

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 juin 2019

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, juge déléguée
Greffier : M. Clerc

Art. 261 al. 1, 316 al. 3 CPC ; 647, 656 al. 1 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **A.N.**_____, à Vers-Chez-
Les-Blancs, et **B.N.**_____, à Savigny, contre l'ordonnance de mesures
provisionnelles rendue le 21 février 2019 par la Présidente du Tribunal civil
de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant les appelants
d'avec **K.**_____, à Genève, **T.**_____, à Cully, et **J.**_____, à Denges,
la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles du 21 février 2019, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : la présidente ou le premier juge) a admis la requête de mesures provisionnelles déposée le 28 novembre 2018 par K._____ à l'encontre de A.N._____, B.N._____, J._____ et T._____ (I), a suspendu toutes les décisions prises lors de l'assemblée générale de la copropriété du S._____ du 12 octobre 2018 (II), a dit que toutes les décisions prises lors de l'assemblée générale de la copropriété du S._____ du 12 octobre 2018 ne déploieraient aucun effet jusqu'à droit connu sur la procédure au fond (III), a imparti à K._____ un délai au 17 mai 2019 pour faire valoir son droit en justice (IV), a statué sur les frais (V, VI, VII, VIII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

En droit, la présidente a considéré en substance que A.N._____, en sa qualité de copropriétaire, était fondé, comme tout autre copropriétaire, à convoquer l'assemblée générale des copropriétaires du 12 octobre 2018 litigieuse. Elle a relevé que J._____ était toujours inscrite au Registre foncier comme copropriétaire du S._____ et que la transaction judiciaire conclue le 18 mars 2011 ne suffisait pas, au stade de la vraisemblance, à renverser la présomption d'exactitude dont jouissait le contenu dudit registre. Elle en a déduit que le défaut de convocation de J._____ à l'assemblée générale du 12 octobre 2018 constituait une violation de l'art. IV du Règlement de la copropriété, partant, une atteinte au sens de l'art. 261 al. 1 CPC. Le premier juge a ensuite retenu que le statut de Président accordé à A.N._____ et le statut de Caissier d'exploitation accordé à B.N._____ lors de l'assemblée générale litigieuse leur permettaient d'accomplir des actes de gestion courante qui étaient de nature à léser les droits de K._____. Il a donc estimé que la condition du risque de préjudice difficilement réparable était également réalisée, ce qui justifiait de faire droit à la requête de mesures provisionnelles.

B. Par acte du 5 avril 2019, A.N._____ et B.N._____ ont 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 K._____K._____ du 28 novembre 2018 soit rejetée. A l'appui de leur procédure, ils ont produit un bordereau de pièces, dont deux courriers de réquisition de pièces adressés par les appelants le 7 février 2019 dans une procédure parallèle, une ordonnance de production de pièces du 15 février 2019 et un courrier adressé par K._____ au premier juge le 11 mars 2019 ainsi que son annexe.

Les intimés n'ont pas été invités à déposer une réponse.

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

1. **a)** Par acte notarié du 30 novembre 2004, A.N._____, [...], [...],J._____, ainsi que feu K._____ (décédé le [...] 2012), lequel a institué K._____ comme unique héritière, ont acquis les parcelles n^{os} [...] et [...] de la Commune de C._____, connues sous le nom de «S._____», chaque propriétaire détenant une part d'un cinquième.

Le 1^{er} décembre 2017, [...] a vendu ses parts de copropriété des parcelles n^{os} [...] et [...] à A.N._____. A.N._____ a ensuite fait donation desdites parts à B.N._____ le 9 mai 2018, celui-ci étant désormais inscrit comme copropriétaire pour un cinquième S._____.

b) Le Règlement d'usage et d'administration de la copropriété du 30 novembre 2004 (ci-après : le Règlement) qui régit les rapports entre les copropriétaires des parcelles précitées, définit le but commun comme suit : « le développement de l'élevage chevalin, la pratique du sport équestre et toutes les activités se rattachant directement ou indirectement au cheval ». Il 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 si l'un d'eux le demande, par une fiduciaire. La personne qui aura contrôlé les comptes devra établir un rapport écrit de révision.

[...]

- XIV -

Pour toutes questions relatives à l'interprétation, à l'exécution, l'inexécution du présent règlement, les copropriétaires font élection de for exclusif auprès du Greffe d'arrondissement de l'Est vaudois, à Vevey, le droit suisse étant seul applicable. »

2. a) Par demande du 8 mai 2009, K._____ a en substance réclamé l'attribution de la part de copropriété d'un cinquième de J._____ sur les parcelles n^{os} [...] et [...].

Lors d'une audience du 18 mars 2011 tenue par le Juge instructeur de la Cour civile du Tribunal cantonal, K._____ et J._____ ont conclu la transaction judiciaire suivante :

« I. Les parties admettent que J._____ a détenu à titre fiduciaire la part de copropriété d'un cinquième des parcelles [...] et [...] du Registre foncier, Commune de C._____, pour le compte de [...].K._____ confirme que [...] lui a cédé ses droits relatifs à cette part de copropriété.

II. K._____ versera à J._____ sur le compte de consignation de son conseil, n° [...] auprès du Crédit Suisse à Lausanne, d'ici au 31 mars 2011, un montant de 30'000 fr. [...], décomposé comme suit [...]

III. Moyennant le versement des montants mentionnés sous chiffre II, J._____ cède à K._____ sa part de copropriété d'un cinquième des parcelles [...] et [...] du Registre foncier de Lavaux, Commune de [...]. Les parties requièrent du Conservateur de procéder sans délai à l'inscription relative au transfert en faveur de K._____, aux frais de K._____, de la part d'un cinquième de la copropriété simple de

l'immeuble constituant la parcelle [...] [...] et de la part d'un cinquième de la copropriété simple de l'immeuble constituant la parcelle [...] [...].

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

IV. K. _____ reprend, à la date de la radiation au Registre foncier de J. _____ en tant que copropriétaire, la part d'un cinquième de la dette hypothécaire n° [...] due par J. _____ à la BCV, en capital, intérêts et frais, ainsi que les engagements découlant des quatre cédulas hypothécaires au porteur n°s [...], [...], [...], [...] grevant la parcelle [...] de C. _____.

V. D'ici à la radiation de J. _____ en qualité de propriétaire, K. _____ assumera le paiement de toutes les charges de copropriété, y compris les frais, intérêts et amortissements bancaires, relatives à la part détenue par J. _____.

VI. Dès le versement prévu sous chiffre II, K. _____ assumera les risques et profits, à l'entière décharge de J. _____, découlant de la titularité d'une part d'un cinquième de la copropriété des parcelles [...] et [...] de la Commune de C. _____. Dans cette mesure, J. _____ donne mandat à B.N. _____ 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 S. _____ exercerait avec succès un droit de préemption, dont l'existence est contestée par K. _____, sur le présent transfert, le montant de 30'000 fr. [...] mentionné sous chiffre II restera acquis à J. _____. Le montant versé par le préempteur pour l'acquisition de la part de copropriété précitée sera versé par J. _____ à K. _____.
[...]

XI. K. _____ assumera le paiement de l'éventuel impôt sur le gain immobilier qui pourrait être mis à la charge de J. _____.
[...] ».

Le 22 mars 2011, K. _____ a versé un montant de 30'000 fr. au conseil de l'époque de J. _____.

Par jugement du 19 janvier 2012, le Juge instructeur de la Cour civile du Tribunal cantonal a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, la demande déposée par J. _____ tendant à réviser la transaction du 18 mars 2011.

b) Selon les extraits les plus récents du Registre foncier relatifs aux parcelles n°s [...] et [...] figurant au dossier, datés du 6 juin 2019, J. _____ est toujours inscrite comme copropriétaire desdites parcelles pour un cinquième, le transfert de la part de la prénommée à K. _____ du 30 mars 2011 étant mentionné dans les « affaires en suspens » au 4 juin 2019. Ce blocage a été obtenu par T. _____, qui,

dans le cadre d'une procédure toujours pendante, a invoqué un droit de préemption sur la part de J._____.

3. Lors de l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 31 juillet 2015, A.N._____ a été reconduit dans ses fonctions de « Président-Caissier » et K._____ a été désignée en qualité de « Caissier d'exploitation », avec possibilité pour celle-ci de déléguer tout ou partie de ses fonctions à la société D._____, dont A.N._____ était le gérant jusqu'en septembre 2017.

4. Par décision du 3 août 2017, le Département fédéral de l'intérieur a nommé Me W._____ en qualité de commissaire de K._____, avec droit de signature individuel et avec pour tâches notamment de « reprendre la direction de toutes les procédures civiles en cours touchant la fondation », ainsi que de « prendre toute mesure utile visant à sauvegarder les intérêts de K._____ ». Me W._____ est également gérant président de la société D._____.

5. a) Par courrier du 15 février 2018, le commissaire de K._____ a convoqué, pour le 8 mars 2018, une assemblée générale des copropriétaires du S._____.

b) Le 8 mars 2018, Me W._____ a tenu une assemblée générale des copropriétaires du S._____, en présence de T._____, de J._____ et du conseil de K._____.

A cette occasion, par trois voix sans opposition, K._____, en la personne de son commissaire Me W._____, a été désignée en qualité de Président de la copropriété, T._____ 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. Il a été en outre décidé, par trois voix sans opposition, de maintenir le mandat de gestion de D._____ jusqu'à fin juin 2018 et de résilier « le mandat confié sans consultation des autres copropriétaires par Monsieur A.N._____, seul, à la société [...] ».

c) Par requête de mesures provisionnelles du 6 avril 2018, A.N._____ et [...] ont conclu 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 par requête de conciliation du 6 avril 2018.

d) Par ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 23 juillet 2018, le Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois a notamment admis la requête de mesures provisionnelles du 6 avril 2018 et a ordonné la suspension de toutes les décisions prises lors de l'assemblée générale du 8 mars 2018.

e) Par arrêt rendu le 18 décembre 2018, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a admis l'appel interjeté le 10 septembre 2018 par K._____ et a réformé l'ordonnance en ce sens que la requête de mesures provisionnelles précitée était rejetée.

6. a) Le 27 septembre 2018, A.N._____, se prévalant de la qualité de « Président », a convoqué T._____, K._____ B.N._____, à une assemblée générale des copropriétaires du S._____ 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 D._____ et résilié par A.N._____ ; autorisation pour le président de la copropriété d'agir judiciairement contre la société D._____, ainsi que contre les gérants de cette société
- 5) divers et propositions individuelles ».

Le 8 octobre 2018, le Commissaire de K._____ a écrit à A.N._____ en s'étonnant du fait qu'il se prévalait de sa qualité de Président en le rendant attentif au fait que cette convocation semblait être

tardive et n'avait pas été adressée à J._____ de sorte qu'il la considérait nulle et non avenue.

Par courrier du 9 octobre 2018, J._____ a indiqué à A.N._____ qu'elle était copropriétaire des parcelles n^{os} [...] et [...] de la Commune de C._____, ce qui impliquait qu'elle aurait dû être convoquée à l'assemblée du 12 octobre 2018.

Le même jour, T._____ a également écrit à A.N._____ en contestant la convocation à l'assemblée générale du 12 octobre 2018.

b) Le 12 octobre 2018, A.N._____ a tenu une assemblée générale des copropriétaires du S._____, en présence de B.N._____. J._____, T._____ et K._____ ne se sont pas présentées, ni personne en leur nom.

A cette occasion, A.N._____ a notamment été « confirmé dans ses fonctions de président de l'assemblée et de président de la copropriété », et B.N._____ a été désigné en qualité de Caissier d'exploitation.

Le procès-verbal de ladite assemblée est ainsi libellé à ses points 3 et 4 :

« 3. En ce qui concerne le mandat de gestion du S._____ confié par le Président à la société D._____, le président confirme n'obtenir aucun renseignement, aucun compte, aucune explication quant à l'exploitation du domaine, en particulier en ce qui concerne l'encaissement des locations des boxes à chevaux et le règlement des annuités hypothécaires auprès de la Banque Cantonale Vaudoise. Il a donc été amené à prendre la décision de résilier, en automne 2017, le mandat de la société D._____. Cette dernière société, par l'intermédiaire de son gérant, W._____, lequel est également le commissaire de K._____, membre de la copropriété, tente par tous les moyens de se soustraire à ses obligations de restitution des comptes. Dans ces circonstances, le président requiert de l'assemblée qu'elle lui confère l'autorisation de plaider judiciairement à l'encontre de la société D._____ et de ses gérants, de manière à pouvoir le plus rapidement possible se rendre compte de la situation économique et financière du domaine, de manière à pouvoir décider au plus vite des mesures appropriées. Le président relève en outre que la copropriétaire T._____ paraissait souhaiter que la tenue des comptes et leur vérification soient effectuées à bref délai. Dans cette mesure, l'autorisation de plaider requise par le président devrait donner réponse sur ce point à la

copropriétaire T._____. A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'autoriser le président A.N._____ à user sans désemparer de toutes voies utiles au plan judiciaire contre la société D._____ et ses gérants, dont le commissaire W._____. Sur cette base le président A.N._____ est autorisé à ouvrir toutes actions judiciaires lui paraissant utiles, en son nom, pour le compte et aux frais de la copropriété.

4. En ce qui concerne le poste divers et propositions individuelles, le président A.N._____ constate qu'aucun copropriétaire, sinon la copropriétaire T._____ n'a exprimé le souhait de voir figurer un point ou un autre à l'ordre du jour. Cette question a fait l'objet d'une décision préliminaire de l'assemblée. Pour le surplus, la parole n'est plus demandée. ».

c) A.N._____ a adressé une requête de conciliation en reddition de compte et en restitution à l'encontre de D._____ le 15 novembre 2018 au Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne. Une autorisation de procéder lui a été délivrée le 18 décembre suivant.

7. a) Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 28 novembre 2018, K._____ a notamment conclu à la suspension de toutes les décisions prises lors de l'assemblée générale de la copropriété du S._____ du 12 octobre 2018 et à ce qu'il soit dit que toutes les décisions prises lors de cette assemblée ne déploient aucun effet jusqu'à droit connu sur la procédure au fond.

b) Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 29 novembre 2018, la présidente a fait droit à la requête de mesures superprovisionnelles.

c) Dans ses déterminations du 18 décembre 2018, T._____ a déclaré adhérer aux conclusions de la requête de mesures provisionnelles.

d) Dans leurs déterminations du 19 décembre 2018, A.N._____ et B.N._____ ont conclu au rejet de la requête de mesures provisionnelles précitée ainsi qu'à titre de mesures superprovisionnelles à la révocation des mesures superprovisionnelles rendues le 29 novembre 2018.

La présidente a rejeté cette requête de mesures superprovisionnelles le 20 décembre 2018.

e) L'audience de mesures provisionnelles s'est tenue le 4 février 2019.

A cette occasion, J._____ a déclaré adhérer aux conclusions de la requête de mesures provisionnelles.

Le conseil de B.N._____ et A.N._____ a réitéré ses réquisitions de production des pièces n^{os} 151 et 152, à savoir toutes pièces établissant le paiement, en mars 2011, d'un montant de 30'000 fr. par K._____ à J._____ et toutes pièces établissant la bonne réception de ce montant par celle-ci.

8. Dans une procédure parallèle à la présente cause et opposant les copropriétaires du S._____, A.N._____ et B.N._____ ont requis, le 7 février 2019, la production de deux pièces dont l'intitulé est identique à celui des pièces n^{os} 151 et 152 exposé ci-dessus.

Par avis du 15 février 2019, toujours dans cette procédure parallèle, le premier juge a ordonné la production de ces deux pièces. K._____ y a donné suite par courrier du 11 mars 2019.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les ordonnances de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), 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, la requête de mesures provisionnelles introduite par K._____ tend à la suspension des décisions prises à l'assemblée générale des copropriétaires du 12 octobre 2018. Elle avait donc pour but de préserver l'intérêt de la copropriété qui serait, selon K._____, mis en péril par les agissements des appelants, en particulier compte tenu des fonctions qui leur ont été accordées lors de l'assemblée litigieuse. La cause revêt ainsi un caractère patrimonial. La valeur des parts de copropriété des parcelles est supérieure à 10'000 fr., et l'appel, écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC), a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), de sorte qu'il est recevable.

1.3

1.3.1 L'appel a été déposé par A.N._____ et B.N._____, soit deux des cinq copropriétaires qui composent le S._____. Se pose la question d'un éventuel défaut de légitimation active.

1.3.2 Il y a consorité matérielle nécessaire en vertu du droit fédéral lorsque plusieurs personnes sont ensemble le titulaire (consorité active) ou le sujet passif (consorité passive) d'un seul droit, de sorte que chaque cotitulaire ne peut pas l'exercer seul ou être actionné seul en justice (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.1 ad art. 70 CPC). Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement. Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre toutes les parties,

il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée, ce que le juge doit examiner d'office en vertu de l'art. 60 CPC. De même, l'exercice des voies de droit touchant à l'objet du litige n'est valablement opéré que si les consorts agissent ensemble (TF 4A_201/2014 du 2 décembre 2014 consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5). Toutefois, le principe de l'action commune souffre de tempéraments. Ainsi, la consorité nécessaire peut parfois se limiter à la participation au procès de tous les consorts, même s'ils sont répartis des deux côtés de la barre (Jeandin, Commentaire Romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], 2^e éd. 2019, n. 10 ad art. 70 CPC ; Hohl, Procédure civile, tome I, 2001, n. 501; ATF 140 III 598 consid. 3.2). En d'autres termes, un consort nécessaire peut agir seul afin de remettre en cause une décision de première instance, pour autant que la désignation des parties intimées englobe non seulement les parties adverses en première instance mais aussi les consorts nécessaires n'agissant pas aux côtés de l'appelant (Jeandin, CR-CPC, nn. 14-14a ad art. 70 CPC).

1.3.3 En l'espèce, les appelants sont copropriétaires chacun, avec les intimés, d'une part d'1/5^e du S._____. Les appelants cherchent à faire entrer en force des décisions prises le 12 octobre 2018 auxquelles s'opposent expressément les autres copropriétaires qui ont contesté la tenue de l'assemblée générale. On ne peut donc pas imposer à tous les copropriétaires d'agir ensemble. D'ailleurs, malgré le silence de la loi, la doctrine - comme déjà la jurisprudence antérieure à la révision des dispositions du Code civil en matière de 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).

En tout état de cause, aucun défaut de légitimation active ne peut être reproché à A.N._____ et B.N._____, puisque tous les copropriétaires y sont désignés, en qualité d'appelants ou d'intimés.

Il s'ensuit que la légitimation active doit être reconnue aux appelants et la légitimation passive aux intimés. Néanmoins, compte tenu

de l'issue du litige, cette question n'est de toute manière pas déterminante.

2.

2.1 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).

2.2

2.2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1 ; Tappy, op. cit., p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les références citées).

On distingue à cet effet vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les

faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils avaient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (Colombini, op. cit., n. 1.4.1.1 ad art. 317 CPC et les références citées).

2.2.2 En l'espèce, les appelants ont produit un bordereau de pièces. La première est une pièce de forme, recevable.

Les pièces n^{os} 2 à 4 sont des correspondances qui figurent dans un dossier parallèle à la présente cause qui oppose également les copropriétaires du S._____.

Les pièces n^{os} 2 et 3 sont deux courriers de réquisition de pièces du 7 février 2019 et une ordonnance de production de pièces du 15 février 2019. Ces pièces sont postérieures à l'audience de mesures provisionnelles du 4 février 2019. Elles constituent de vrais novas, recevables puisqu'elles ont été produites sans délai à l'appui de la réponse.

La dernière pièce (n^o 4) est la copie d'un courrier adressé par K._____ au premier juge le 11 mars 2019 ainsi que son annexe, à savoir un extrait du compte bancaire de K._____ pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011. Les informations qui y figurent ont trait en particulier à un versement intervenu en mars 2011, soit bien avant l'ouverture de la procédure provisionnelle objet de l'appel. Néanmoins, c'est seulement suite à l'ordonnance de production de pièces du 15 février 2019 que l'extrait bancaire a été fourni par K._____. Les appelants n'étant pas en possession de cet élément et ne pouvant pas se le procurer d'une autre façon, on ne peut pas leur reprocher de ne pas l'avoir produit plus tôt. Aussi, cette pièce, produite devant la deuxième instance à l'appui de l'appel, est recevable et son contenu a été pris en compte dans la mesure de sa pertinence.

2.3

2.3.1 Les appelants contestent la décision du premier juge d'avoir écarté leurs réquisitions de production de pièces censées prouver le versement de la somme de 30'000 fr. arrêtée par convention du 18 mars 2011. Ils font valoir qu'en ayant refusé d'ordonner la production des pièces n^{os} 151 et 152, le premier juge a violé leur droit d'être entendu. Autant que de besoin, les appelants sollicitent que la production des pièces n^{os} 151 et 152, refusée par le premier juge, soit ordonnée dans le cadre de la procédure d'appel.

2.3.2 Le droit d'être entendu – qui comprend le droit à la preuve – étant de nature formelle, sa violation conduit à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès de l'appel sur le fond (ATF 137 I 195 consid. 2.2 ; ATF 135 I 279 consid. 2.6.1). Le droit d'être entendu n'est toutefois pas une fin en soi ; il constitue un moyen d'éviter qu'une procédure judiciaire aboutisse à un jugement vicié en raison de la violation du droit des parties de participer à la procédure (TF 4A_232/2018 du 23 mai 2018 consid. 6). La jurisprudence permet ainsi de renoncer à l'annulation d'une décision violant le droit d'être entendu lorsque l'autorité de deuxième instance dispose d'un plein pouvoir d'examen lui permettant de réparer le vice en seconde instance et lorsque l'informalité n'est pas de nature à influencer sur le jugement (Haldy, CR-CPC, n. 20 ad art. 53 CPC) ou sur la procédure, le renvoi de la cause à l'autorité précédente en raison de la seule violation du droit d'être entendu conduisant alors uniquement au prolongement de la procédure, en faisant fi de l'intérêt des parties à un règlement rapide du litige (TF 5A_887/2017 du 16 février 2018 consid. 6.1 ; TF 4A_283/2013 du 20 août 2013, RSPC1/2014 5).

L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC). L'art. 316 al. 3 CPC ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration des preuves. L'instance d'appel peut

rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 ; ATF 131 III 222 consid. 4.3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6).

2.3.3 Le premier juge a écarté les réquisitions de pièces des appelants, estimant que ces pièces ne suffiraient pas à renverser son appréciation des éléments de la cause, en particulier la présomption d'exactitude des extraits du Registre foncier, à plus forte raison sous l'angle de la vraisemblance.

Cette appréciation doit être confirmée, ces pièces n'étant pas déterminantes pour la résolution du litige (cf. consid. 4.3 *infra*). On ne dénote aucune violation du droit d'être entendus des appelants par le premier juge mais une appréciation anticipée des preuves, parfaitement admissible. Au demeurant, lesdites pièces ont été admises en appel au titre de *novas* et prises en compte dans la mesure de leur pertinence, de sorte qu'une éventuelle violation du droit à la preuve des appelants – non établi – serait dans tous les cas réparée.

3. 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, CR-CPC, n. 3 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). 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, CR-CPC, n. 12 ad art. 261 CPC). L'atteinte est imminente lorsque le comportement du défendeur laisse sérieusement craindre une violation des droits du demandeur. La condition d'imminence est notamment réalisée lorsque l'intimé a déjà commis des atteintes dont la répétition n'est pas à exclure ou si des indices concrets indiquent qu'il va commettre de telles atteintes. En règle générale, le danger de répétition des actes incriminés est présumé si le défendeur a déjà commis une telle violation et qu'il ne reconnaît pas les droits du demandeur ou nie à tort que les actes qu'on lui reproche constituent une atteinte illicite à ces droits (TF 4A_529/2008 du 9 mars 2009 consid. 4.1 et les références citées).

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^e 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 pas 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^{er} 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 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).

4.

4.1 En premier lieu, les appelants soutiennent que J._____ ne serait plus, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, copropriétaire du S._____. Ils prétendent que, puisque le paiement de 30'000 fr. aurait été effectué en vertu de la convention du 18 mars 2011, ce qu'ils entendaient prouver en première instance par le biais de réquisitions de production de pièces, la qualité de propriétaire devrait être niée à J._____. Il en résulterait que la convocation à l'assemblée générale aurait été faite en accord avec le Règlement de la copropriété. Dès lors, selon eux, l'intimée K._____ ne disposerait pas de prétention au fond qui aurait été l'objet d'une atteinte au sens de l'art. 261 CPC et ne pourrait donc pas prétendre à l'octroi de mesures provisionnelles.

4.2

4.2.1 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 [ci-après : CR-CC 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^e 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). 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 (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 pas 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).

4.2.2 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 ne peut pas en 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, 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^e éd., Berne 2012, 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, *idem*, 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).

4.3 En l'espèce, il s'agit de déterminer si le droit des copropriétaires du S._____ à participer aux décisions prises lors de l'assemblée générale du 12 octobre 2018 a été l'objet d'une atteinte.

En premier lieu, il convient d'examiner si J._____ était bien copropriétaire S._____ lorsque l'assemblée générale a été convoquée.

La présidente a estimé qu'il ressortait des extraits du Registre foncier que J._____ y était toujours inscrite comme copropriétaire. Elle a relevé que, même à supposer que la propriété des parts de celle-ci aurait

été attribuée à K._____, l'inscription du transfert était dans tous les cas bloquée au Registre foncier, au motif que T._____ avait invoqué un droit de préemption. Compte tenu de cette incertitude et du degré de la vraisemblance, le premier juge s'en est tenu à la présomption d'exactitude dont jouit le Registre foncier et qui n'avait pas été renversée.

Le raisonnement du premier juge doit être intégralement confirmé. L'extrait du Registre foncier relatif aux parcelles n^{os} [...] et [...], même le plus récent du 6 juin 2019, fait figurer J._____ en qualité de copropriétaire d'1/5^e.

Certes, il ressort des pièces produites en appel que, quatre jours après la transaction de mars 2011, K._____ a versé un montant de 30'000 fr. sur le compte du conseil de J._____. Cet élément ne modifie toutefois en rien l'appréciation du premier juge. En effet, les appelants omettent que, selon l'extrait du Registre foncier, le transfert des parts de J._____ à K._____ K._____ est « en suspens » en raison d'une procédure toujours pendante par laquelle T._____ a invoqué un droit de préemption, ce que la présidente a expressément relevé dans sa motivation. Le seul versement de 30'000 fr. n'apparaît donc pas en l'état déterminant, au vu des circonstances d'espèce, en particulier de l'exercice du droit de préemption de T._____ et de la procédure y relative en cours. La transaction précise en outre à son chiffre IV que K._____ reprendrait « à la date de la radiation au Registre foncier de J._____ en tant que copropriétaire, la part d'un cinquième de la dette hypothécaire », ce qui confirme que les parties voulaient que J._____ reste copropriétaire jusqu'à sa radiation du registre.

Le raisonnement du premier juge se justifie d'autant plus qu'on se trouve au stade des mesures provisionnelles, de sorte que son examen pouvait se limiter à la vraisemblance.

Dans l'arrêt sur appel du 18 décembre 2018 (CACI 18 décembre 2018/706, consid. 3.3.1.4), la Juge déléguée de la Cour d'appel civile, saisie d'un appel de K._____, a d'ailleurs confirmé qu'il convenait, au degré de la vraisemblance, de s'en tenir à l'élément objectif selon

lequel J._____ est inscrite au Registre foncier comme copropriétaire des parcelles en cause, tout en précisant que la présomption d'exactitude des données figurant dans ce registre ne paraissait pas pouvoir être renversée par la circonstance de la transaction judiciaire du 18 mars 2018.

Aussi, il convient de s'en tenir à l'extrait du Registre foncier selon lequel J._____ est toujours copropriétaire du S._____, les appelants n'étant pas parvenus à renverser la présomption d'exactitude de ces données.

Dès lors qu'elle était copropriétaire inscrite au Registre foncier, J._____ restait soumise au Règlement des copropriétaires et conservait la faculté de participer aux assemblées générales. Ainsi, comme l'a exposé le premier juge, J._____ devait être convoquée à l'assemblée générale du 12 octobre 2018 litigieuse, et on ne peut pas considérer que les décisions prises lors de cette assemblée l'ont été à la majorité de tous les copropriétaires, le calcul de la majorité devant s'effectuer en prenant en compte tous les copropriétaires. L'art. IV du Règlement n'a ainsi pas été respecté.

La condition de l'atteinte au droit au sens de l'art 261 al. 1 CPC est réalisée, et le grief des appelants doit être rejeté.

5.

5.1 Les appelants estiment ensuite que la condition du dommage difficilement réparable posée par l'art. 261 al. 1 CPC ne serait pas réalisée. Ils relèvent que les statuts de Président et de Caissier d'exploitation accordés respectivement à A.N._____ et à B.N._____ ne feraient naître aucun risque de préjudice difficilement réparable. Ils soutiennent que K._____ n'aurait pas démontré le contraire, dans le cadre de la procédure de première instance. Ils invoquent l'arrêt de la Juge déléguée CACI du 18 décembre 2018/706 rendu dans une procédure opposant les copropriétaires du S._____ et aux termes duquel la Juge déléguée aurait estimé que le statut de président n'était pas de nature à causer un

préjudice difficilement réparable. Ils contestent également que la décision prise lors de l'assemblée générale d'autoriser A.N._____ à ouvrir toute action judiciaire contre D._____ présenterait un risque pour les copropriétaires. Ils tirent argument du fait qu'ils auraient, pour l'instant, uniquement requis de ladite société de produire certains documents. S'agissant d'autres procédures qui pourraient être intentées contre D._____, le seul risque, selon les appelants, serait la perte du procès et le paiement de frais par les copropriétaires, qui n'en assumeraient pas les conséquences puisqu'ils pourraient se retourner contre A.N._____ pour violation de sa responsabilité de gestionnaire.

5.2 Le premier juge a retenu que le statut de Président accordé à A.N._____ et le statut de Caissier accordé à B.N._____ permettaient à ceux-ci d'accomplir des actes de gestion courante qui sont de nature à léser les droits de K._____. Selon la présidente, la décision d'autoriser A.N._____ à ouvrir toutes actions judiciaires lui paraissant utiles contre la société D._____ est également de nature à causer un préjudice difficilement réparable à K._____.

5.3 Il ne faut pas perdre de vue que, par décision du 8 mars 2018, Me W._____ a tenu une assemblée générale des copropriétaires S._____, en présence de T._____, de J._____ et du conseil de K._____ et qu'à cette occasion, par trois voix sans opposition, K._____, en la personne de son commissaire Me W._____, a été désignée en qualité de Président de la copropriété, T._____ 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.

Ainsi, les attributions de la fonction de Président et de Caissier décidée sans majorité - et donc de manière contraire à l'art. IV du Règlement (cf. *supra*, consid. 4.3) - le 12 octobre 2018 par A.N._____ et B.N._____, réunis en assemblée générale des copropriétaires, intervient en contradiction avec les attributions découlant de la décision conforme pour sa part au Règlement du 8 mars 2018 (cf. notamment, consid. 3.3.1.5

de l'arrêt CACI du 18 décembre 2018/706, arrêt auquel se réfèrent les appelants). En effet, le 8 mars 2018, il a été décidé de désigner K._____, en la personne de son commissaire Me W._____, en qualité de Président et de nommer T._____ en qualité de Caissier ainsi que de maintenir le mandat de gestion de D._____ jusqu'à fin juin 2018 et de résilier « le mandat confié sans consultation des autres copropriétaires par Monsieur A.N._____, seul, à la société [...] ». Ces décisions sont difficilement conciliables avec celles de nommer A.N._____ et B.N._____ Président et Caissier respectivement et avec la faculté conférée à A.N._____ d'entreprendre toutes procédures utiles contre D._____. En particulier, D._____ risquerait de voir son mandat résilié par A.N._____ - si cela n'a pas déjà été fait - alors même qu'il avait été confirmé par décision de l'assemblée du 8 mars 2018, entrée en force par arrêt du 18 décembre 2018. D'ailleurs, A.N._____ a indiqué dans le procès-verbal avoir pris la décision, en automne 2017, de mettre un terme au contrat conclu avec D._____, de sorte qu'on ne sait pas à ce stade si ladite société s'occupe toujours de la comptabilité de la copropriété. Or, la menace d'un conflit avec un partenaire contractuel constitue un préjudice immatériel (Dike ZPO-Zürcher, art. 261 N. 28), ce qui est précisément le cas en l'espèce. Dans la balance des intérêts en présence, celui de K._____ intimée est manifestement prédominant sur celui des appelants, dont il est admis, sous l'angle de la vraisemblance, que les pouvoirs arrogés découlent de décisions prises de manière viciée. De ce fait, la condition de l'urgence est également réalisée au vu de la jurisprudence en la matière, rappelée ci-dessus.

On y voit également un risque d'atteinte à la réputation de K._____, désignée en la personne de son commissaire, Président, et par ricochet à celle du S._____, constituée en copropriété et dont le but est le développement de l'élevage chevalin, la pratique du sport équestre et toutes les activités se rattachant directement ou indirectement au cheval. En cela, la condition du préjudice difficilement réparable est aussi réalisée. Il n'y a pas lieu de laisser perdurer une telle situation, dont les conséquences financières et immatérielles, peuvent s'avérer hautement préjudiciables.

Enfin, lors de l'assemblée litigieuse, A.N. _____ a été autorisé à ouvrir toutes actions judiciaires lui paraissant utiles contre la société D. _____ et ses gérants, y compris W. _____, pour le compte et aux frais de la copropriété. Les appelants admettent eux-mêmes qu'un risque existe, à savoir celui de la perte d'un procès auquel les copropriétaires n'auraient pas consenti et le paiement des frais y relatifs, tels que les avances de frais, les honoraires d'un conseil, et les éventuels dépens, sans compter les problèmes particuliers susceptibles de surgir du fait que la copropriété engagerait une procédure contre le commissaire de l'un des copropriétaires. Ce d'autant plus que l'autorisation est extrêmement large, s'apparente presque à un blanc-seing, et semble couvrir tout type de procédures civiles ou même pénales. Le fait que les intimés gardent la possibilité de se retourner contre A.N. _____ pour violation de sa responsabilité n'y change rien, puisque l'on ne saurait tirer argument du fait que les intimés peuvent à leur tour engager une procédure judiciaire en responsabilité potentiellement longue et coûteuse pour considérer que les intimées ne seraient pas lésées dans leur position juridique de fond et donc que le risque serait admissible.

Aussi, au stade de la vraisemblance, on peut raisonnablement considérer, au regard de l'ensemble des développements qui précèdent, que les décisions prises lors de l'assemblée générale de la copropriété S. _____ du 12 octobre 2018 présentent pour les intimés un risque de préjudice difficilement réparable.

En définitive, c'est à tort que les appelants prétendent que K. _____ n'aurait pas démontré que la condition du risque serait réalisée. Les conditions de l'existence d'une atteinte et du risque d'un préjudice difficilement réparable sont réalisées, de sorte que l'art. 261 al. 1 CPC trouve bien application.

L'appréciation du premier juge doit être intégralement confirmée.

6. En conclusion, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'200 fr. (art. 65 al. 3 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).

Les intimés n'ayant pas été invités à déposer une réponse, il n'y a pas lieu de leur allouer des dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** L'ordonnance est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'200 fr. (mille deux cents francs), sont mis à la charge des appelants A.N. _____ et B.N. _____, solidairement entre eux.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens.
- V.** 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 Jean-Samuel Leuba (pour A.N._____ et B.N._____),
- Me Pascal de Preux (pour K._____),
- Me Jean-David Pelot (pour T._____),
- Me Katia Pezuela (pour J._____),

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

- Mme la Présidente 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 :