bonne foi, fonder l'obligation de s'y conformer. De plus, les assemblées générales précédentes de la copropriété se sont également déroulées sur la base d'un ordre du jour.

Cela étant, l'appréciation du premier juge selon laquelle les décisions relatives à la désignation du Caissier et aux travaux à entreprendre prises lors de l'assemblée générale litigieuse ne sont pas conformes à l'ordre du jour ne résiste pas à l'examen. En effet, *prima facie*, on ne voit pas en quoi le fait que l'intimée N.\_\_\_\_\_ ait été nommée en qualité de Caissier avec la faculté de déléguer tout ou partie de sa fonction à un tiers serait contraire au point 2 de l'ordre du jour, intitulé « Désignation du Caissier de l'assemblée des copropriétaires », dès lors que le Règlement n'interdit pas une telle délégation et que lors de l'assemblée générale du 31 juillet 2014, soit celle précédant l'assemblée litigieuse, l'appelante avait été désignée en qualité de Caissier, également avec possibilité de déléguer tout ou partie de ces fonctions à la société S.\_\_\_\_\_ Sàrl. Quant aux travaux à entreprendre, il a été décidé que les copropriétaires se rendraient sur place pour constater l'état du manège afin de convenir des éventuels travaux à entreprendre, ce qui paraît vraisemblablement conforme au point 6 de l'ordre du jour, intitulé « Travaux à entreprendre au Domaine F.\_\_\_\_\_ ». Le fait que des travaux déjà entrepris en décembre 2017 et janvier 2018 – dont les copropriétaires avaient au demeurant déjà été informés en ayant eu la possibilité de se déterminer sur ceux-ci – ont été mentionnés en préambule de la discussion ne permet pas de considérer que la décision prise était contraire au point 6 de l'ordre du jour.

**3.3.1.3** Pour ce qui est de la manière dont l'assemblée générale du 8 mars 2018 a été convoquée, il ressort des principes rappelés ci-dessus (cf. *supra* consid. 3.2.2) que la loi ne prévoit pas de procédure formelle de convocation pour l'assemblée générale des copropriétaires, ni de forme particulière pour que les décisions soient prises. Le Règlement est par

ailleurs muet sur ces questions. En outre, il apparaît que tout copropriétaire peut solliciter la tenue d'une assemblée, et pas uniquement le Président. Partant, il est vraisemblable que l'appelante, en sa qualité de copropriétaire - cette qualité n'étant pas remise en cause -, pouvait convoquer l'assemblée générale litigieuse. De plus, l'appelante a convoqué les copropriétaires à l'assemblée générale du 8 mars 2018 par courrier du 15 février 2018, ce qui n'apparaît pas critiquable dans la mesure où cela laissait un délai de vingt jours aux intéressés pour s'organiser et pouvoir y participer. Les griefs formulés par les intimés A.Z. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ à cet égard ne leur sont donc d'aucun secours.

**3.3.1.4** Il convient encore de déterminer si le droit des intimés A.Z. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_ - étant rappelé que ce dernier était alors toujours inscrit au Registre foncier comme copropriétaire à la date de l'assemblée générale litigieuse (cf. *supra* consid. 3.3.1.1) - à participer aux décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018 a été l'objet d'une atteinte et si ces décisions ont été valablement prises nonobstant leur absence. Cette problématique dépend de la question de savoir si, au degré de la vraisemblance, l'intimée L. \_\_\_\_\_, qui a pris part à ladite assemblée, est toujours copropriétaire pour un cinquième des parcelles en cause. En effet, s'il était établi que la prénommée n'était plus copropriétaire, il pourrait y avoir atteinte aux droits des intimés A.Z. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_, dès lors que la copropriété ne serait alors plus composée que de quatre membres, ce qui pourrait créer des cas d'égalité de voix et rendrait décisive la voix prépondérante du Président. A l'inverse, si l'intimée L. \_\_\_\_\_ était toujours copropriétaire, il n'y aurait alors vraisemblablement aucune atteinte puisque la copropriété serait composée de cinq membres et qu'il n'y aurait pas de possibilité d'égalité lors des votes, de sorte que la voix prépondérante du Président n'aurait aucune incidence.

En ce qui concerne cet élément, il ressort des extraits du Registre foncier figurant au dossier que l'intimée L. \_\_\_\_\_ est toujours inscrite comme copropriétaire dans ce registre, dont le contenu jouit d'une présomption réfragable d'exactitude (art. 9 CC). Les intimés A.Z. \_\_\_\_\_

et Q.\_\_\_\_\_ soutiennent implicitement que cette présomption serait renversée par la transaction judiciaire conclue le 18 mars 2011 entre l'intimée L.\_\_\_\_\_ et l'appelante, par laquelle la première a cédé ses parts à la seconde. A cet égard, à supposer que la propriété des parts de la prénommée aurait été attribuée à l'appelante sur la base de cette transaction, force est de constater, ainsi que les intimés A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ l'allèguent eux-mêmes, qu'il existerait alors une incertitude quant à la question de savoir qui de l'appelante ou de l'intimée N.\_\_\_\_\_ serait propriétaire de ces parts dans la mesure où l'inscription du transfert de celles-ci par le biais de la transaction précitée est actuellement bloquée au Registre foncier au motif que l'intimée N.\_\_\_\_\_ a invoqué un droit de préemption sur les parts de l'intimée L.\_\_\_\_\_ dans le cadre d'une procédure toujours pendante. Compte tenu de cette incertitude et au degré de la vraisemblance, il convient de s'en tenir à l'élément objectif selon lequel l'intimée L.\_\_\_\_\_ est inscrite au Registre foncier comme copropriétaire des parcelles en cause, la présomption d'exactitude des données figurant dans ce registre ne paraissant pas pouvoir être renversée à ce stade par la circonstance de la transaction judiciaire du 18 mars 2018.

Partant, au stade des mesures provisionnelles, il y a lieu de considérer que la copropriété « Domaine F.\_\_\_\_\_ » est composée de cinq copropriétaires, dont l'intimée L.\_\_\_\_\_, et que cette dernière, en sa qualité de copropriétaire, pouvait valablement participer à l'assemblée générale du 8 mars 2018 et faire valoir sa voix lors des prises de décisions.

Dans ces conditions, il apparaît que les décisions adoptées sans opposition par les trois voix des copropriétaires présents lors de l'assemblée générale litigieuse - soit l'appelante et les intimées L.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ - l'ont été à la majorité de tous les copropriétaires, étant rappelé que ni la loi ni le Règlement ne prévoient de quorum pour les types de décisions qui ont été prises à cette occasion. On relèvera que les intimés A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_, convoqués par courrier du 15 février 2018, ont attendu le 6 mars 2018 pour demander le renvoi de l'assemblée

générale, alors qu'il leur aurait été loisible d'agir antérieurement, étant précisé qu'ils se sont contentés d'indiquer être « dans l'impossibilité d'y prendre part ou de s'y faire représenter », sans autre explication. S'il est vraisemblable que les prénommés étaient dans l'impossibilité de s'y faire représenter par un autre copropriétaire conformément au Règlement compte tenu des tensions existants entre les copropriétaires, démontrées par les nombreuses procédures pendantes concernant la copropriété et admises par l'intimée N.\_\_\_\_\_, on ne saurait retenir que les intéressés étaient dans l'impossibilité de prendre part à l'assemblée générale, aucun empêchement concret à la date en question n'ayant été invoqué. Il apparaît ainsi que les intimés A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ ont renoncé à participer à l'assemblée générale litigieuse dont ils contestaient le bien-fondé, comme cela ressort du courrier de leur conseil du 6 mars 2018. Quoiqu'il en soit, selon les avis de doctrine cités ci-dessus (cf. *supra* consid. 3.2.2), la renonciation au vote doit être considérée comme une voix contre la décision soumise au vote et le calcul de la majorité s'effectue en prenant en compte tous les copropriétaires, y compris ceux absents, qui ne participent pas au scrutin ou qui s'abstiennent. Il apparaît ainsi vraisemblable que les décisions prises en l'absence des intimés A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ l'ont été à la majorité de tous les copropriétaires, par trois voix contre deux, de sorte qu'elles n'apparaissent pas viciées à cet égard, étant précisé qu'une décision viciée n'entraîne en principe pas sa nullité. On ne voit dès lors pas en quoi le droit des prénommés à prendre part aux décisions aurait été l'objet d'une atteinte dans la mesure où, qu'ils aient été présents pour voter contre les décisions soumises au vote ou non, il appert que les décisions auraient de toute manière été acceptées à la majorité de tous les copropriétaires, par trois voix contre deux. On ne saurait dès lors suivre le premier juge lorsqu'il retient que l'intimé A.Z.\_\_\_\_\_ s'est vu éjecter de son poste de président sans que celui-ci et l'intimé Q.\_\_\_\_\_ n'aient pu s'y opposer puisque leur absence devait être considérée comme deux votes négatifs, qui n'étaient toutefois pas suffisants pour s'opposer à la décision prise de désigner l'appelante comme Président par trois voix.

**3.3.1.5** Compte tenu de ce qui a été exposé, les intimés A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ échouent à rendre vraisemblable que leur droit de participer à l'assemblée générale du 8 mars 2018 et aux décisions prises à cette occasion a été l'objet d'une atteinte, lesdites décisions n'apparaissant au demeurant pas viciées. La première condition cumulative aux mesures provisionnelles n'est ainsi pas réalisée, de sorte que la requête du 6 avril 2018 des intéressés aurait dû être rejetée pour ce motif déjà.

### **3.3.2**

**3.3.2.1** Par surabondance, quand bien même la condition de l'art. 261 al. 1 let. a CPC serait réalisée, la requête de mesures provisionnelles devrait de toute manière être rejetée, faute de préjudice difficilement réparable au sens de l'art. 261 al. 1 let. b CPC.

**3.3.2.2** En ce qui concerne cette seconde condition, la considération du premier juge selon laquelle en raison des décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018, les intimés A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ n'ont désormais plus voix au chapitre pour se prononcer sur la gestion de la copropriété ne résiste pas non plus à l'examen.

En effet, tant qu'il était encore inscrit comme copropriétaire au Registre foncier, l'intimé Q.\_\_\_\_\_ conservait de toute manière, en cette qualité, la faculté de se prononcer sur la gestion de la copropriété en convoquant et en participant aux assemblées générales.

S'agissant de l'intimé A.Z.\_\_\_\_\_, s'il n'a certes plus la fonction de Président, il conserve également, en sa qualité de copropriétaire, la faculté de convoquer et de participer aux assemblées générales de la copropriété ainsi qu'à la formation des décisions de celle-ci, la simple perte du statut de Président n'étant, au degré de la vraisemblance, pas de nature à lui causer un préjudice difficilement réparable dans la mesure où cette fonction ne confère une voix prépondérante qu'en cas d'égalité. On précisera à cet égard que, conformément à ce qui a été exposé ci-dessus (cf. *supra* consid. 3.3.1.4) et contrairement à ce que les intimés A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ tentent de

démontrer, l'intimée L.\_\_\_\_\_ apparaît toujours être copropriétaire pour un cinquième des parcelles en cause au degré de la vraisemblance. La copropriété est ainsi vraisemblablement toujours composée de cinq personnes, de sorte qu'il ne peut *a priori* pas y avoir d'égalité lors des votes et que la voix du Président ne sera pas prépondérante. On ne discerne ainsi aucun préjudice difficilement réparable en lien avec ce qui précède.

On relèvera encore qu'aucune des autres décisions prises lors de l'assemblée générale litigieuse ne paraît pouvoir causer de dommage difficilement réparable aux intimés A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_. En particulier, les comptes 2016 n'ont pas été approuvés, une assemblée extraordinaire devant se réunir afin de faire le point sur le travail de la fiduciaire, il n'a pas été voté sur les comptes 2017, lesquels étaient en cours d'établissement, et il n'a pas été délibéré sur l'état des dettes et créances entre copropriétaires.

Quant au fait que le mandat de gestion de S.\_\_\_\_\_ Sàrl ait été maintenu jusqu'à la prochaine assemblée générale et que cette société ne formerait qu'une seule et même entité avec l'appelante, les intimés A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ ne démontrent pas que ce serait le cas et n'explicitent pas en quoi cette circonstance serait de nature à leur causer un préjudice difficilement réparable dès lors qu'ils se contentent d'indiquer que l'étendue du mandat de gestion serait conséquente, sans amener d'élément probatoire à cet égard, et qu'en s'arrogeant la présidence de la copropriété, ainsi que, par le biais de S.\_\_\_\_\_ Sàrl, la gestion du domaine, l'appelante aurait « tenté d'accomplir un coup de force ».

**3.3.2.3** Compte tenu de ce qui a été exposé, les intimés A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ échouent à rendre vraisemblable que les décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018 sont susceptibles de leur causer un préjudice difficilement réparable.

**3.3.3** Enfin, que ce soit dans leur requête de mesures provisionnelles du 6 avril 2018 ou dans leur réponse à l'appel du 25 octobre 2018, les intimés A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ n'ont allégué aucun élément concernant la condition de l'urgence qui serait propre à rendre vraisemblable la nécessité d'une protection immédiate, l'ordonnance entreprise n'examinant au demeurant pas cet élément.

Ainsi que le souligne l'appelante, on rappellera qu'hormis celles relatives à la nomination du Président et du Caissier, les décisions prises lors de l'assemblée générale litigieuse maintiennent le *statu quo* dès lors que la décision sur les comptes 2016 a été renvoyée à une assemblée ultérieure, qu'il n'a pas été délibéré sur les comptes 2017 ni sur l'état des dettes et créances entre copropriétaires et que le mandat de gestion d'ores et déjà confié à S.\_\_\_\_\_ Sàrl a été maintenu.

On ne discerne ainsi aucune urgence nécessitant une protection immédiate.

#### **4.**

**4.1** En définitive, l'appel doit être admis et l'ordonnance réformée en ce sens que la requête de mesures provisionnelles déposée le 6 avril 2018 par A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ contre la Fondation X.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ doit être rejetée.

**4.2** Selon l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance.

Dans la mesure où le premier juge a dit que les frais et dépens suivaient le sort de la cause au fond conformément à l'art. 104 al. 3 CPC, il n'y a pas lieu d'y revenir.

## **4.3**

**4.3.1** En ce qui concerne les frais de deuxième instance – soit en l'occurrence ceux afférents à l'appel et ceux afférents à la procédure d'effet suspensif –, on rappellera que ceux-ci doivent être mis à la charge de la partie succombante, le défendeur étant considéré comme la partie succombante en cas d'acquiescement (art. 106 al. 1 CPC). Une demande admise ou à laquelle le défendeur a acquiescé au sens de l'art. 241 CPC ne peut ainsi justifier une autre répartition que celle résultant de la règle générale de l'art. 106 al. 1 CPC (CREC 1<sup>er</sup> mai 2014/158). Le fait pour la partie intimée de s'en remettre à justice n'empêche pas de la considérer comme partie succombante en cas d'admission de la demande, respectivement de l'appel (TF 4A\_616/2013 du 16 juin 2014 consid. 4 ; CACI 1<sup>er</sup> février 2016/75 ; CACI 2 octobre 2014/520).

Lorsque plusieurs personnes participent au procès en tant que parties principales ou accessoires, le tribunal détermine la part de chacune aux frais du procès ; il peut les tenir pour solidairement responsables (art. 106 al. 3 CPC). Le tribunal dispose d'un large pouvoir d'appréciation tant en ce qui concerne la fixation de la clé de répartition que s'agissant d'une éventuelle solidarité active ou passive (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 35-36 ad art. 106 CPC).

**4.3.2** En l'espèce, vu le sort de l'appel, les intimés A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_, qui ont conclu à son rejet, ainsi que les intimées L.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_, qui ont toutes deux adhéré aux conclusions de celui-ci, doivent être considérés comme les parties succombantes.

Il s'ensuit que les frais judiciaires relatifs à l'appel, arrêtés à 3'000 fr. (art. 65 al. 3 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5], doivent être mis à la charge des intimés A.Z.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_, à raison de 750 fr. chacun. En conséquence, chacun des intimés précités devra verser à l'appelante un montant de 750 fr. à titre de restitution de l'avance de frais versée par celle-ci (art. 111 al. 2 CPC).

Vu la nature du litige et les difficultés de la cause, la charge des dépens de l'appelante relative à l'appel peut être évaluée à 3'000 francs. Partant, chacun des intimés A.Z.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ devra verser à l'appelante un montant de 750 fr. à titre de dépens afférents à l'appel.

En ce qui concerne la requête d'effet suspensif, l'appelante, de même que les intimées L.\_\_\_\_\_, qui s'en est remise à justice, et N.\_\_\_\_\_, qui a conclu à son admission, doivent être considérées comme les parties succombantes à cette procédure.

Il s'ensuit que les frais judiciaires afférents à l'ordonnance d'effet suspensif, arrêtés à 450 fr. (art. 6 al. 1, 7 al. 1 et 30 TFJC appliqué par analogie), doivent être mis à la charge de l'appelante et des intimées L.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_, à raison de 150 fr. chacune.

La charge des dépens des intimés A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ pour la procédure d'effet suspensif est évaluée à 600 fr., de sorte que l'appelante et les intimées L.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ devront chacune verser aux intimés A.Z.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, un montant de 200 fr. à titre de dépens afférents à ladite procédure.

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

**I.** L'appel est admis.

**II.** Il est statué à nouveau comme il suit :

- I. rejette la requête de mesures provisionnelles déposée le 6 avril 2018 par A.Z.\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_ contre la Fondation X.\_\_\_\_, L.\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_ ;
  - II. dit que les frais et dépens suivent le sort de la cause au fond ;
  - III. dit que la présente décision est immédiatement exécutoire.
- III.** Les frais judiciaires afférents à l'appel, arrêtés à 3'000 fr. (trois mille francs), sont mis à la charge des intimés A.Z.\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_, L.\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_, à raison de 750 fr. (sept cent cinquante francs) chacun.
- IV.** Les intimés A.Z.\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_, L.\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_ verseront chacun à l'appelante Fondation X.\_\_\_\_ une somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens afférents à l'appel.
- V.** Les frais judiciaires afférents à l'ordonnance du 11 octobre 2018, arrêtés à 450 fr. (quatre cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelante Fondation X.\_\_\_\_ ainsi que des intimées L.\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_, à raison de 150 fr. (cent cinquante francs) chacune.
- VI.** L'appelante Fondation X.\_\_\_\_ ainsi que les intimées L.\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_ verseront chacune aux intimés A.Z.\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_, créanciers solidaires, un montant de 200 fr. (deux cents francs) à titre de dépens afférents à l'ordonnance du 11 octobre 2018.
- VII.** L'arrêt est exécutoire.

La juge déléguée :

Le greffier :

Du

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

- Me Pascal de Preux (pour la Fondation X. \_\_\_\_\_),
- Me Jean-Samuel Leuba (pour A.Z. \_\_\_\_\_ et Q. \_\_\_\_\_),
- Me Katia Pezuela (pour L. \_\_\_\_\_),
- Mes Antoine Eigenmann et Nathalie Perrodin (pour N. \_\_\_\_\_),

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

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

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

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

Le greffier :