

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 mars 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
MM. Abrecht et Perrot, juges  
Greffier : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

**Art. 67 al. 3, 75, 647b al. 1, 648 al. 2, 712a, 712g al. 1 CC, 712m al. 2 CC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par la **M.**\_\_\_\_\_, à Nyon, défenderesse, contre le jugement rendu le 27 novembre 2014 par le Tribunal civil d'arrondissement de La Côte dans la cause divisant l'appelante d'avec **L.**\_\_\_\_\_, à Bruxelles (Belgique), demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

**En fait :**

**A.** Par jugement du 27 novembre 2014, dont les motifs ont été notifiés par pli recommandé du 8 décembre 2014, le Tribunal civil d'arrondissement de La Côte a admis les conclusions de la demande déposée le 28 juillet 2009 par L.\_\_\_\_\_ contre la M.\_\_\_\_\_ (I), dit qu'en conséquence la décision prise lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 juin 2009 par la M.\_\_\_\_\_ est annulée dans la mesure où elle concerne l'exploitation de la crèche exploitée par les demandeurs L.\_\_\_\_\_ (II), rejeté les conclusions reconventionnelles prises dans la réponse déposée le 20 juillet 2010 par la défenderesse M.\_\_\_\_\_ (III), fixé les frais et émoluments du tribunal à 4'420 fr. pour les demandeurs, solidairement entre eux (IV), fixé les frais et émoluments du tribunal à 5'200 fr. pour la défenderesse (V), dit que la défenderesse doit payer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 9'420 fr. à titre de dépens (VI), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont considéré en bref, s'agissant des conclusions des demandeurs, que la décision de l'assemblée des copropriétaires du 29 juin 2009 refusant le "changement d'affectation des locaux du premier étage, qui doivent conserver leur destination de locaux administratifs" était annulable et devait être annulée, dès lors que l'ordre du jour adressé le 9 juin 2009 sous pli recommandé aux copropriétaires ne mentionnait qu'une "information concernant un changement de locataire des locaux précédemment loués au [...]". Quant aux conclusions reconventionnelles de la défenderesse tendant à ce qu'il soit fait interdiction aux demandeurs d'exploiter dans leurs lots "une école, des classes enfantines, une garderie d'enfants, toutes activités non-conformes à l'affectation de ceux-ci, selon les actes constitutifs de la PPE", elles devaient être rejetées dès lors que l'activité déployée était conforme à une affectation commerciale des locaux s'agissant en tout cas du lot n° 63, que les mesures d'interdiction demandées par la défenderesse, qui visaient l'ensemble des locaux sis dans les lots n<sup>os</sup> 60 et 63,

apparaissaient disproportionnées par rapport à l'affectation prévue et, en outre, contraires au principe de l'égalité de traitement.

**B.** Par acte du 26 janvier 2015, remis à la Poste le même jour, la M. \_\_\_\_\_, représentée par l'avocat Denys Gilliéron, a interjeté appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instances, à sa réforme dans le sens du rejet des conclusions prises par les demandeurs dans leur demande du 28 juillet 2009 et de l'admission des conclusions reconventionnelles prises par la défenderesse dans sa réponse du 20 juillet 2010. Elle a produit un bordereau de pièces.

L'appelante s'est acquittée de l'avance de frais de 2'000 fr. qui lui a été demandée.

Une réponse à l'appel n'a pas été requise.

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

1. L'immeuble sis à [...], à [...], a été constitué en propriété par étages (PPE) sur la parcelle de base n° [...] du registre foncier du district de [...] sous la dénomination [...]. L'immeuble, qui comprend 65 lots, est inscrit au registre foncier de [...] comme une PPE d'habitation avec affectation mixte.

2. La PPE fait l'objet d'un règlement d'administration et d'utilisation adopté le 27 juin 2002, qui contient notamment les dispositions suivantes :

« Article 4.3 : Destination

Les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés. La destination actuelle est celle indiquée au Registre foncier dans la désignation des lots.

Sous réserve des dispositions légales en la matière, l'exercice d'une activité professionnelle dans un logement est autorisée, à la condition qu'elle ne provoque aucune gêne pour les autres copropriétaires (notamment bruits et odeurs). Il est d'ores et déjà précisé que les lots 5, 20 et 47 peuvent être affectés, sans décisions particulières de l'assemblée générale, à une activité professionnelle, dès confirmation des autorisations légales en la matière.

Pour tous autres changements de destination que ceux prévus ci-dessus, voir article 6.11 litt. d.

#### Article 6.4 : Convocations et communications

L'assemblée des copropriétaires est convoquée par l'administrateur dix jours à l'avance, par lettre recommandée à chaque copropriétaire. Les objets portés à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation.

Les propositions individuelles doivent être adressées à l'administrateur au moins 5 jours avant l'assemblée.

Aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires.

Tous les copropriétaires peuvent, s'il n'y a pas d'opposition, tenir une assemblée sans observer les formes prévues pour sa convocation. Aussi longtemps que les copropriétaires sont tous présents ou représentés, l'assemblée a le droit de délibérer et de statuer valablement sur tous les objets qui sont de son ressort.

(... )

#### Article 6.11 : Double majorité

La majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur des parts, est nécessaire pour

d) tout changement de destination d'un lot (article 4.3) et sous réserve des dispositions légales en vigueur. »

(...)

3. a) Par acte authentique établi le 20 mars 2009 par le notaire [...], à [...], les demandeurs L. \_\_\_\_\_ ont acquis de la société V. \_\_\_\_\_ le lot n° 60 du plan représentant 97/1000 de la parcelle [...] avec droit

exclusif sur le premier étage, local administratif de 665,47 m<sup>2</sup> environ (feuillet n° [...]), ainsi que le lot n° 63 du plan représentant 23/1000 de la parcelle [...] avec droit exclusif sur le rez-de-chaussée, local commercial de 154,12 m<sup>2</sup> environ (feuillet [...]).

Cet acte précisait en particulier que les locaux étaient loués à la société [...] SA ( [...]), qui y avait ses bureaux. Le bail avait été résilié par la locataire pour le 30 juin 2009, résiliation qui avait été acceptée par la gérance du bailleur. Dès le 1<sup>er</sup> juillet 2009, un nouveau bail entrait en vigueur. Ce bail imposait au propriétaire l'aménagement d'un escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Les coûts relatifs à cet aménagement, qui serait effectué par les soins et sous la responsabilité de la venderesse seraient supportés par cette dernière.

b) Dans une lettre du 27 avril 2009, la régie [...] SA, administratrice de la PPE [...], représentée par S.\_\_\_\_\_, a écrit à la société V.\_\_\_\_\_ au sujet des lots n<sup>os</sup> 60 et 62 (recte : 63) notamment ce qui suit :

« (...)

Nous avons eu connaissance de votre intention de louer notamment vos deux lots mentionnés sous rubrique à la crèche de Q.\_\_\_\_\_.

Cette location n'est pas réalisable - en l'état du moins -, car votre lot no A 60 a une affectation de locaux administratifs au Registre foncier.

L'exploitation d'une crèche et de quatre classes enfantines pour un total de soixante enfants âgés entre 3 et 6 ans n'est pas compatible avec la désignation de locaux administratifs.

Un changement de destination des locaux pourrait être soumis au vote de l'assemblée des copropriétaires, conformément aux dispositions des articles 4.3 et 6.11 lettre d du Règlement d'Administration et d'utilisation de la copropriété.

D'autre part, l'article 5 du Règlement d'Administration et d'utilisation de la zone commune prévoit que les copropriétaires doivent user de la zone commune conformément à sa destination et sans provoquer aucune gêne pour autrui.

(...)

Au vu de ce qui précède, nous vous sommons de ne pas prendre d'engagement avant que cette situation soit régularisée et nous vous invitons à nous communiquer vos intentions, notamment si vous souhaitez poursuivre les pourparlers avec ce candidat locataire. Dans l'affirmative, une assemblée générale extraordinaire devra impérativement être convoquée.

(...). »

c) Dans une lettre adressée le 18 mai 2009 à la société V.\_\_\_\_\_ au sujet des lots n<sup>os</sup> 60 et 62 (recte : 63), S.\_\_\_\_\_ s'est référée à sa lettre du 27 avril 2009 et a répondu à un courrier du 4 mai 2009 notamment comme il suit :

« (...) nous maintenons que le lot A 60 ne peut être loué pour l'exploitation d'une crèche, sans que l'assemblée des copropriétaires ait accepté un changement d'affectation des locaux.

En effet, lors de la constitution de la copropriété, plusieurs types de destination ont été prévus et inscrits au Registre foncier pour les différents lots, tels que : appartement, local commercial au rez-de-chaussée et local administratif au premier.

La distinction entre locaux administratifs et commerciaux est dès lors impérative.

En conséquence, nous ne pouvons que vous conseiller de requérir la tenue d'une assemblée générale extraordinaire pour traiter ce changement d'affectation. Une bonne isolation phonique des locaux et des règles précises concernant les arrivées, les départs et l'utilisation de la place de jeux pourraient également être utiles pour convaincre les copropriétaires d'accepter cette modification.

(...)

Nous réservons tous droits des copropriétaires pour les troubles qu'ils pourraient subir avec un changement de locataire.

(...). »

4. a) Par lettre recommandée du 9 juin 2009 signée par S.\_\_\_\_\_, [...] SA a convoqué les copropriétaires à une assemblée générale ordinaire fixée le lundi 29 juin 2009, à 19h00, à Nyon. L'ordre du jour mentionnait notamment sous chiffre 11 :

« Information concernant le changement de locataire des locaux précédemment loués au [...] ».

b) Le procès-verbal du 29 juin 2009 de l'assemblée générale ordinaire de la PPE M.\_\_\_\_\_ indique à cet égard ce qui suit:

**« 10. INFORMATION CONCERNANT UN CHANGEMENT DE LOCATAIRE DES LOCAUX PRECEDEMMENT LOUES [...] »**

La Régie [...] SA a reçu une requête d'un copropriétaire qui souhaite que ce point soit complété par les deux votes suivants, à savoir :

1) Les copropriétaires acceptent-ils le changement d'affectation des locaux qui devrait faire l'objet d'une enquête publique, selon renseignements obtenus du Service de l'urbanisme de la Ville de [...] ?

2) Les copropriétaires acceptent-ils un changement d'affectation des locaux, conformément aux dispositions des articles 4.3 et 6.11 litt. d du Règlement d'Administration et d'Utilisation de la copropriété ?

Mme S.\_\_\_\_\_ confirme à l'assemblée que, selon divers échanges de correspondances qu'elle a eus avec V.\_\_\_\_\_, que les locaux précédemment loués au [...] sont loués, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2009, à la crèche privée [...]. Cette crèche prévoit d'accueillir, dans les locaux précités, quarante enfants de trois à six ans, la première année.

Dès qu'elle a eu connaissance de ce changement de locataire et, après en avoir discuté avec les membres du comité, la Régie a informé le propriétaire que ce changement d'affectation des locaux ne pouvait se faire sans une autorisation - à la double majorité - des copropriétaires.

Selon renseignements obtenus du service de l'urbanisme de la Ville de [...], ce changement d'affectation doit également et indépendamment du vote précité, faire l'objet d'une mise à l'enquête publique.

V.\_\_\_\_\_ ont également informé la Régie de travaux qu'ils allaient effectuer dans les deux lots concernés, notamment le percement d'une dalle pour créer un escalier intérieur qui relierait les deux étages. La Régie n'ayant pas reçu le rapport d'ingénieur qu'elle a demandé elle n'a pu autoriser ces travaux et informer les copropriétaires de leur date d'exécution.

V.\_\_\_\_\_ contestent devoir obtenir une quelconque autorisation des copropriétaires pour ce changement de locataire.

Dans l'intervalle, V.\_\_\_\_\_ ont vendu les locaux en question. Les nouveaux propriétaires se rallient tous à la position V.\_\_\_\_\_.

La Régie [...] SA a demandé un avis de droit à son avocat conseil. Ce dernier confirme que l'installation d'une crèche n'est pas compatible avec la destination des locaux telle que inscrite au Registre Foncier, soit locaux administratifs. (...)

Avant de procéder au vote sur les deux points susmentionnés, Mme S.\_\_\_\_\_ demande à l'assemblée si elle accepte le principe de se prononcer sur ces deux points qui n'ont pas été expressément portés à l'ordre du jour. A l'unanimité moins un copropriétaire qui représente deux voix, l'assemblée accepte le principe du vote.

Il est ensuite procédé au vote et il en ressort que:

- A l'unanimité moins l'avis contraire de deux copropriétaires qui représentent 3 voix, les copropriétaires s'opposent au changement d'affectation requis par la Ville de [...] et qui devra faire l'objet d'une enquête publique.

- A l'unanimité moins l'avis contraire de deux copropriétaires qui représentent 3 voix, les copropriétaires s'opposent au changement d'affectation des locaux du premier étage qui doivent conserver leur destination de locaux administratifs. »

5. a) Par lettre recommandée du 27 août 2009, [...] SA a convoqué les copropriétaires de la PPE V.\_\_\_\_\_ à une assemblée générale extraordinaire prévue le mercredi 16 septembre 2009, à 19h00, à Nyon, "suite au débat suscité sous point 10 de l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire du 29 juin 2009", et a annoncé un ordre du jour comprenant notamment le point suivant :

« 3. Les copropriétaires souhaitent-ils procéder judiciairement à l'encontre des propriétaires des locaux loués à la crèche de [...] ? »

b) Le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de la PPE " M.\_\_\_\_\_ " du 16 septembre 2009, indique notamment ce qui suit:

« Avant de passer à l'ordre du jour, la Présidente rappelle que, lors de l'assemblée générale ordinaire du 19 juin 2009, la communauté des copropriétaires s'est déjà prononcée sur le refus de changement de destination des locaux aussi bien au niveau du cahier de répartition des locaux de la copropriété que du point de vue administratif.

(...)

Des bulletins de vote sont distribués aux participants. Les résultats du vote sont les suivants :

- 34 copropriétaires totalisant 556 millièmes répondent par l'affirmative;
- 14 copropriétaires totalisant 301 millièmes répondent par la négative.

La double majorité des votes est obtenue pour ce suffrage. Une procédure judiciaire sera dès lors introduite au nom de la communauté des copropriétaires d'étages.

(...). »

6. a) Par courrier adressé le 30 juin 2009 au Service de l'urbanisme de la Ville de [...], [...] SA, agissant en sa qualité d'administratrice de la PPE V.\_\_\_\_\_, a formé opposition au changement d'affectation des lots des demandeurs et à l'installation de la crèche de [...].

b) En juillet 2009, les travaux destinés à permettre l'exploitation de la garderie et des classes d'école enfantine ont été exécutés. Dans ce cadre, une dalle a notamment été percée afin de relier par un escalier intérieur les locaux du rez-de-chaussée (lot n° 63) et du premier étage (lot n° 60). Les nouveaux locaux ont été mis en exploitation le 14 août 2009. Afin de limiter le bruit, divers aménagements ont encore été effectués par la locataire [...], notamment la pose de quatre panneaux acoustiques dans la salle de jeu commune, de cinq tapis d'insonorisation dans le réfectoire et d'un parquet flottant avec sous-couche de 4 mm dans la salle des écoliers de deuxième année ainsi que dans deux salles de sieste et de bricolage.

c) Le 3 février 2010, le Service de protection de la jeunesse (SPJ) a délivré à [...] l'autorisation d'exploiter dans les locaux litigieux l'institution d'accueil collectif de jour préscolaire " [...], garderie site 2" pouvant accueillir au maximum 50 enfants âgés de 30-36 mois jusqu'à l'âge d'entrée au cycle initial et 48 enfants ayant l'âge de fréquenter le cycle initial.

d) Le 15 mars 2010, L.\_\_\_\_\_ ont déposé une demande de permis de construire pour l'aménagement d'une garderie dans leurs locaux, qui a été soumise à l'enquête publique du 26 mars au 26 avril 2010.

Par décision du 26 mai 2010, la Municipalité de [...] a levé l'opposition formée par la M.\_\_\_\_\_ et a délivré le permis de construire.

Par arrêt du 16 juin 2011, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (ci-après : la CDAP) a admis le recours interjeté par la communauté à l'encontre de cette décision et a prononcé son annulation ; elle a renvoyé le dossier à la Municipalité en l'invitant à examiner la conformité du changement d'affectation des lots de PPE n<sup>os</sup> 60 et 63 avec la législation fédérale sur la protection de l'environnement, plus particulièrement en matière de protection du bruit. Cet arrêt contient notamment le considérant suivant :

« 4. La recourante se prévaut de règles de droit civil, notamment celles contenues dans le Règlement PPE ainsi que des décisions de l'assemblée générale pour faire interdire l'exploitation de la garderie. Elle reproche à la municipalité de s'être passée de la signature de l'administration de la PPE pour autoriser le changement d'affectation, alors que cette dernière avait déjà déclaré à plusieurs reprises s'opposer à tout changement d'affectation. Ses allégations reposent notamment sur l'art. 4.3 du règlement d'administration et d'utilisation qui dispose que les lots ne peuvent servir qu'à l'usage auquel ils sont destinés (destination indiquée au Registre foncier) et sur l'art. 6.11 du même règlement qui précise que la majorité de tous les copropriétaires représentant, en outre, plus de la moitié de la valeur des parts, est nécessaire pour tout changement de destination d'un lot (let. d).

(...)

Dès lors qu'une procédure est pendante devant le Tribunal d'arrondissement de La Côte depuis le mois de juillet 2009, on peut au surplus partir de l'idée qu'un jugement sur les questions de droit civil (plus particulièrement celles relatives au règlement de la PPE) sera rendu à bref délai et qu'il pourra en être tenu compte dans le cadre de la nouvelle procédure qui va s'engager devant l'autorité administrative compétente. Il apparaîtrait en effet a priori judicieux que les questions de droit civil soient tranchées avant que l'autorité administrative ne se prononce à nouveau. »

7. a) Par demande déposée le 28 juillet 2009 devant le Tribunal civil d'arrondissement de La Côte (ci-après : le Tribunal) contre la M.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à l'annulation de la décision prise lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 juin 2009 "à propos de la crèche dans la propriété des demandeurs", cette décision étant nulle et de nul effet.

b) Dans sa réponse du 20 juillet 2010, la M.\_\_\_\_\_ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« A/ Principalement

A/I. Rejeter les conclusions prises par les Demandeurs au pied de leur Demande du 28 juillet 2009.

B/ Reconventionnellement

B/I. Qu'il soit fait interdiction au(x) propriétaire(s) à savoir aux Demandeurs L.\_\_\_\_\_, ou à tous autres leur succédant éventuellement dans leurs droits de propriété des lots de PPE [...] et [...], [...], à [...], d'exploiter, dans lesdits locaux, une école, des classes enfantines, une garderie d'enfants, toutes activités non-conformes à l'affectation de ceux-ci, selon les actes constitutifs de la PPE.

B/II. Qu'un bref délai est imparti au(x) propriétaire(s) singulièrement aux Demandeurs, L.\_\_\_\_\_, ou à tous autres leur succédant éventuellement dans leurs droits de propriété des lots de PPE [...] et [...], [...], à [...], pour mettre un terme à l'exploitation qui est faite desdits locaux (école, classes enfantines, garderie d'enfants) depuis août 2009.

B/III. Que les Demandeurs, L.\_\_\_\_\_, sont condamnés conjointement et solidairement à payer à la M.\_\_\_\_\_,

une indemnité de CHF 1'000.- (mille francs) par mois du 14 août 2009 et jusqu'à la cessation de l'exploitation de la crèche, garderie d'enfants et école enfantine. »

L.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet des conclusions reconventionnelles prises dans la réponse du 20 juillet 2010.

8. L'audience de jugement a eu lieu le 9 avril 2014, les demandeurs étant dispensés de comparution personnelle et étant représentés par leur conseil. S.\_\_\_\_\_ a comparu pour la défenderesse, assistée de son conseil. A cette occasion, le Tribunal a procédé à une inspection locale et a entendu dix témoins.

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle la valeur litigieuse est incontestablement supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

### **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions

d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance.

Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé - la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge -, la cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1<sup>er</sup> février 2012/57 c. 2a).

En l'espèce, l'appelante réallègue en substance les faits retenus dans l'état de fait du jugement attaqué, sans prétendre que celui-ci serait inexact ou incomplet. Elle ne se plaint ainsi que d'une violation du droit ; on examinera donc les points contestés par l'appelante.

**2.2** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les réf.).

En l'espèce, l'appelante a produit, outre diverses pièces de forme, copie du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire de

la M. \_\_\_\_\_ du 8 janvier 2015. Dès lors que cette pièce est postérieure à l'audience de jugement du 9 avril 2014, elle est recevable.

### **3.**

**3.1** L'appelante conteste d'abord l'admission par les premiers juges des conclusions de la demande, à savoir l'annulation de la décision prise par la M. \_\_\_\_\_ réunie en assemblée générale ordinaire le 29 juin 2009, par laquelle elle s'est opposée au changement d'affectation des locaux du premier étage, qui devaient conserver leur destination de locaux administratifs. Elle soutient en bref que le vice affectant cette décision – vice qu'elle ne conteste plus en appel – aurait été « corrigé étant donné que la PPE a convoqué une nouvelle assemblée générale afin de se prononcer, cette fois formellement, sur le changement d'affectation et de destination des lots n° 60 et 63 ». Elle fait valoir à cet égard que l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire du 16 septembre 2009 mentionnait la question « Les copropriétaires souhaitent-ils procéder judiciairement à l'encontre des propriétaires des locaux loués à la crèche de [...] ? » et que, lors de cette assemblée, les copropriétaires auraient confirmé leur opposition au changement d'affectation du lot n° 60 propriété des intimés par la volonté de procéder judiciairement contre ces derniers.

**3.2** Selon l'art. 712m al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), la contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'art. 75 CC. Il s'ensuit que l'action en annulation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages doit être ouverte dans le mois à compter du jour où le demandeur a eu connaissance de la décision litigieuse (art. 75 CC ; Steinauer, Les droits réels, t. I, 4<sup>e</sup> éd, 2007, n. 1324 p. 467). L'action en annulation de l'art. 75 CC permet à tout sociétaire d'attaquer les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires. Elle ne permet en revanche pas de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des copropriétaires (ATF 131 III 459 c. 5.1 ; Bösch, in Basler

Kommentar, Bâle 2012, n. 10 ad art. 712m CC ; Perrin/Chappuis, Droit de l'association, 3<sup>e</sup> éd., p. 173).

En vertu du renvoi de l'art. 712m al. 2 CC aux dispositions de l'association, il convient en particulier d'appliquer les art. 64 al. 3 et 67 al. 3 CC à la propriété par étages. Selon l'art. 67 al. 3 CC, les décisions de l'assemblée générale ne peuvent être prises en dehors de l'ordre du jour que si les statuts le permettent expressément : il faut donc, en règle générale, que les objets sur lesquels l'assemblée doit statuer soient portés à l'ordre du jour. La question de savoir s'il en est ainsi se tranche de cas en cas, en fonction des circonstances concrètes : un objet est dûment porté à l'ordre du jour lorsqu'il est indiqué de telle manière que les membres ne soient pas surpris et puissent se préparer à en débattre ; il suffit que, sur le vu de l'ordre du jour et des statuts, les membres sachent sur quels points il y aura lieu de délibérer et, le cas échéant, de prendre une décision (ATF 126 I 5 c. 2a ; ATF 114 II 193 c. 5b).

La convocation qui ne comprend pas un ordre du jour complet présente un défaut pouvant entraîner l'annulabilité de la décision (ATF 136 III 174 c. 5.1.2 et les références) et non sa nullité. La même conclusion s'impose lorsque la description d'un sujet traité à l'ordre du jour est imprécise, peu claire ou trompeuse (TF 5A\_760/2011 du 18 mai 2012 c. 3.2.3.2). Savoir si la décision doit, ou non, être annulée dépend toutefois de l'appréciation de la notion de vice et de la gravité de la violation. Il est donc essentiel de déterminer si le vice allégué pouvait ou non avoir une influence sur la décision (ATF 132 III 503 c. 5.3; 114 II 193 c. 6).

**3.3** Les premiers juges ont retenu que dans la mesure où la décision des copropriétaires relative au changement d'affectation des locaux administratifs sis au 1<sup>er</sup> étage n'avait pas été portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale, la conclusion de la demande tendant à l'annulation de cette décision devait être admise. Ils ont en outre considéré que la question de savoir si la communauté avait couvert ce vice lors de l'assemblée générale extraordinaire du 16 septembre 2009 n'avait pas à être examinée, dès lors qu'il ressortait tant de l'ordre du jour

du 27 août 2009 que du procès-verbal de cette assemblée que les copropriétaires n'avaient pris de décision qu'au sujet de leur souhait de procéder judiciairement à l'encontre des propriétaires des locaux loués à la crèche [...]. Or, une telle formulation s'avérait trop imprécise pour permettre d'admettre que les copropriétaires avaient envisagé un changement d'affectation pour le lot n° 60, voire pour le lot n° 63 affecté à un but commercial.

### **3.4**

**3.4.1** La décision prise lors de l'assemblée générale du 29 juin 2009, à laquelle les demandeurs ont participé, a été contestée par le dépôt de la demande, le 28 juillet 2009, soit en temps utile.

**3.4.2** Les conclusions de la demande portaient uniquement sur l'annulation de la décision prise lors de l'assemblée générale ordinaire du 29 juin 2009 "à propos de la crèche dans la propriété des demandeurs". Pour les motifs pertinents exposés par les premiers juges, cette décision était annulable faute d'avoir été valablement portée à l'ordre du jour, conformément à l'art. 67 al. 3 CC. L'ordre du jour adressé le 9 juin 2009 sous pli recommandé aux copropriétaires ne mentionnait en effet qu'une "information concernant un changement de locataire des locaux précédemment loués au [...]". Cette indication était insuffisante pour considérer que la question du changement d'affectation du lot n° 60 avait dûment été portée à l'ordre du jour, cette indication ne permettant pas aux copropriétaires de se préparer au vote et de se prononcer en connaissance de cause, cas échéant, de donner des instructions à leur représentant. C'est donc à bon droit que la juridiction précédente a prononcé l'annulation de la décision du 29 juin 2009 refusant le changement d'affectation des locaux du premier étage, le règlement d'administration et d'utilisation de la PPE indiquant au surplus qu'aucune décision ne peut être prise sur des objets qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour, sauf sur la proposition de convoquer une assemblée extraordinaire des copropriétaires.

**3.4.3** Le vice affectant cette décision n'aurait pu être guéri que si l'assemblée avait été dûment invitée, dans une nouvelle assemblée générale en prévision de laquelle la question aurait été dûment portée à l'ordre du jour, à prendre une nouvelle décision sur le refus ou l'approbation d'un changement de destination du lot n° 60 propriété des intimés. Or, tel n'a pas été le cas, puisque, comme l'ont relevé à raison les premiers juges, il ressort tant de l'ordre du jour du 27 août 2009 que du procès-verbal de la seconde assemblée générale du 16 septembre 2009 que les copropriétaires n'ont été invités à traiter et n'ont pris de décision qu'au sujet de leur souhait de procéder judiciairement à l'encontre des propriétaires des locaux loués à la crèche de [...]. L'assemblée des propriétaires d'étages n'a ainsi pris aucune décision valable au sujet du changement d'affectation des locaux administratifs sis dans le lot n° 60 au premier étage.

L'appel doit ainsi être rejeté sur ce point.

#### **4.**

**4.1** L'appelante conteste ensuite le rejet de ses conclusions reconventionnelles par les premiers juges. Elle soutient en bref que l'affectation des lots n<sup>os</sup> 60 et 63, telle qu'inscrite au registre foncier et rappelée dans l'acte de vente instrumenté le 20 mars 2009 par le notaire [...], est celle de local administratif pour le premier et de local commercial pour le second, que l'assemblée des propriétaires d'étages n'a pas autorisé un changement d'affectation de ces locaux et que l'exploitation dans ceux-ci d'une école/crèche/garderie constitue un changement d'affectation - comme constaté par la CDAP - non conforme au règlement de copropriété dont les dispositions seraient ainsi violées.

**4.2** La communauté des propriétaires d'étages peut limiter le droit exclusif de chaque copropriétaire d'utiliser et d'aménager intérieurement ses parts d'étages (cf. art. 712a CC) par le biais du règlement d'administration et d'utilisation, dans le règlement de maison ou dans une décision ad hoc de la communauté, sous réserve des limites générales de

l'ordre juridique qui découlent des art. 2 et 27 CC ainsi que des art. 19 et 20 CO (ATF 111 II 330 c. 4 ; Wermelinger, La propriété par étages, Commentaire des art. 712a à 712t CC, 3<sup>e</sup> éd., 2015, n. 69 s. ad art. 712a CC), et dans le respect du principe de la limitation de la charge (ATF 111 II 330 c. 7-9 ; Wermelinger, op. cit., n. 71-74 ad art. 712a CC). Il est notamment possible d'exclure, par le biais du règlement d'administration et d'utilisation, les activités commerciales qui occasionnent des immissions auditives, telles que bar, night-club ou dancing ; il n'est en revanche pas possible d'interdire toute activité commerciale (Wermelinger, op. cit., n. 82 ad art. 712a CC).

Si les copropriétaires ont adopté des restrictions conventionnelles admissibles, en particulier s'ils sont convenus de soumettre l'immeuble à une certaine affectation, l'accord de tous les copropriétaires est nécessaire pour un changement dans la destination de l'immeuble (art. 648 al. 2 CC; ATF 111 II 330 c. 2 i.f. ; TF 5A\_352/2012 du 27 novembre 2012 c. 4.3.3 et les références). Le changement dans la destination de la chose doit néanmoins être distingué de son changement d'utilisation qui, selon l'art. 647b al. 1 CC, doit être pris à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose. Les art. 648 al. 2 et 647b al. 1 CC trouvent tous deux application dans le cadre de la propriété par étages en vertu de l'art. 712g al. 1 CC.

Il y a changement de destination lorsque, soit par des mesures de fait, soit par des mesures juridiques, l'usage et l'affectation économique de l'immeuble en propriété par étages sont modifiés de façon profonde et significative. La destination actuelle de l'objet est ainsi reléguée au second plan (TF 5A\_428/2008, 5A\_429/2008 du 19 mars 2009 c. 4.5.2 publié in RNRF 2010 297 ss et les références; TF 5A\_352/2012 précité c. 4.3.3). L'affectation de l'immeuble détenu en copropriété est à cet égard déterminante : tant que subsiste le caractère global de l'immeuble, la transformation d'une seule unité d'étage ne conduit pas à un changement de sa destination au sens de l'art. 648 al. 2 CC (parmi

plusieurs : ATF 130 III 441 c. 2.3 et 2.4, 450 c. 2.1), mais éventuellement à un changement d'utilisation au sens de l'art. 647 al. 2 CC.

**4.3** Les premiers juges ont considéré qu'un lot prévu pour une destination commerciale ne permettait pas d'exclure l'usage que la locataire actuelle en faisait, à savoir l'exploitation d'une crèche et de salles de classe. S'agissant de la création préconisée par l'appelante d'une zone tampon au premier étage entre les locaux à usage commercial et ceux à usage d'habitation, par une affectation stricte de la zone administrative en bureaux, ils ont retenu que cette distinction s'avérait relative au regard du fait que les lots en question étaient reliés par un escalier, que les intimés avaient construit avec l'accord de la communauté des propriétaires de part d'étages. En outre, il était constant que d'autres lots étaient exploités par des activités commerciales, notamment un café-restaurant, qui impliquaient également des allées et venues, du bruit et une occupation accrue des parties communes. En l'absence d'un règlement excluant expressément des activités liées à une crèche ou à un établissement d'enseignement scolaire et en présence d'autres activités commerciales entraînant le même types de nuisance que celles reprochées aux intimés, la juridiction précédente a estimé que les mesures d'interdiction dirigées contre les seuls intimés ne respectaient pas l'égalité de traitement que la copropriété devait respecter entre tous ses membres, si bien que les conclusions reconventionnelles de l'appelante tendant à l'interdiction d'exploiter, dans les locaux litigieux, une école, des classes enfantines et une garderie d'enfants, ainsi qu'à la fixation d'un délai pour mettre un terme à l'exploitation qui était faite des locaux depuis août 2009, devaient être rejetées.

#### **4.4**

**4.4.1** A l'appui de son moyen, l'appelante se réfère tout d'abord à un arrêt du Tribunal fédéral 5A\_352/2012 du 27 novembre 2012, publié à l'ATF 139 III 1. Cet arrêt concerne toutefois un état de fait différent. En effet, dans le cas jugé par le Tribunal fédéral, lors de l'assemblée des copropriétaires du 3 novembre 2008 – alors que les lots étaient encore en cours de finition –, deux représentants de la Commune de C. avaient

exposé aux copropriétaires présents le projet d'ouverture d'une garderie dans les locaux appartenant à une société A. SA qui détenait un lot, et une majorité des membres de la PPE s'était prononcée en défaveur de ce projet ; lors d'une assemblée générale ordinaire du 5 mai 2010, les copropriétaires avaient adopté, à la double majorité, une modification réglementaire qui accolait à une disposition sur la destination des locaux – aux termes de laquelle, sauf décision contraire de l'assemblée des propriétaires d'étages, les lots ne pouvaient servir qu'à l'usage auquel ils étaient destinés, la destination actuelle étant « mixte, soit : (...) Habitation, local avec affectation tertiaire, locaux, ateliers » – l'adjonction suivante : « à l'exclusion de toute activité de garderie, pouponnière, pré-ou parascolaire ou assimilé ». Le Tribunal fédéral a confirmé le rejet de la demande de la société A. SA tendant à l'annulation de cette décision, au motif que l'on ne pouvait considérer la décision prise comme portant une atteinte grave au droit exclusif de la recourante au sens de l'art. 712a CC.

Cet arrêt n'est ainsi pas pertinent pour la présente espèce, dans la mesure où il portait uniquement sur la question de savoir si une modification du règlement de copropriété introduisant une limitation de la destination des locaux constituait une restriction inadmissible au droit d'usage exclusif d'un copropriétaire. Or, en l'espèce, la question est de savoir si, comme le soutient l'appelante, l'affectation des locaux litigieux à usage d'école/crèche/garderie est contraire au règlement de copropriété.

**4.4.2** L'appelante se borne à affirmer que l'installation, dans les unités d'étages des intimés – soit dans le lot n° 60 (premier étage), à destination de local administratif de 665,47 m<sup>2</sup>, et le lot n° 63 (rez-de-chaussée), à destination de local commercial de 154,12 m<sup>2</sup> –, d'une école/crèche/garderie constituerait un changement d'affectation qui, selon la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, nécessite d'une part une mise à l'enquête publique, d'autre part un certain nombre de mesures administratives destinées à garantir le respect des normes applicables en la matière.

En l'occurrence, la question n'est pas de savoir s'il s'agit d'un changement d'affectation au regard du droit public, mais bien si l'activité déployée est conforme à l'affectation commerciale, respectivement administrative, des locaux en question et le cas échéant si l'interdiction d'exploiter cette activité respecte le principe de l'égalité de traitement entre les copropriétaires. Le raisonnement des premiers juges, tel qu'exposé ci-dessus (c. 4.3), ne prête à cet égard pas le flanc à la critique et peut être confirmé par adoption de motifs. L'exploitation d'une école/crèche/garderie n'est à tout le moins pas contraire à l'affectation commerciale du local sis au rez-de-chaussée, d'autres lots, notamment un café-restaurant avec terrasse, étant d'ailleurs voués à des activités commerciales également susceptibles de générer des nuisances. Au surplus, comme l'ont relevé à raison les premiers juges dans une motivation qui n'est pas attaquée en appel, les mesures d'interdiction demandées par la défenderesse, qui visent une activité déployée dans l'ensemble des locaux sis dans les lots n<sup>os</sup> 60 et 63, apparaissent disproportionnées par rapport à l'affectation prévue et, en outre, contraires au principe de l'égalité de traitement.

Le rejet des conclusions reconventionnelles prises par l'appelante échappe ainsi à toute critique et peut être confirmé en appel.

**5.** En définitive, l'appel doit être entièrement rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

L'appelante, qui succombe, supportera dès lors les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), lesquels doivent être fixés à 2'000 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel et n'ont donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'000 fr. (deux mille francs), sont mis à la charge de l'appelante M. \_\_\_\_\_.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 27 mars 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Denys Gilliéron (pour la M. \_\_\_\_\_)
- Me Patrice Girardet (pour L. \_\_\_\_\_).

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

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

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

- Mme la Présidente du Tribunal civil d'arrondissement de La Côte.

Le greffier :