

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 15 janvier 2025

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
M. Krieger et Mme Giroud Walther, juges  
Greffière : Mme Lannaz

\*\*\*\*\*

**Art. 712m al. 2 et 712n CC**

Statuant sur l'appel interjeté par **L.**\_\_\_\_\_, à [...], contre le jugement rendu le 8 mai 2024 par le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois dans la cause divisant l'appelant d'avec la **V.**\_\_\_\_\_, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 8 mai 2024, le Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a rejeté la demande déposée le 21 décembre 2021 par L. \_\_\_\_\_ à l'encontre de V. \_\_\_\_\_ (I), a arrêté les frais judiciaires à la charge d'L. \_\_\_\_\_ à 7'000 fr. et les a compensés avec les avances versées (II), a dit qu'L. \_\_\_\_\_ était le débiteur de V. \_\_\_\_\_ de la somme de 3'000 fr. à titre de dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le tribunal a en substance considéré que les décisions prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 6 mai 2021 et contestées par L. \_\_\_\_\_ étaient valables malgré un défaut du respect du délai de convocation. L'intéressé n'avait à cet égard ni allégué ni démontré qu'il avait été empêché d'assister à cette assemblée ou qu'il aurait informé l'administrateur avant l'assemblée du fait qu'il ne pouvait y assister ou encore qu'il aurait sollicité son report. Il commettait ainsi un abus de droit en se prévalant d'une telle irrégularité. En tout état de cause, le vice formel invoqué n'avait entraîné aucune conséquence pratique. Les décisions auraient quoi qu'il en soit été adoptées même en présence d'L. \_\_\_\_\_, celles-ci étant soumises à la majorité simple. En outre, deux des trois décisions contestées ont été renouvelées et adoptées à la majorité lors de l'assemblée du 16 juin 2022 à laquelle l'intéressé était présent. S'agissant des décisions prises lors de cette assemblée et qui ont également été contestées par L. \_\_\_\_\_, le tribunal n'a constaté aucune violation des règles légales ou conventionnelles et les règles sur les majorités en particulier ont été correctement appliquées.

**B.** Par acte du 17 juin 2024, L. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel de ce jugement en concluant, en substance et avec suite de frais et dépens, à sa réforme, respectivement à son annulation, en ce sens que soit constatée la nullité de l'ensemble des décisions prises lors

de l'assemblée des propriétaires d'étages de la PPE « [...] » tenue en date du 6 mai 2021, respectivement que lesdites décisions soient annulées, que soient en outre annulées les trois décisions prises par l'assemblée des propriétaires d'étages de ladite PPE s'étant tenue le 16 juin 2021, consistant en la nomination de Q.\_\_\_\_\_ comme nouvel administrateur de la PPE, l'acceptation d'un budget de 40'000 fr. pour l'exercice 2021 et le refus de créer une provision de 20'000 fr. pour établir la comptabilité de la PPE de 2010 à ce jour.

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

**1.** Par acte du 4 mars 2008, la parcelle n°[...] de la Commune de [...] a été constituée en propriété par étages sous la dénomination « [...] » (ci-après : la PPE).

**2.** La PPE comprend actuellement quatre lots égaux de 250/1000 chacun. L'appelant est propriétaires des lots n°1 et 3 (feuillet [...] et [...]), T.\_\_\_\_\_ est propriétaire du lot n°2 (feuillet [...]) et A.J.\_\_\_\_\_ et son épouse B.J.\_\_\_\_\_ sont copropriétaires chacun par moitié du lot n°4 (feuillet [...]). Ceux-ci forment la communauté des propriétaires d'étages de la PPE (ci-après : l'intimée).

**3.** Lors de sa constitution en mars 2008, la PPE ne comptait que deux propriétaires, L.\_\_\_\_\_ et T.\_\_\_\_\_, chacun détenant deux lots. A cette occasion, T.\_\_\_\_\_ a été inscrit au Registre foncier en tant qu'administrateur de la PPE.

**4.** Par acte du 4 septembre 2020, T.\_\_\_\_\_ a vendu le lot n°4 aux époux B.J.\_\_\_\_\_ et A.J.\_\_\_\_\_.

**5.** La PPE est régie par le règlement d'administration et d'utilisation du 28 février 2008 (ci-après : RAU), dont les articles pertinents pour le présent litige ont la teneur suivante :

#### « Article 30 : Principes comptables

L'administrateur propose la répartition des frais et charges communs sur la base d'une comptabilité tenue selon les principes comptables commerciaux usuels.

La comptabilité comprend un bilan, un compte d'exploitation ainsi qu'un budget pour les frais et les charges.

La répartition des frais et charges communs, le budget et les contributions annuelles sont adoptés par une décision de l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages.

L'assemblée générale peut décider de nommer un réviseur (art. 45 al. 2 litt.c). Le réviseur soumet un rapport écrit à l'assemblée des propriétaires d'étages, dans lequel il s'exprime sur la tenue de la comptabilité et sa conformité avec les principes énoncés par le présent règlement.

#### Article 36 : Assemblée extraordinaire

Lorsque les circonstances l'exigent, l'administrateur peut convoquer une assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages.

Chacun des copropriétaires d'étages peut en tout temps exiger la convocation d'une assemblée extraordinaire des propriétaires d'étages. Une telle demande doit être formulée par écrit et comprendre les objets à porter à l'ordre du jour.

Si l'administrateur ne convoque pas l'assemblée des propriétaires d'étages dans le mois après en avoir été prié par l'un des copropriétaires d'étages, celui-ci peut procéder à sa convocation. Les modalités de l'art. 37 ci-dessous sont applicables à une telle convocation.

L'alinéa 3 ci-dessus s'applique par analogie à tous les autres cas où l'administrateur ne convoque pas une assemblée des propriétaires d'étages alors qu'il y aurait lieu de le faire.

#### Article 37 : Convocation

La convocation à une assemblée des propriétaires d'étages est rédigée et envoyée par l'administrateur par lettre signature (art. 712n CC). Elle comprend l'ordre du jour, le lieu et la date de l'assemblée des propriétaires d'étages.

Aucune décision ne peut être prise sur un objet qui ne figure pas à l'ordre du jour. L'alinéa 5 ci-dessous est réservé.

La convocation à l'assemblée ordinaire des propriétaires d'étages comprend aussi une copie des comptes annuels, du budget ainsi que de la proposition de répartition des frais et charges.

La convocation est notifiée aux propriétaires d'étages au moins dix jours avant la tenue de l'assemblée des propriétaires d'étages. Pour être portée à l'ordre du jour, toute proposition individuelle d'un propriétaire d'étages relative à l'ordre du jour doit être remise avant l'envoi de la convocation.

Tous les propriétaires d'étages peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, se réunir en assemblée universelle, sans observer les formes prévues pour la convocation. L'assemblée a dans ce cas, le droit de délibérer et de décider valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

Chaque propriétaire d'étages doit communiquer l'adresse de son domicile à l'administrateur. Les propriétaires d'étages domiciliés à l'étranger doivent indiquer une adresse postale en Suisse. Toute communication ou convocation faite à l'adresse communiquée est réputée valable.

[...]

#### Article 44 : Calcul des majorités

Une décision subordonnée à la majorité simple des propriétaires d'étages est adoptée dès qu'elle est acceptée par plus de la moitié des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages.

Une décision subordonnée à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts nécessite, en outre, plus de la moitié de toutes les quotes-parts de la propriété par étages (plus de 50 pour cent ou 500 pour mille).

Une décision subordonnée à l'unanimité est soumise à l'accord de tous les propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents).

L'administrateur qui n'est pas propriétaire d'étages ne dispose pas du droit de vote. Il peut exprimer un avis consultatif.

#### Article 45 : Décisions subordonnées à la majorité simple

Sauf disposition contraire du présent règlement ou de la loi, les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont adoptées à la majorité simple des propriétaires d'étages présents ou représentés.

Les décisions suivantes sont notamment adoptées à la majorité simple :

[...]

c) la nomination de l'administrateur, du réviseur, d'un comité ou d'un délégué (art. 712m al. 2 et 3 CC) ainsi que leur révocation (art. 712r al. 1 CC) ;

d) l'approbation de la comptabilité au sens de l'art. 30 ci-dessus (art. 712m al. 4 CC) ;

[...]

#### Article 46 : Majorité absolue

L'autorisation d'intenter une action en exclusion est adoptée à la majorité simple de tous les propriétaires d'étages (présents, représentés ou absents), défendeur non compris (art. 649b CC).

#### Article 47 : Décision subordonnées à la double majorité

Les décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages sont subordonnées à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts lorsque la loi ou ce règlement le prévoit expressément.

La double majorité est notamment requise pour les décisions suivantes :

[...]

e) l'ouverture d'action judiciaire au nom de la communauté des propriétaires d'étages en dehors de la compétence accordée à l'administrateur par l'art. 712t al. 2 CC ;

[...]

#### Article 49 : Nomination et révocation

L'administrateur est nommé par décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 45 al. 2 litt.c). L'administrateur peut être un propriétaire d'étages ou un tiers, soit une personne physique ou morale.

L'administrateur est nommé pour une première durée de trois ans. Il est rééligible d'année en année.

En cas de vacance [*sic*], tout propriétaire d'étages peut exiger la nomination judiciaire d'un administrateur (art. 712q CC).

L'administrateur peut être révoqué en tout temps, sous réserve de prétentions en dommages et intérêts, par une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages (art. 712r al. 1 CC et art. 45 al. 2 litt. c).

[...] ».

**6. a)** Simultanément à la constitution de la PPE, d'importants travaux de rénovation, qui ont duré plusieurs années, ont été réalisés sur l'immeuble. Un descriptif des travaux ainsi qu'un plan financier ont été établis le 17 novembre 2009 par l'Atelier d'architecture [...]. Le prix de revient a été estimé à 5'814'757 fr. 62.

**b)** Le 30 avril 2012, la société [...] a réalisé une expertise immobilière de l'immeuble. La valeur vénale de celui-ci a été estimée à 27'800'000 francs.

**7.** Par courriers des 23 mars 2015, 11 juillet 2017, 12 août 2019 et 2 décembre 2019, l'appelant a requis de T.\_\_\_\_\_ la comptabilité annuelle de la copropriété ainsi que la tenue d'une assemblée générale des copropriétaires.

**8.** Par courriers séparés du 12 décembre 2020, T.\_\_\_\_\_ a informé l'appelant, les copropriétaires B.J.\_\_\_\_\_ et A.J.\_\_\_\_\_, ainsi que le Registre foncier et le Service des finances de la Commune de [...] de sa démission de sa fonction d'administrateur avec effet immédiat.

**9.** Par courrier recommandé et courriel du 27 février 2021, l'appelant a convoqué les copropriétaires à une assemblée extraordinaire

des propriétaires par étages le 19 mars 2021. Dite convocation a la teneur suivante :

« Du fait de la démission et des carences de notre administrateur T.\_\_\_\_\_, je me vois contraint, fondé sur l'art. 36 de notre règlement de convoquer une assemblée extraordinaire dont l'ordre du jour est le suivant :

1. Ouverture de l'assemblée extraordinaire
2. Nomination statutaire
3. Examen et approbation des comptes et de la gestion des années 2010 à 2019 ; respectivement constater la carence de ces derniers
4. Nomination d'un nouvel administrateur en la personne du soussigné L.\_\_\_\_\_
6. Définition d'un budget de fonctionnement pour l'année 2021
7. Création d'une provision de CHF 20'000.00 pour établir la comptabilité de la PPE depuis l'année 2010 à ce jour
8. Autorisation d'ouvrir un compte bancaire au nom de la PPE
9. Divers et propositions individuelles ».

Cette assemblée n'a pas eu lieu.

**10.** Par courrier recommandé et courriel du 3 mai 2021, l'appelant a convoqué les copropriétaires à une nouvelle assemblée générale extraordinaire des propriétaires par étages le 24 mai 2021, portant sur le même ordre du jour que celui mentionné dans la convocation du 27 février 2021.

Cette assemblée n'a pas eu lieu.

**11.** Par courrier recommandé du 24 avril 2021, T.\_\_\_\_\_ a convoqué les copropriétaires à une assemblée générale extraordinaire des propriétaires par étages le 6 mai 2021, portant sur l'ordre du jour suivant :

- « 1. Nomination d'un nouvel administrateur et acceptation de son mandat pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021.
2. Acceptation du budget de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021.
3. Election des représentants de la copropriété.
4. Propositions individuelles et divers ».

L'appelant a pris connaissance de cette convocation le 28 avril 2021.

**12. a)** L'assemblée générale du 6 mai 2021 s'est tenue en l'absence de l'appelant. Les points 1 à 4 de l'ordre du jour, retranscrits dans un procès-verbal daté du 10 mai 2021, ont la teneur suivante :

**« 1) Election du président et du secrétaire de l'assemblée**

Majorité Simple

**Décision :**

L'assemblée confie la présidence à M. T. \_\_\_\_\_ et le secrétariat à M. Q. \_\_\_\_\_.

**Cette décision est adoptée par l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

**2) Nomination d'un nouvel administrateur et acceptation de son mandat pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021**

Majorité simple

M. T. \_\_\_\_\_ souhaite mettre un terme à son mandat d'administrateur de la copropriété et propose M. Q. \_\_\_\_\_, administrateur PPE, au sein de la société A. \_\_\_\_\_.

M. Q. \_\_\_\_\_ présente la société A. \_\_\_\_\_ et transmet une offre aux copropriétaires présents. Il explique qu'en cas d'acceptation de son offre, il s'annoncera au Registre foncier ainsi qu'à tous les fournisseurs et prestataire [sic] de la copropriété.

Cependant, il faudra être présent car ces démarches sont en cette période plus longue qu'en temps normal. Un délai de 4 à 6 semaines sera nécessaire à la reprise de l'administrateur de la copropriété.

**Décision :**

Informés des conditions et clauses du contrat de la société A. \_\_\_\_\_, l'assemblée générale accepte son offre et le mandat pour la gestion de la copropriété du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021 pour un montant annuel de Fr. 3'600.- TVA incluse.

**Cette décision est adoptée par l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

**3) Acceptation du budget de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021**

Majorité Simple

Après avoir examiné le projet de budget établi par M. Q. \_\_\_\_\_, l'assemblée générale approuve :

Un budget prévisionnel à Fr. 40'000.- pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021. Une copie du budget sera jointe au présent procès-verbal.

**Cette décision est adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

M. Q. \_\_\_\_\_ précise qu'il procédera à des appels de fonds trimestriel [sic] comme le stipule l'article 31 du règlement d'administration de la PPE. De plus, il informe que des appels de fonds rétroactifs depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 seront transmis aux copropriétaires et qu'ils seront à honorer dans les 10 jours.

**4) Election des représentants de la copropriété**

Majorité Simple

**Décision :**

L'assemblée générale [sic] comme en qualité de membres de ses différentes délégations Commission technique : M. T. \_\_\_\_\_ et M. A.J. \_\_\_\_\_

Vérificateurs des comptes : M. T. \_\_\_\_\_ et M. A.J. \_\_\_\_\_

**b)** L'appelant a pris connaissance de ce procès-verbal le 26 mai 2021.

**13.** Par courrier recommandé et courriel du 21 mai 2021, l'appelant a une nouvelle fois convoqué les copropriétaires à une assemblée générale extraordinaire des propriétaires par étages le 16 juin 2021, portant sur le même ordre du jour que celui figurant sur les convocations des 27 février et 3 mai 2021. L'appelant a notamment précisé ce qui suit :

« Du fait de la démission et des carences de notre administrateur T. \_\_\_\_\_, de votre refus de participer à la précédente assemblée du 19 mars passé, du non-respect par Monsieur T. \_\_\_\_\_ du délai de convocation à l'assemblée du 6 mai 2021 et des carences manifestes de son ordre du jour, ainsi que, m'apercevant à ma grande confusion, que j'avais convoqué une assemblée pour le lundi de Pentecôte, je me vois contraint, toujours fondé sur l'article 36 de notre règlement, de reconvoquer celle-ci à la date du 16 juin 2021 à 9 heures ».

**14. a)** L'assemblée générale du 16 juin 2021 a été tenue en présence de l'appelant, de T. \_\_\_\_\_, de A.J. \_\_\_\_\_ et de Q. \_\_\_\_\_ en qualité de représentant de B.J. \_\_\_\_\_.

**b)** Les points 2 à 7 et 9 de l'ordre du jour, retranscrits au procès-verbal daté du 23 juin 2021, ont la teneur suivante :

**« 2) Nomination statutaire**

Majorité Simple

**Décision :**

L'assemblée confie la présidence à M. Q. \_\_\_\_\_ et le secrétariat à Mme [...].

**Cette décision est adoptée par 2 voix pour et 1 voix contre.**

**3) Examen et approbation des comptes et de la gestion des années 2010 à 2019, respectivement constater la carence de ces derniers**

Majorité Simple

Le dialogue s'ouvre autour des comptes. Monsieur L. \_\_\_\_\_ relève qu'il y a, à son sens une carence au niveau des comptes et de la gestion de la PPE

pour les années 2010 à 2019. Il demande à recevoir un bilan complet depuis 2010.

Le Président indique que la séance d'aujourd'hui vise à obtenir une gestion saine de la PPE au minimum depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021. M. Q. \_\_\_\_\_ précise clairement que la priorité pour la PPE est d'appeler les charges de copropriété de 2021 afin d'honorer les factures en souffrance.

Dans un second temps, M. Q. \_\_\_\_\_ propose ses services pour établir les comptes des années 2010 à 2019 sans que cela n'impacte M. A.J. \_\_\_\_\_.

**Décision :**

Après discussion, la carence des comptes et de la gestion des années 2010 à 2019 sont constatées.

**Cette décision est refusée par 1 voix pour et deux abstentions.**

**4) Examen et approbation des comptes et de la gestion des années 2020 ; respectivement constater la carence de ces derniers.**

Majorité Simple

Pour l'année 2020, Monsieur L. \_\_\_\_\_ fait le même constat pour les comptes comme pour la gestion de la PPE. Aucun rapport n'est présenté étant donné l'absence de pièces comptables. M. Q. \_\_\_\_\_, si l'assemblée le décide au point suivant, va prendre la comptabilité de la PPE depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, intégrer toutes les dépenses qui ont pu être faites depuis et répartir les charges entre chaque copropriétaire. M. T. \_\_\_\_\_, actuel administrateur a mandaté la société A. \_\_\_\_\_ à cet effet. Monsieur L. \_\_\_\_\_ préférerait que cette tâche [sic] soit accomplie par un fiduciaire.

La discussion se poursuit au sujet de la gestion de la PPE. Le Président relève que MM L. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ ont un rôle double au sein de cette copropriété car ils sont promoteurs et copropriétaires tout à la fois. Les deux fonctions sont distinctes et ne peuvent être confondues.

**Décision :**

Après discussion, la carence des comptes et de la gestion des années 2020 sont constatées.

**Cette décision est refusée par 1 voix pour et deux abstentions.**

**5) Nomination d'un nouvel administrateur**

Majorité Simple

Monsieur L. \_\_\_\_\_ se propose de reprendre l'administration de la PPE. L'assemblée ne semble pas réceptive à sa proposition. Informée des conditions et clauses du contrat de la société A. \_\_\_\_\_, la majorité des copropriétaires s'oriente vers cette solution.

Monsieur L. \_\_\_\_\_ estime qu'il ne sera possible de déléguer la gestion de l'administration qu'une fois les divergences réglées.

**Décision :**

Après discussion, M. L. \_\_\_\_\_ propose ses services en tant que nouvel administrateur de la copropriété pour l'exercice du 01.01.21 au 31.12.21.

**Cette décision est refusée par une 1 voix pour et 2 contre.**

**Décision :**

A la suite de ce premier refus, M. Q. \_\_\_\_\_, représentant la société A. \_\_\_\_\_ Sarl propose ses services en tant que nouvel administrateur de la copropriété pour l'exercice du 01.01.21 au 31.12.21.

**Cette décision est acceptée par 2 voix pour et 1 voix contre.**

**6) Définition d'un budget de fonctionnement pour l'année 2021**

Majorité Simple

La proposition de M. L. \_\_\_\_\_, pour un budget d'environ CHF 10'000.- ne s'avère pas suffisant [sic]. Avec un poste de dépense pour le chauffage à environ CHF 12'000.- et sur la base des factures fournies, le projet de budget établi par M. Q. \_\_\_\_\_ pour l'exercice 2021 se monte à CHF 40'000.-. Ce document sera joint au présent procès-verbal.

**Décision :**

Les copropriétaires s'entendent sur un budget à CHF 40'000.- pour l'exercice 2021. **Cette décision est acceptée par 2 voix pour et 1 voix contre.**

**7) Création d'une provision de CHF 20'000.- pour établir la comptabilité de la PPE depuis l'année 2010 à ce jour**

Majorité Simple

Le nouvel administrateur peut proposer ses services pour établir les comptes de la PPE pour les années 2010-2019. Cela permettra de faire une répartition des factures si nécessaire. Si le problème de dette sur travaux est avéré, l'administrateur ne peut pas y remédier étant donné que son mandat porte sur la gestion de la copropriété.

La discussion se poursuit au sujet de la résolution des divergences quant à l'investissement de base entre les deux promoteurs mais également au sujet des frais occasionnés par certains travaux dans les espaces communs et de leur imputation au débit de la promotion ou de la copropriété.

Une séance dédiée à la résolution de cette situation devra être agendée afin que la gestion de la PPE ne soit plus impactée par ce désaccord.

**Décision :**

L'assemblée générale accepte la création d'une provision de CHF 20'000.- pour établir la comptabilité de la PPE depuis 2010 à ce jour. **Cette décision est refusée par 1 voix pour et 2 contre.**

[...]

**9) Divers**

Majorité sans

Aucune décision ne peut être prise sous cette rubrique hormis celle de convoquer une nouvelle assemblée générale dans le but de traiter des sujets ne figurant pas à l'ordre du jour.

Pour terminer cette séance, M. L. \_\_\_\_\_ souhaite relever un point au sujet de l'élection statutaire de M. Q. \_\_\_\_\_ en tant que nouvel administrateur. Il aurait été souhaitable, selon M. L. \_\_\_\_\_, que tous les copropriétaires soient unanimes pour cette nouvelle nomination ».

**c)** Un document intitulé « Budget 2021 » a été joint au procès-verbal précité. Les deux premières colonnes de ce document, soit celle du budget 2021 et celle de l'exercice 2021, ne comportent aucun montant, sauf celui de 0.00.

**15.** Par actes des 25 juin et 16 juillet 2021, l'appelant a saisi le tribunal de deux requêtes de conciliation en contestant les décisions prises lors des assemblées des 6 mai et 16 juin 2021.

**16.** Par courrier recommandé du 10 septembre 2021, l'appelant a requis la convocation d'une nouvelle assemblée générale des copropriétaires par étages portant sur l'ordre du jour suivant :

- « 1. L'assemblée autorise, pour une durée de trois ans, l'administrateur à ester en justice au nom de la PPE dans toutes les procédures opposant la PPE à Monsieur L.\_\_\_\_\_.
- 2. Révocation de l'administrateur nommé lors de l'assemblée générale du 16 juin 2021.
- 3. Nomination de Monsieur L.\_\_\_\_\_ comme nouvel administrateur.
- 4. A défaut de l'élection de Monsieur L.\_\_\_\_\_ sous point 3 ci-dessus, l'assemblée requiert du juge la nomination d'un administrateur judiciaire avec pour mission notamment de réaliser le point 5 ci-dessous.
- 5. Etablissement de la comptabilité de la PPE depuis sa création par un expert extérieur dont l'impartialité ne peut être contestée ».

**17.** Par courrier recommandé du 8 octobre 2021, Q.\_\_\_\_\_ a convoqué une nouvelle assemblée générale des copropriétaires le 12 novembre 2021, portant sur l'ordre du jour formulé par l'appelant dans son courrier du 10 septembre 2021.

**18.** L'assemblée du 12 novembre 2021 s'est tenue en présence de tous les copropriétaires.

**19. a)** Le 21 décembre 2021, l'appelant, au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 23 septembre 2021, a saisi le tribunal d'une demande dirigée contre l'intimée en concluant, en substance et avec suite de frais et dépens, à ce que soit constatée la nullité des décisions prises lors de l'assemblée des propriétaires d'étages de la PPE « [...] » tenue en date du 6 mai 2021, respectivement que lesdites décisions soient annulées, que soient en outre annulées trois décisions prises par l'assemblée des propriétaires d'étages de ladite PPE s'étant tenue le 16 juin 2021, consistant en la nomination de Q.\_\_\_\_\_ comme nouvel administrateur de la PPE, l'acceptation d'un budget de 40'000 fr. pour

l'exercice 2021 et le refus de créer une provision de 20'000 fr. pour établir la comptabilité de la PPE de 2010 à ce jour.

**b)** Dans sa réponse du 7 avril 2022, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par l'appelant.

**20.** L'audience de plaidoiries finales a été tenue le 13 mars 2023.

**21. a)** En parallèle de ce qui précède, l'appelant a déposé, le 10 décembre 2021, une requête de conciliation tendant à l'annulation de certaines décisions prises lors de l'assemblée du 12 novembre 2021 et à la révocation de Q.\_\_\_\_\_, respectivement d'A.\_\_\_\_\_ Sàrl, en tant qu'administrateur de la PPE.

**b)** Le 3 mai 2022, l'appelant, au bénéfice d'une autorisation de procéder délivrée le 3 février 2022, a saisi l'autorité précédente d'une demande dirigée contre l'intimée au pied de laquelle il a conclu à l'annulation de certaines décisions prises lors de l'assemblée générale du 12 novembre 2021 et à la révocation de Q.\_\_\_\_\_, respectivement d'A.\_\_\_\_\_ Sàrl, en tant qu'administrateur de la PPE.

**c)** Par jugement rendu le 8 janvier 2024, le tribunal a rejeté la demande. Cette procédure référencée, sous P022.017616, fait également l'objet d'un appel et est pendante devant la Cour de céans.

**En droit :**

## **1.**

**1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

L'action en contestation des décisions de l'assemblée des copropriétaires d'une PPE est de nature patrimoniale (ATF 140 III 571 consid. 1.2).

**1.2** Interjeté en temps utile auprès de l'autorité compétente contre une décision finale de première instance par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable sous cet angle.

## **2.**

### **2.1**

**2.1.1** L'appel peut être formé pour violation du droit et pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4D\_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5).

**2.1.2** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris compte au stade de l'appel que s'ils sont produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas l'être devant l'autorité de première

instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; TF 5A\_146/2023 du 23 mai 2023 consid. 6.2.3.1).

Il convient de distinguer entre vrais nova et pseudo-nova. Les pseudo-nova sont les faits ou moyens de preuve qui existaient déjà au moment de la fixation de l'état de fait en première instance – soit au moment de la clôture des débats principaux dans les causes soumises à la maxime des débats (art. 229 al. 1 CPC) et au début des délibérations dans les causes soumises à la maxime inquisitoire (art. 229 al. 3 CPC) – mais qui n'ont pas été invoqués en première instance. Leur admissibilité en deuxième instance est très limitée : ils sont irrecevables lorsque le plaideur aurait déjà pu les introduire dans la procédure de première instance en observant la diligence qui pouvait être attendue de lui (ATF 143 III 42 consid. 4). Il appartient à la partie qui entend invoquer des pseudo-nova en appel de démontrer qu'elle a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le fait n'a pas pu être introduit en première instance (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; ATF 143 III 272 consid. 2.3).

**2.1.3** Pour être recevable, l'appel doit être motivé et comporter des conclusions. Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_274/2020 du 1<sup>er</sup> septembre 2020 consid. 4 ; TF 5A\_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2). Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge, en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement et en expliquant en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue (TF 4A\_611/2020 du 12 juillet 2021 consid. 3.1.2 ; TF 4A\_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1). Il en découle que lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les faits déterminants

et établis sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable (TF 4A\_610/2018 du 29 août 2019 consid. 5.2.2.1 et les réf. citées). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente en effet différemment en deuxième instance, vu la décision déjà rendue. Il n'appartient pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 18 octobre 2023/423 consid. 3.2 ; CACI 6 mars 2023/108 consid. 4.1 ; CACI 8 décembre 2022/594 consid. 4.1). Il n'y a en outre pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits, qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces au dossier », sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 13 août 2024/361 consid. 3.2.2 ; CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2). La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (TF 5A\_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 3.1 ; TF 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3). Si elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC, l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 5A\_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 et les réf. citées).

Le Code de procédure civile ne prévoit pas qu'en présence d'un mémoire d'appel ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation, un délai raisonnable doive être octroyé pour rectification. L'art. 132 al. 1 et 2 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique, et il ne saurait être appliqué afin de détourner la portée de l'art. 144 al. 1 CPC, lequel interdit la prolongation des délais fixés par la loi (TF 5A\_23/2019 du 3 juillet 2019 consid. 3.2.2 ; TF 5A\_488/2015 du 21 août 2015 consid. 3.2.2). Aussi le défaut de motivation suffisante rend-il l'appel d'emblée irrecevable, sans qu'il y ait lieu d'interpeller l'appelant (TF 5A\_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.5.1 et 3.5.2 ; TF 5A\_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3). Il n'y a pas non plus lieu, en

pareil cas, de statuer sur la base du dossier (TF 5A\_438/2012 du 10 septembre 2012 consid. 2.4).

**2.2** L'appelant avance contester tant les faits que le droit. Toutefois, s'il invoque diverses violations du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, ou encore de diverses dispositions du code civil (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) relatives à la réglementation de la propriété par étages, ainsi que de l'art. 958 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : droit des obligations] ; RS 220) sur l'obligation de tenir une comptabilité commerciale – plaidant la violation du droit –, il faut constater qu'il ne procède en réalité à aucune critique motivée de l'état de fait, ne renvoyant à aucun élément de l'instruction ou du jugement attaqué pour contredire ou souligner le caractère lacunaire ou erroné ou encore contradictoire de tel ou tel fait retenu par les premiers juges, contrairement au devoir de motivation qui est le sien (art. 311 al. 1 CPC). Cela étant, il n'y a pas lieu de modifier l'état de fait, qui sera repris tel quel.

**3.** En droit, l'appelant invoque diverses violations, tant de plusieurs dispositions du RAU que des art. 712r CC, 712n CC, ainsi que de l'art. 958 CO.

### **3.1**

**3.1.1** En premier lieu, l'appelant invoque le non-respect du délai de convocation de l'assemblée générale du 6 mai 2021, en violation des art. 37 al. 4 RAU ainsi que 712n CC. Il en déduit « l'annulabilité des décisions prises lors de cette assemblée », respectivement le constat de leur nullité.

**3.1.2** Le jugement attaqué constate sous ch. 4.3.1 le non-respect du délai réglementaire de convocation de l'assemblée générale de la PPE de dix jours (en application de l'art. 712n CC et de l'art. 37 al. 4 RAU), en retenant que l'assemblée générale en question s'est effectivement tenue

avant l'échéance du délai de 10 jours. Les premiers juges ont toutefois également retenu que l'appelant n'alléguait, ni ne démontrait, avoir été empêché d'assister à l'assemblée générale du 6 mai 2021 en raison du non-respect du délai de convocation de celle-ci, dont il avait pris connaissance 8 jours auparavant. Par ailleurs, il avait lui-même convoqué une assemblée quelques semaines auparavant portant sur un ordre du jour quasiment identique, de sorte qu'il était parfaitement en mesure de se prononcer sur les objets portés à l'ordre du jour de l'assemblée générale litigieuse, à sa demande. Il n'établissait pas, au demeurant, avoir informé l'administrateur de la PPE, ni même un autre copropriétaire, d'un empêchement de sa part de participer à l'assemblée générale litigieuse, ou encore du fait qu'il aurait sollicité son report. Le tribunal a considéré que l'appelant commettait un abus de droit à se prévaloir de l'irrégularité de la convocation à l'assemblée générale, alors qu'il était déjà informé de l'ordre du jour lié à ses propres interventions antérieures – sous réserve du point 1 de l'ordre du jour de l'assemblée générale litigieuse, lequel était cependant sans incidence pratique ni aucune portée juridique – et a rejeté ce moyen.

Au surplus, les premiers juges ont considéré que le vice invoqué n'aurait en tout état de cause entraîné aucune conséquence pratique dont pourrait se prévaloir l'appelant, dès lors que même s'il avait été présent, les décisions litigieuses auraient été valablement adoptées eu égard à la majorité simple applicable aux décisions ici litigieuses. Enfin, le tribunal relève que deux des trois décisions contestées par l'appelant avaient été renouvelées et adoptées à la majorité lors de l'assemblée générale du 16 juin 2022, ce qui privait largement l'action de l'appelant de son objet. Vu les critères restrictifs posés par la jurisprudence et la doctrine à l'action en constat de la nullité, respectivement en annulation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages – que le jugement a rappelés sous consid. 4.2.1 à 4.2.3, en particulier sous 4.2.3 – les premiers juges ont considéré que l'absence d'intérêt à agir de l'appelant excluait la possibilité d'invalidier, *a fortiori* de prononcer la nullité des décisions prises lors de l'assemblée du 6 mai 2021.

**3.1.3** Or, à l'encontre de ces considérants du jugement attaqué, l'appelant ne soulève strictement aucune critique, ni ne prend position, se limitant à s'interroger sur « l'utilité de prévoir un délai de convocation, puisque celui-ci peut être violé sans conséquence juridique », approche qui, selon lui, ne peut que « porter atteinte à la sécurité du droit » et est donc « absolument infondée ». Il ne remet pas en cause le constat de son absence de bonne foi, ni le fait qu'il n'a à aucun moment sollicité le report de l'assemblée générale litigieuse, ni encore informé quiconque d'un empêchement de sa part. Faute de toute motivation topique dirigée contre ces considérations déterminantes de la décision attaquée quant à l'irrégularité invoquée de la convocation à l'assemblée générale du 6 mai 2021, ainsi que quant à l'absence de portée concrète de l'irrégularité sur les décisions litigieuses, le grief est irrecevable sous l'angle de l'art. 311 al. 1 CPC.

A supposer recevable, le grief tiré de l'irrégularité du délai de convocation à l'assemblée générale du 6 mai 2021 devrait être rejeté, dès lors que l'appelant, contrairement à ce que lui imposait la jurisprudence fédérale en la matière (ATF 136 III 174 consid. 5.1 ; TF 5A\_48/2022 du 10 mai 2022 consid. 6.1.2.2 ; TF 5A\_184/2018 du 4 mai 2018 consid. 4.4.3), ne s'est pas plaint de ce vice de forme avant la tenue de l'assemblée générale en question et la prise de décision, de façon à permettre la correction immédiate du vice invoqué, n'ayant pas pris la peine de faire connaître son empêchement éventuel à dite assemblée. Au surplus, eu égard toujours à la jurisprudence fédérale en la matière, c'est également à bon escient que la première juge a considéré que le vice allégué était sans influence sur les décisions contestées (TF 5A\_760/2011 du 18 mai 2012, consid. 3.2.3.1).

**3.2** Dans un deuxième grief portant sur les décisions prises lors de l'assemblée générale des propriétaires d'étages du 16 juin 2021, l'appelant conteste l'absence de justes motifs de révocation de l'administrateur Q.\_\_\_\_\_, ainsi que le refus par l'assemblée générale de constituer une provision destinée à financer l'établissement d'une comptabilité de la PPE.

**3.2.1** Il ressort de l'état de fait du jugement attaqué que l'un des copropriétaires, T.\_\_\_\_\_, a été administrateur de la PPE depuis la constitution de celle-ci en 2008 jusqu'à la date de l'assemblée générale litigieuse du 6 mai 2021. Lors de celle-ci, l'intéressé, démissionnaire, a été relevé de cette fonction, à la majorité simple, et remplacé, avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2021, par Q.\_\_\_\_\_, administrateur de propriétés par étages au sein de la société [...] Sàrl, ce après que l'assemblée des propriétaires d'étages s'était vue présenter les conditions et clause du contrat de cette société, ainsi que son offre pour la gestion de la PPE. Il ressort en outre du jugement que l'assemblée générale a, dans la foulée, accepté le budget prévisionnel pour 2021 proposé par le nouvel administrateur à hauteur de 40'000 francs.

En outre, l'assemblée générale des propriétaires d'étages du 16 juin 2021, convoquée à la demande de l'appelant et à laquelle ce dernier a participé, a refusé de constater la carence des comptes et de la gestion des années 2010 à 2019, ainsi que de l'année 2020. La constitution d'une provision de 20'000 fr. pour établir la comptabilité de la PPE de 2010 à 2019 a également été refusée, après qu'il avait été constaté que le problème résultait de divergences entre les deux promoteurs, à savoir T.\_\_\_\_\_ et l'appelant. Il a dès lors été décidé qu'une séance dédiée à la résolution de ce conflit devait être agendée afin que la gestion de la PPE n'en soit plus impactée. Par ailleurs, l'assemblée générale a confirmé l'administrateur Q.\_\_\_\_\_ dans sa fonction pour l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021.

Enfin, au considérant 4.3.2 du jugement attaqué, les premiers juges ont relevé que l'appelant n'invoquait aucun grief à l'encontre de l'administrateur Q.\_\_\_\_\_, lequel avait été valablement élu, de même qu'il ne faisait valoir aucun argument de nature à remettre en cause la comptabilité établie selon les prescriptions usuelles et le budget prévisionnel, également valablement voté par les autres copropriétaires.

**3.2.2** L'appelant n'indique pas en quoi les considérations qui précèdent seraient erronées, notamment en alléguant un grief à l'encontre de l'administrateur Q.\_\_\_\_\_, ou encore à l'encontre de la comptabilité ou du budget prévisionnel voté, références à un acte de procédure à l'appui, ainsi qu'aux pièces ou à d'autres éléments de l'instruction qui sous-tendraient cette critique, en particulier le fait que la comptabilité tenue ou proposée par l'administrateur Q.\_\_\_\_\_ ne correspondrait pas aux prescriptions usuelles, contrairement à ce que retiennent les premiers juges dans le considérant précité.

A nouveau, l'appel présente un défaut de motivation et le grief apparaît irrecevable pour ce premier motif. Au vu de la procédure de première instance, il apparaît que l'appelant s'est borné à alléguer qu'il était « pour le moins singulier » que Q.\_\_\_\_\_ accepte d'administrer une PPE dont « aucun compte ni assemblée générale n'ont été tenus depuis sa création », ou encore que dans le budget prévisionnel pour 2021, les deux premières colonnes, portant sur le budget 2020 et l'exercice 2020, ne comportaient aucun montant hormis le chiffre de 0.00.

Ainsi, les allégations en appel du fait que les comptes présentés par l'administrateur Q.\_\_\_\_\_ ne répondraient pas aux règles de la comptabilité commerciale telles qu'instituées aux art. 957ss CO, du fait que le précédent administrateur n'aurait jamais tenu de comptes de la PPE, le fait que le budget prévisionnel présenté par Q.\_\_\_\_\_ aurait été arrêté « au doigt mouillé », sont nouvelles, sans que l'appelant n'expose pour quelles raisons elles seraient recevables en seconde instance seulement, contrairement à ce que prescrit l'art. 317 al. 1 CPC, alors que l'appel n'a pas pour vocation à réparer, respectivement compléter une procédure lacunaire en première instance.

En tout état de cause, il faudrait constater que l'appelant, s'il affirme l'absence de tenue d'une comptabilité conforme aux prescriptions en la matière, n'infirme pas, par référence à une pièce ou à tout autre élément de l'instruction, la considération contraire des premiers juges. En réalité, hormis se référer au procès-verbal de l'assemblée des

propriétaires d'étages du 16 juin 2021, qui a notamment validé le budget prévisionnel pour l'année en cours, l'appelant ne produit ni ne se réfère à aucun document comptable dont on pourrait inférer qu'il ne répondrait pas à un standard minimum. En ce qui concerne le budget prévisionnel pour 2021, son caractère approximatif ressort déjà de sa dénomination et cette pièce ne prétend à l'évidence pas à l'exactitude de l'estimation qu'elle contient, raison pour laquelle, en administrateur prudent, Q. \_\_\_\_\_ a fait figurer un chiffre de 0.00 s'agissant tant du budget que de l'exercice précédent, à savoir 2020.

Il faut rappeler que l'administrateur Q. \_\_\_\_\_ a accepté le mandat pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre suivant, non pour la période précédente. Il ne saurait donc répondre des lacunes comptables antérieures, qui relèvent essentiellement, comme l'a relevé le tribunal, du litige s'étant noué entre les propriétaires d'étages T. \_\_\_\_\_ et l'appelant, promoteurs de la PPE, autour de leurs investissements initiaux, non de l'administration de la PPE en tant que telle, en tout cas pas pour l'exercice 2021 à partir duquel l'administrateur Q. \_\_\_\_\_ a pris ses fonctions. Au surplus, on relèvera que la comptabilité tenue - dans l'intervalle - par cet administrateur pour l'exercice 2021 n'est pas l'objet des décisions de l'assemblée générale des propriétaires d'étages attaquées dans le cadre du présent procès.

Enfin, lorsque l'appelant assène que le refus de créer une provision pour établir la comptabilité de la PPE depuis 2010 serait contraire à la loi parce que l'absence d'une telle comptabilité ne permettrait le report d'aucun exercice comptable, en violation des règles sur la tenue d'une comptabilité commerciale, il fait valoir un élément d'opportunité, exorbitant de l'action en annulation qu'il a intentée, laquelle n'a pas pour vocation de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des copropriétaires (ATF 131 III 459 consid. 5.1 ; TF 5A\_878/2020 du 2 février 2021 consid. 5.3.3 ; 5A\_314/2018 du 27 juillet 2018 consid. 2.2.2 ; Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des art. 712a à 712t CC, 4<sup>ème</sup> éd. 2021, n. 205 ss ad art. 712m CC).

**3.3** Il s'ensuit que les griefs formulés contre la nomination, respectivement la façon dont l'administrateur Q.\_\_\_\_\_ aurait ou n'aurait pas exercé son mandat, doivent être rejetés, dans la mesure de leur recevabilité.

**4.** Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'636 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il est précisé qu'une avance de frais de 1'600 fr. a été demandée à l'appelant. Celle-ci était basée sur une valeur litigieuse de 60'000 francs. Il y a toutefois lieu d'y ajouter la rémunération annuelle de l'administrateur pour l'année 2021, soit un montant de 3'600 fr. (cf. TF 5A\_795/2012), portant dès lors les frais judiciaires de deuxième instance à 1'636 francs.

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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

- I. L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II. Le jugement est confirmé.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'636 fr. (mille six cent trente-six francs), sont mis à la charge de l'appelant L.\_\_\_\_\_.

**IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Dominique Rigot (pour L.\_\_\_\_\_),
- Me Séverine Berger (pour V.\_\_\_\_\_)

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois.

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

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

Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :