

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 6 janvier 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Courbat et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Gudit

Art. 679, 684, 712a CC ; 312 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **A.L.**_____ et **B.L.**_____,
à [...], défendeurs, contre le jugement rendu le 28 décembre 2018 par le
Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant les
appelants d'avec **D.**_____, à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile
du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 28 décembre 2018, dont les considérants écrits ont été envoyés aux parties le 31 mai 2019, le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne (ci-après : les premiers juges) a partiellement admis l'action en prévention et cessation de trouble déposée le 22 novembre 2013 par D. _____ contre A.L. _____ et B.L. _____ (I), a ordonné à ces derniers de cesser toute activité professionnelle nuisant à la tranquillité de l'immeuble et gênant D. _____, en particulier une activité telle celle de maman de jour et de garde d'enfants à domicile, dans l'immeuble parcelle [...] de la Commune de [...], en particulier dans leurs unités d'étages parcelles [...] (II), a réparti les frais judiciaires, arrêtés à 7'800 fr., par moitié entre les parties, soit 3'900 fr. à la charge de la demanderesse et 3'900 fr. à la charge des défendeurs, solidairement entre eux (III), a dit que les défendeurs, solidairement entre eux, rembourseraient à la demanderesse la somme de 2'860 fr. versée au titre de son avance des frais judiciaires (IV) et qu'ils devaient lui verser, toujours solidairement entre eux, la somme de 4'000 fr. à titre de dépens, débours et TVA compris (V), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont analysé l'art. 7A du règlement de propriété par étages définissant l'affectation de l'immeuble précité. Se référant à un arrêt rendu par le Tribunal fédéral dans une autre procédure ayant divisé les parties, ils ont relevé que l'art. 7A précité prévoyait expressément l'exigence de tranquillité et d'absence de gêne liée aux bruits et trépidations dans l'exercice éventuel d'une profession et ont considéré que la demanderesse avait échoué à démontrer l'existence des nuisances alléguées par l'expertise privée produite, qui n'avait qu'une faible valeur probante. Cela étant, il fallait admettre qu'il était notoire que l'activité de garde d'enfants, de par sa nature, gênait et nuisait à la tranquillité des autres propriétaires d'étages, en raison des bruits et trépidations causés par des enfants relativement jeunes. Dès lors, il convenait de considérer que l'activité de maman de jour exercée par la

demanderesse générait des nuisances excessives et qu'elle était contraire au règlement de PPE. Les conditions de l'art. 679 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) étant réalisées, il convenait d'ordonner aux défendeurs de cesser toute activité professionnelle nuisant à la tranquillité de l'immeuble. En ce qui concernait en revanche les nuisances alléguées par la demanderesse en lien avec l'installation d'un bac à fleurs à l'extérieur des balcons, il fallait retenir qu'elles n'étaient pas établies, de sorte que cette conclusion devait être rejetée.

B. Par acte du 3 juillet 2019, A.L._____ et B.L._____ ont interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à son annulation et au rejet des conclusions prises par D._____ dans sa demande du 20 novembre 2013 et subsidiairement au renvoi de la cause à l'instance précédente pour nouvelle instruction dans le sens des considérants.

D._____ n'a pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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 notarié du 29 juin 2004, la parcelle [...] de la Commune de [...], sise [...], a été constituée en copropriété par étages.

La copropriété comporte trois parts :

- un lot 1 de 334 millièmes (parcelle [...]), soit un appartement de 5.5 pièces au rez-de-chaussée, d'une surface totale de 136,6 m² environ, avec terrasse de 17,3 m² environ, ainsi que locaux annexes au sous-sol d'une surface totale de 110 m² environ et garage, propriété de D._____ ;

- un lot 2 de 333 millièmes (parcelle [...]), soit un appartement de 6 pièces au premier étage, d'une surface totale de 136 m² environ, avec terrasse de 7,3 m² environ, ainsi que chaufferie et cave au sous-sol

d'une surface totale de 16 m² environ et garage avec couvert pergola, propriété de A.L. _____ ;

- un lot 3 de 333 millièmes (parcelle [...]), soit un appartement de 5 pièces dans les combles, d'une surface totale de 120,7 m² environ, avec terrasse de 17,5 m² environ, ainsi que chaufferie et cave au sous-sol d'une surface totale de 14,8 m² environ et garage avec couvert pergola, propriété de B.L. _____.

Jusqu'au 27 décembre 2011, les défendeurs étaient copropriétaires des parcelles [...] et [...], chacun pour une demie.

2. L'art. 7A du règlement du 29 juin 2004 régissant la PPE N. _____ (ci-après : règlement PPE) est libellé comme suit :

« Parties privées

Les locaux sont destinés à l'habitation. L'exercice d'une profession est autorisé dans la mesure où il ne nuit pas à la bonne tenue et à tranquillité de l'immeuble, qu'il n'apporte aucune gêne aux autres propriétaires par étage, notamment en raison du bruit, des odeurs et des trépidations.

Chaque propriétaire par étage jouit et dispose librement des locaux objet d'un droit exclusif de jouissance dans les limites de l'article 712, lettre a), alinéa 2 ».

3. Depuis le 7 mai 2009, la défenderesse exerce une activité d'accueillante agréée en milieu familial, dans l'appartement constituant le lot 2, parcelle [...].

Selon une attestation de travail établie par la Ville de [...] le 2 octobre 2013, l'autorisation d'accueil d'enfants à la journée de la défenderesse lui permet de recevoir cinq enfants écoliers simultanément, principalement durant les périodes entre les heures de classe, soit le matin avant les cours, à midi et dès la sortie de l'école. L'attestation précitée précise encore que la défenderesse « *organise des activités variées en accord avec les parents placeurs* ».

Les premiers enfants arrivent au domicile des défendeurs vers 7 h 30 - 8 h 00 le matin, avant de se rendre à l'école, et s'y retrouvent pour le repas de midi.

Les témoins [...], ainsi que [...], parents d'enfants anciennement gardés par la défenderesse, ont tous trois confirmé que leurs enfants avaient des activités les après-midis lorsqu'ils n'avaient pas école. [...] a également déclaré que l'activité du cirque avait lieu le jeudi et la natation le vendredi, précisant que la défenderesse prenait tous les enfants avec elle l'après-midi.

4. Par courrier adressé le 13 avril 2010 à [...], à [...], administrateur de PPE, la demanderesse s'est plainte du fait que les défendeurs avaient ouvert une garderie d'enfants sans prévenir préalablement la communauté des copropriétaires et sans obtenir une autorisation, laquelle aurait dû faire l'objet d'une assemblée générale. Elle a également fait valoir que le bruit de la garderie accueillant des enfants de 2 à 4 ans entre 8 h 00 et 21 h 00 était « *invivable* » et que cela contrevenait notamment au règlement PPE, en particulier à son art. 7A. La demanderesse a exigé que « *l'activité de la garderie cesse immédiatement et sans délai* ».

5. Par lettres de son conseil à l'administrateur de la PPE des 25 mai, 12 juillet et 1^{er} octobre 2012, la demanderesse s'est encore plainte de la situation en relevant que la demanderesse « *était bien maman de jour agréée et enregistrée comme employée auprès de la Commune de [...]* », de sorte que son activité devait être considérée comme l'exercice d'une profession et se trouvait ainsi en porte-à-faux avec l'art. 7 du règlement PPE. Elle a prié l'administrateur d'intervenir auprès des époux afin que l'épouse cesse son activité de maman de jour.

6. Par courrier du 12 juin 2013 adressé aux défendeurs, le conseil de la demanderesse a indiqué que la garde à titre professionnel de nombreux enfants en bas âge exercée par la défenderesse était source de nuisances évidentes, qu'elle la gênait et qu'elle troublait la tranquillité de

l'immeuble, en particulier par du bruit et des trépidations (pas, sauts, piétinements, coups, chocs, etc.). Le conseil a notamment mis les défendeurs en demeure de cesser immédiatement cette activité d'ici au 30 juin 2013 au plus tard.

7. Par acte adressé le 20 novembre 2013 au Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, la demanderesse a ouvert action contre les défendeurs en cessation de trouble, en concluant en substance à ce qu'il leur soit interdit d'exercer, dans l'immeuble parcelle [...] de la Commune de [...], toute activité professionnelle nuisant à la tranquillité de l'immeuble, en particulier celle de maman de jour et de garde d'enfants à domicile.

8. Par courrier du 6 février 2014, les défendeurs ont demandé à l'administrateur de la copropriété de convoquer dans les délais requis une assemblée générale extraordinaire avec à l'ordre du jour, entre autres points, la modification du règlement PPE.

Par lettre du 10 mars 2014, l'administrateur de la copropriété a convoqué une assemblée extraordinaire pour le 25 mars 2014, en précisant qu'il serait délibéré sur la modification de l'art. 7A du règlement PPE, dont la nouvelle teneur proposée était la suivante :

« Les locaux sont destinés à l'habitation. L'exercice d'une profession est autorisé dans la mesure où il ne nuit pas à la bonne tenue de l'immeuble. L'activité d'accueillante en milieu familial est autorisée.

Chaque propriétaire par étage jouit et dispose librement des locaux objet d'un droit exclusif de jouissance dans les limites de l'article 712a alinéa 2 CC ».

Par courrier adressé le 24 mars 2014 à l'administrateur de la copropriété, le conseil de la demanderesse a fait part de la position de sa mandante quant au projet de modification du règlement PPE. Il a relevé que l'affectation, soit la destination, de l'immeuble était exclusivement l'habitation, ainsi que l'exprimait clairement la première phrase de l'art. 7A du règlement, et que l'on ne se trouvait ainsi pas dans l'hypothèse d'une destination mixte de l'immeuble, ce qui serait le cas s'il était affecté

à l'habitation et à des activités à caractère commercial. Le conseil de la demanderesse a soutenu que la modification envisagée équivalait par conséquent à un changement d'affectation, soit à un changement de destination de l'immeuble nécessitant une décision à l'unanimité des copropriétaires. Il a fait savoir que la demanderesse s'opposait fermement à la modification envisagée du règlement et que ce veto était d'autant plus justifié que l'activité d'accueil d'enfants était incompatible avec la version actuelle du règlement interdisant l'exercice d'une profession nuisant à la tranquillité de l'immeuble. Il a ensuite indiqué que la modification voulue par les défendeurs devait être considérée comme une manœuvre abusive ayant pour seul but d'échapper à l'action en cessation de trouble intentée contre eux, ce qui constituait une autre raison empêchant la modification en question. Enfin, il a relevé que les défendeurs devaient être privés du droit de vote en raison du conflit d'intérêts résultant de leur implication dans la procédure judiciaire.

9. Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 mars 2014, à laquelle étaient présents tous les copropriétaires, de même que les représentants de [...] et le conseil des défendeurs, ces derniers ont adopté à la majorité la modification de l'art. 7A du règlement PPE telle que proposée par l'administrateur de la copropriété dans sa lettre du 10 mars 2014.

10. **a)** Par demande dirigée le 24 juin 2014 contre la Communauté des propriétaires d'étages de la PPE N._____, la demanderesse a conclu à l'annulation de la décision prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 mars 2014 tendant à modifier l'art. 7A du règlement PPE.

b) Par jugement du 28 janvier 2016, le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a notamment rejeté les conclusions prises par la demanderesse.

c) Par arrêt n° 559 du 10 octobre 2016, la Cour de céans a admis l'appel formé par la demanderesse contre le jugement du 28 janvier

2016 et a annulé la décision prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 mars 2014 tendant à modifier l'art. 7A du règlement PPE. L'autorité de céans a considéré que la modification de l'art. 7A du règlement de copropriété constituait un changement de destination, « *soit une mesure modifiant de façon profonde et significative l'usage et l'affectation économique de l'immeuble en propriété par étages* », de telle manière que la destination « *actuelle* » de l'objet était reléguée au second plan.

Les juges cantonaux ont considéré que « *si le seul fait que l'un des trois lots soit utilisé pour y exercer une activité d'accueillante en milieu familial ne change pas la destination de l'immeuble, le fait d'autoriser de manière générale dans tous les lots d'un immeuble d'habitation l'exercice d'une profession à la seule condition qu'elle ne nuise pas à la « bonne tenue » de l'immeuble, sans considération pour la tranquillité de l'immeuble ou les nuisances causées aux autres propriétaires, est suffisant pour admettre qu'il y a bien (en tout cas potentiellement) changement de destination de l'immeuble nécessitant ainsi l'unanimité des copropriétaires au sens de l'art. 648 al. 2 CC, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges* ».

Dans l'arrêt concerné, la Cour de céans a également relevé que l'activité d'accueillante en milieu familial « *nui[sai]t à la tranquillité de l'immeuble et qu'elle apport[ait] une gêne aux autres propriétaires par étages, notamment en raison du bruit et des trépidations* ».

d) Par arrêt 5A_98/2017 du 27 juin 2017, le Tribunal fédéral a rejeté le recours interjeté par les défendeurs contre l'arrêt précité de la Cour de céans, en retenant notamment ce qui suit :

« *En l'espèce, c'est à juste titre que la cour cantonale a considéré que la modification réglementaire envisagée entraînait un changement de destination de l'immeuble nécessitant l'accord unanime de tous les propriétaires d'étages. Outre les égards dus à la bonne tenue de l'immeuble, le règlement précédent faisait expressément référence à*

l'exigence de tranquillité et d'absence de gêne liée aux bruits et trépidations dans l'exercice éventuel d'une profession. Or en se limitant à se référer au respect de la « bonne tenue » de l'immeuble dans l'activité professionnelle exercée, tout en supprimant les exigences liés à la tranquillité de l'environnement, l'assouplissement réglementaire litigieux crée, vu la petite structure du bâtiment - trois étages, trois appartements/lots -, une incompatibilité potentielle avec la destination initiale de l'immeuble, à savoir l'habitation dans un environnement paisible ».

11. a) Sur mandat de la demanderesse, la société [...] a réalisé une étude acoustique « *dans le but de réaliser des mesurages acoustiques de bruits de voisinage dans son appartement* ».

Le 14 octobre 2014, [...], associé gérant président de la société précitée, a établi un rapport dont il ressort notamment ce qui suit :

« Les enregistrements audio ont permis d'isoler la contribution des cris d'enfants, des bruits de choc sur le sol et des bruits de pas (enfants qui courent). Ces événements sonores, récurrents, sont très nombreux, en particulier en début de semaine, et totalement absents le dimanche. Ils apparaissent aléatoirement tout au long de la journée entre 7h30 et 19h, et de façon plus intense le matin vers 8h00, aux heures de repas du midi, et le soir aux alentours de 16h ».

Les conclusions du rapport sont les suivantes :

« Les relevés sonores ont mis en évidence que de nombreux bruits liés à l'activité dans l'appartement situé au-dessus de celui de D._____ étaient clairement identifiables. Ces bruits, de nature impulsionsnels et aléatoires, sont particulièrement dérangeants car imprévisibles et très nettement audibles chez Mme D._____.

Deux scénarios sont possibles :

- Soit l'isolation du bâtiment est conforme aux standards actuels et les voisins sont effectivement bruyants. Dans ce cas ce sont les règles de bon voisinage qui permettront d'assurer le confort de chacun. C'est à la personne qui est à l'origine du bruit de prendre des précautions suffisantes et adaptées pour ne pas incommoder ses voisins.
- Soit le bâtiment présente un déficit d'isolation, si bien que même les bruits liés à une activité normale des voisins sont clairement audibles dans l'appartement de Mme D._____. Dans ce cas un renforcement de l'isolation est nécessaire pour garantir la

tranquillité de Mme D. _____ en plus du respect des règles de bon voisinage (Seule une mesure d'isolation normalisée permettrait de quantifier l'isolation réelle du bâtiment).

Dans le cas présent, il est manifeste que les courses et sauts des enfants sur le plancher ainsi que les cris sont à considérer comme des bruits excessifs. Ces bruits sont clairement audibles dans l'appartement de Mme D. _____ et sont sans aucun doute une source de gêne pour son bien-être ».

b) Entendu en qualité de témoin, [...] a notamment déclaré ne pas avoir « *mesuré personnellement les niveaux sonores* » enregistrés et ne pas pouvoir affirmer que les bruits identifiés provenaient de l'activité litigieuse de la défenderesse.

c) L'étude acoustique a fait l'objet d'une analyse effectuée le 8 juillet 2015 par [...], société mandatée par les défendeurs.

S'agissant de l'aspect normatif et de l'évaluation des normes applicables, l'analyse retient notamment ce qui suit : « *Quant à la norme SIA:2006, elle définit des exigences d'isolation pour les bâtiments construits après 2006, elle ne traite pas le niveau d'émission de bruit. Le bâtiment étudié a été construit avant 2006, cette norme n'est donc pas applicable pour le cas d'espèce. Ces valeurs d'exigences ne peuvent pas être transposées en valeur seuil dans le contexte de l'étude* ».

[...] a en outre remis en cause la méthodologie de mesurage, en précisant que « *le procédé utilisé [était] très peu fiable et ne permet[tait] pas une évaluation représentative du bruit* ».

La société a conclu en ces termes : « *l'analyse montre qu'aucune norme n'est applicable pour l'évaluation des mesures réalisées, si bien qu'aucune exigence ne peut être violée. De plus, la méthodologie de mesures choisies ne permet pas de déterminer l'origine du bruit avec fiabilité et ne permet pas de garantir la fiabilité du niveau sonore mesuré. Cette étude ne permet donc pas de qualifier les niveaux de bruit* ».

12. **a)** Par courrier du 3 octobre 2017, la demanderesse a sommé les défendeurs de mettre un terme immédiat à l'activité de maman de jour

déployée par la défenderesse et a requis qu'ils renoncent à se prévaloir de la prescription.

b) Le 20 octobre 2017, la demanderesse a une nouvelle fois requis des défendeurs la cessation de l'activité litigieuse.

13. En sa qualité d'autorité d'octroi de l'autorisation d'exercer et de surveillance, la Municipalité de [...] a confirmé, par courrier du 19 janvier 2018, que la défenderesse effectuait son travail « *à la satisfaction de son employeur, des familles et de leurs enfants, et ce depuis de nombreuses années* ».

14. **a)** Par demande du 20 novembre 2013, D. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce qu'ordre soit donné aux défendeurs de cesser toute activité professionnelle nuisant à la tranquillité de l'immeuble et la gênant, en particulier une activité telle celle de maman de jour et de garde d'enfants à domicile, dans l'immeuble parcelle [...], en particulier dans leurs unités d'étages parcelles [...] (I), à ce qu'interdiction soit faite aux défendeurs de recommencer une activité professionnelle, rémunérée ou non, voire toute autre activité de nature à troubler la tranquillité de l'immeuble et à la gêner, en particulier une activité telle celle de maman de jour et de garde d'enfants à domicile, dans l'immeuble parcelle [...], en particulier dans leurs unités d'étages parcelles [...] (II), à ce qu'ordre soit donné aux défendeurs, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP (Code pénal du 21 décembre 1937 ; RS 311.0), de s'abstenir de créer de quelconques nuisances depuis leurs lots de copropriété par étages parcelles [...] (III), à ce qu'ordre soit donné aux défendeurs de déplacer, respectivement supprimer les bacs à fleurs installés à l'extérieur des balcons des appartements unités d'étages dont ils sont propriétaires parcelles [...] (IV) et à ce qu'ils soient condamnés à une amende d'ordre de 1'000 fr. pour chaque jour d'inexécution des ordres et interdictions figurant aux conclusions I à IV de la demande (V).

b) Le 14 avril 2014, les défendeurs ont déposé une requête de suspension de cause.

c) Par réponse du 6 mai 2014, les défendeurs ont conclu au rejet des conclusions prises par la demanderesse le 20 novembre 2013.

d) Par décision du 27 juin 2014, le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a suspendu la cause « *jusqu'à droit connu sur le sort d'une éventuelle action en annulation de la décision de l'assemblée extraordinaire du 25 mars 2014 de la PPE N. _____* ».

La procédure a été reprise à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral du 27 juin 2017 (cf. *supra* ch. 10 let. d).

e) Une audience d'instruction et de premières plaidoiries s'est tenue le 20 juin 2018, en présence de la demanderesse et de la défenderesse, assistées de leurs conseils respectifs, et en l'absence du défendeur.

A cette occasion, les comparantes ont été entendues. La défenderesse a notamment confirmé qu'elle ne sollicitait pas d'expertise.

f) Lors de l'audience de plaidoiries finales du 5 décembre 2018, la demanderesse et la défenderesse, assistées de leurs conseils respectifs, ont été entendues.

Cinq témoins ont été auditionnés au cours de l'audience. Leurs déclarations ont été reprises dans le présent état de fait, dans la mesure de leur utilité.

En droit :

1.

1.1 Sous réserve des exceptions prévues à l'art. 309 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), l'appel est recevable

contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigé contre une décision finale de première instance dans une affaire non visée par l'art. 309 CPC et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

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

3. De manière générale, les appelants font valoir que ce serait à tort que les premiers juges ont considéré que l'activité de maman de jour exercée par l'appelante était contraire à l'art. 7A du règlement PPE et qu'elle devait être prohibée en application de l'art. 679 CC.

3.1

3.1.1 Aux termes de l'art. 712a CC, les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (al. 1) ; le

copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur (al. 2).

Le droit d'utilisation conféré par l'art. 712a al. 2 CC permet au propriétaire d'utiliser ses parties exclusives comme il l'entend. Cette liberté est présumée. Elle peut toutefois être limitée par des restrictions légales et des restrictions conventionnelles (ATF 139 III 1 consid. 4.3.1 et les réf. citées ; TF 5A_79/2017 du 17 novembre 2017 consid. 5.2.1, non publié in ATF 143 III 537).

3.1.2 En matière de restrictions légales du droit de propriété, l'art. 684 CC prévoit que le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin (al. 1) ; sont interdits en particulier la pollution de l'air, les mauvaises odeurs, le bruit, les vibrations, les rayonnements ou la privation de lumière ou d'ensoleillement qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins d'après l'usage local, la situation et la nature des immeubles (al. 2). Sont concernées par cette disposition non seulement les immissions dites positives, mais également les immissions dites négatives (ATF 138 III 49 consid. 4.4.1). Les premières font parvenir sur le fond voisin un élément matériel ou immatériel, tel que de la poussière ou du bruit ; les secondes privent le fonds voisin d'un élément dont celui-ci bénéficiait auparavant, par exemple d'ensoleillement, de lumière ou de vue (Steinauer, Les droits réels, tome II, 4^e éd. 2011, n. 1809, p. 209).

Pour délimiter les immissions qui sont admissibles de celles qui sont inadmissibles, c'est-à-dire excessives, l'intensité de l'atteinte est déterminante. Cette intensité doit être appréciée selon des critères objectifs. Statuant selon les règles du droit et de l'équité, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en présence, en se référant à la

sensibilité d'une personne raisonnable qui se trouverait dans la même situation. Ce faisant, il doit garder à l'esprit que l'art. 684 CC, en tant que norme du droit du voisinage, doit servir en premier lieu à établir un équilibre entre les intérêts divergents des voisins (ATF 132 III 49 consid. 2.1 ; ATF 138 III 49 consid. 4.4.5).

La notion d'immission ou d'émission « excessive » au sens de l'art. 684 CC dépend de différents facteurs. On ne peut pas décider une fois pour toutes, selon des critères généraux, quand il y a excès. Tout dépend de la situation et de la nature des immeubles, ainsi que de l'usage local. Ce qui est permis dans un quartier industriel peut ne pas l'être dans un quartier de villas et ce qui serait intolérable dans une ville peut fort bien être admis à la campagne (Tuor/Deschenaux, Le Code civil suisse, 1950, p. 509). L'usage local se détermine par rapport à un secteur ou à un quartier déterminé (ATF 101 II 248, in JdT 1976 I 250). La résignation des voisins ou le fait que les immissions existaient déjà avant l'arrivée du propriétaire plaignant ne sont pas forcément constitutives d'un usage local et ne permettent pas d'emblée d'invoquer un droit préférable (Steinauer, op. cit., n. 1816, p. 217). S'agissant de la situation et de la nature de l'immeuble, le juge tient d'abord compte de l'endroit où se trouve l'immeuble. Il peut notamment se fonder sur l'affectation de la zone, ce critère n'étant toutefois pas décisif (Steinauer, op. cit., n. 1815, p. 215 s.). Sont interdites non seulement les immissions dommageables, mais aussi les immissions simplement gênantes ou excessives (ATF 126 III 223, consid. 4a, JdT 2001 I 58).

3.1.3 En ce qui concerne les restrictions conventionnelles apportées à la liberté d'utilisation des parties exclusives, les propriétaires d'étages peuvent en convenir dans l'acte constitutif de la propriété par étages, dans le règlement prévu à l'art. 712g al. 3 CC, dans le règlement de maison ou dans une décision *ad hoc* de la communauté (ATF 139 III 1 consid. 4.3.1 et les réf. citées ; ATF 111 II 330 consid. 7). Ils peuvent notamment prévoir que les locaux doivent être utilisés dans un certain but, par exemple qu'il est interdit d'y exploiter un commerce ou un restaurant (ATF 139 III 1 consid. 4.3.1 et les réf. citées ; TF 5A_79/2017 du

17 novembre 2017 consid. 5.2.1, non publié in ATF 143 III 537). 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 (TF 5C.252/2003 du 18 mars 2004 consid. 2.2).

Les restrictions conventionnelles doivent respecter les limites générales de l'ordre juridique (art. 2, 27 CC, 19 s. CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]) ainsi que celles qui découlent de l'institution même de la propriété par étages (ATF 139 III 1 consid. 4.3.2 et les réf. citées) : les intérêts divergents et convergents des propriétaires d'étages doivent ainsi s'équilibrer, de façon que chacun d'eux puisse exercer ses droits le plus librement possible, tout en permettant à la communauté de fonctionner comme une entité (ATF 139 III 1 consid. 4.3.2 ; ATF 111 II 330 consid. 7 ; TF 5A_79/2017 précité consid. 5.2.2, non publié in ATF 143 III 537).

3.2

3.2.1 Les appelants font tout d'abord valoir une constatation inexacte des faits en ce sens que les premiers juges auraient procédé à une interprétation uniquement objective, et non pas subjective du règlement PPE. Ils exposent qu'ils auraient été un jeune couple lors de l'achat du bien immobilier et que, par la force des choses, il aurait été plus que probable qu'une famille serait fondée et que l'appartement serait occupé par des enfants en bas âge. Les locaux auraient ainsi été destinés à un habitat « *de type familial* » et la notion de gêne liée au bruit, aux trépidations et aux odeurs – au sens de l'art. 7A du règlement PPE – ne pouvait pas se référer, d'après la volonté des parties, aux immisions diurnes des jours de semaine liées à la présence d'enfants dans l'un des appartements.

3.2.2 Pour apprécier le contenu d'un contrat, le juge doit rechercher, dans un premier temps, la réelle et commune intention des parties (*interprétation subjective*). Constituent des indices en ce sens non

seulement la teneur des déclarations de volonté, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties, en tant qu'il est propre à établir quelle était leur conception au moment de conclure le contrat. Si elle aboutit, cette démarche conduit à une constatation de fait au sens de l'art. 105 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110 ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 ; ATF 131 III 606 consid. 4.1). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (*interprétation objective* ; ATF 144 III 93 consid. 5.2.3). L'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais également sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 ; ATF 132 III 626 consid. 3.1 *in fine*). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1). L'application du principe de la confiance est une question de droit (ATF 144 III 93 consid. 5.2.3 ; TF 4A_596/2018 du 7 mai 2019 consid. 2.3, non publié in ATF 145 III 241).

3.2.3 En l'espèce, il est vrai que les premiers juges ont omis de procéder à une interprétation subjective de l'art. 7A du règlement PPE, dont on a vu qu'elle relevait du fait. Cette omission demeure toutefois sans conséquence dès lors qu'il n'est de toute manière pas possible, au vu des éléments allégués par les parties, de déterminer leur réelle et commune intention au moment de l'établissement du règlement concerné. Quoiqu'il en soit, il ne s'agit pas ici de savoir si les appelants étaient un « *jeune couple* » au moment de l'approbation du règlement de PPE ou si ce dernier les autorisait à « *fonder une famille et avoir leurs propres enfants* », mais plutôt de déterminer s'ils pouvaient en faire une activité

professionnelle exercée au sein de la PPE, ce qui sera examiné ci-après (cf. *infra* consid. 3.3.2).

Le grief doit donc être rejeté.

3.3

3.3.1 Les appelants reprochent ensuite aux premiers juges d'avoir considéré que, dans le cours ordinaire des choses et selon l'expérience générale de la vie, un groupe de jeunes enfants générerait des bruits et trépidations. Selon eux, il ne serait pas possible de déterminer *a priori* le bruit spécifique généré par des enfants spécifiques dans un appartement particulier. Ils font également grief aux premiers juges d'avoir considéré qu'il était notoire que l'activité de garde d'enfants, de par sa nature, gênait et nuisait à la tranquillité des autres propriétaires par étage, en raison des bruits et trépidations causés par des enfants relativement jeunes. Ils exposent que les premiers juges, « *tous des hommes, n'ont pas été confrontés eux-mêmes à l'activité de garde de plusieurs enfants en âge scolaire* ». Il ne serait ainsi pas possible de généraliser le fait que la garde de cinq enfants générerait notoirement un bruit nuisant aux autres propriétaires d'étage, dès lors que certains enfants seraient très bruyants et d'autres pas. Ce serait dès lors à tort que les premiers juges auraient qualifié de fait notoire le fait que l'activité de garde d'enfants causerait des nuisances.

3.3.2 Force est en l'espèce de constater qu'un problème de raisonnement intervient tant dans le jugement entrepris que dans celui des appelants. Il sied en effet de procéder à une analyse en deux étapes, consistant premièrement à examiner de manière théorique – et non pratique, sur la base d'une expertise acoustique ou autre – si l'activité de maman de jour est compatible avec l'art. 7A du règlement PPE. En cas de réponse négative, l'activité, qui constitue une immission excessive au sens de l'art. 684 CC, tombe alors sous le coup de l'illicéité. Si la réponse est positive, cela n'exclut pas une prétention fondée sur cette disposition, étant précisé que les actions des art. 679 et 684 CC sont la plupart du temps fondées sur une activité du voisin qui est « licite », mais excessive.

C'est dans le cadre de cette analyse qu'il convient d'examiner si la condition d'immission excessive est réalisée *in casu*.

L'art. 7A du règlement PPE dispose que « *les locaux sont destinés à l'habitation. L'exercice d'une profession est autorisé dans la mesure où il ne nuit pas à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble, qu'il n'apporte aucune gêne aux autres propriétaires par étages, notamment en raison du bruit, des odeurs et des trépidations* ». Le Tribunal fédéral, déjà amené à statuer dans le cadre du litige de copropriété divisant les parties, a indiqué ce qui suit au sujet de la modification réglementaire qui avait été souhaitée par les appelants : « *En l'espèce, c'est à juste titre que la cour cantonale a considéré que la modification réglementaire envisagée entraînait un changement de destination de l'immeuble nécessitant l'accord unanime de tous les propriétaires d'étages. Outre les égards dus à la bonne tenue de l'immeuble, le règlement précédent faisait expressément référence à l'exigence de tranquillité et d'absence de gêne liée aux bruits et trépidations dans l'exercice éventuel d'une profession. Or en se limitant à se référer au respect de la "bonne tenue" de l'immeuble dans l'activité professionnelle exercée, tout en supprimant les exigences liées à la tranquillité de l'environnement, l'assouplissement réglementaire litigieux crée, vu la petite structure du bâtiment - trois étages, trois appartements/lots -, une incompatibilité potentielle avec la destination initiale de l'immeuble, à savoir l'habitation dans un environnement paisible* ».

Il convient en premier lieu d'interpréter objectivement la lettre de l'art. 7A, étant rappelé qu'une interprétation subjective ne peut pas aboutir en l'espèce (cf. *supra* consid. 3.2.2). Il ressort du texte clair de cette disposition conventionnelle que les parties ont voulu principalement dédier les locaux à l'habitation. Elles n'en ont pas exclu toute activité professionnelle, mais l'exercice de celle-ci a néanmoins été sensiblement restreint dès lors qu'elle n'est autorisée que si cela « *ne nuit pas à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble* », et « *n'apporte aucune gêne aux autres propriétaires par étages, notamment en raison du bruit,*

des odeurs et des trépidations ». Comme l'a relevé le Tribunal fédéral, le litige concerne un petit immeuble de trois lots, de sorte qu'il ressort clairement du texte que les parties ont voulu préserver la tranquillité de l'immeuble, et n'autoriser une activité professionnelle que si cela ne causait aucun désagrément, quel qu'il soit. Il convient donc déterminer si l'activité de maman de jour est conforme à cette disposition.

Quoiqu'en disent les appelants, l'activité de garde d'enfants est par essence de nature à causer une gêne aux autres propriétaires, en termes de tranquillité de l'immeuble, de bruit et de trépidations. En effet, il est patent que la quiétude de l'immeuble n'est pas préservée compte tenu des nombreux passages des parents amenant et récupérant leurs enfants à des horaires différents, ainsi que des va-et-vient des enfants eux-mêmes. Ensuite, dans la mesure où il s'agit d'enfants en bas âge, et même en tenant compte du fait que tous les enfants ne se ressemblent pas, il est clair que la présence d'un certain nombre d'enfants génère du bruit et des trépidations. En procédant à une interprétation littérale et objective du texte, on ne peut ainsi qu'arriver à la conclusion que les parties ont voulu exclure l'activité de garde d'enfants comme profession autorisée.

On relèvera à toutes fins utiles qu'en l'espèce, l'appelante est autorisée par la Ville de [...] à garder jusqu'à cinq enfants simultanément. Or, il est vrai que cela constitue encore un nombre assez restreint et l'on pourrait imaginer qu'une famille de cinq enfants s'installe dans cet appartement pour y vivre. Il convient toutefois de distinguer la garde professionnelle de cinq enfants de la situation d'une famille comprenant le même nombre d'enfants : d'une part, cinq enfants d'une même famille n'auront en principe pas le même âge ; d'autre part, il est sûr qu'en termes de tranquillité de l'immeuble, l'activité de garde d'enfants, qui implique des horaires de garde différents pour chaque enfant ainsi que de nombreuses allées et venues des parents, crée des nuisances qui font obstacle à la « *tranquillité de l'immeuble* », telle que prévue dans le règlement. La comparaison avec une famille qui aurait cinq enfants ne serait au demeurant pas tout à fait pertinente : une telle famille habiterait

l'immeuble, destination autorisée par l'art. 7A du règlement sans autre condition, alors que l'accueil de jour est une activité professionnelle, dont l'autorisation est soumise aux conditions prévues par la 2^e phrase de l'art. 7A du règlement. Dans le premier cas, les abus devraient être envisagés sous l'angle d'un excès au sens des art. 679 et 684 CC de par la gravité du résultat causé ; dans le second cas, correspondant au cas d'espèce, il y a excès du seul fait qu'une profession est exercée et qu'elle cause une simple gêne.

Après interprétation de l'art. 7A du règlement de PPE et par substitution de motifs, il convient d'admettre que l'activité de garde d'enfants viole la disposition concernée. Il n'y a dès lors pas lieu de se fonder sur la notion de fait notoire ou de causalité adéquate pour analyser la conformité du règlement à l'activité exercée, ce qui rend sans objet les griefs des appelants à cet égard.

4.

4.1 Les appelants exposent une violation des art. 679 et 684 CC, dès lors que l'intimée n'aurait établi aucun dommage à l'appui de son action en prévention et cessation de trouble. En particulier, elle n'aurait pris aucune mesure d'isolation et n'aurait pas « *déménagé dans l'un de ses autres nombreux appartements* ».

4.2 L'art. 679 al. 1 CC énonce la sanction générale des règles sur les rapports de voisinage. Selon cette disposition, celui qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit peut actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écarter le danger, sans préjudice de tous dommages-intérêts (ATF 143 III 242 consid. 3.1).

Le propriétaire victime d'immissions peut agir en cessation ou prévention du trouble ainsi qu'en réparation du dommage (ATF 138 III 49 consid. 4.4.1). Les art. 679 et 684 ss CC instituent une responsabilité objective qui n'est pas subordonnée à l'existence d'une faute et suppose

la réalisation de trois conditions : un excès du propriétaire dans l'utilisation de son fonds ; une atteinte (actuelle ou menaçante) aux droits du voisin ; enfin, un rapport de causalité naturelle et adéquate entre l'excès et l'atteinte (ATF 143 III 242 précité consid. 3.1 et les réf. citées).

4.3 S'agissant de la question du dommage, les premiers juges ont relevé que les nuisances provoquées par l'activité de maman de jour étaient excessives et qu'elles gênaient la tranquillité de l'intimée, dès lors que celle-ci vit au rez-de-chaussée, soit en dessous de l'appartement que l'appelante occupe et dans lequel elle accueille les enfants.

4.4 En l'espèce, l'intimée a pris une conclusion en cessation du trouble, à laquelle il a été fait droit en première instance. Il ne s'agissait dès lors pas pour l'intimée de démontrer un préjudice, plus particulièrement un préjudice financier, comme les appelants semblent l'alléguer. Pour le reste, un excès dans l'utilisation du fonds a été établi par la violation du règlement PPE, de même qu'une atteinte actuelle (et future) aux droits de l'intimée réalisée sous la forme d'une immission dite négative, consistant en une privation de « *tranquillité* ». Par ailleurs, un rapport de causalité entre l'excès et l'atteinte a été admis. L'atteinte aux droits de l'intimée a ainsi été démontrée et il n'y avait pas lieu d'attendre d'elle qu'elle déménage ou entreprenne des dépenses pour des travaux d'isolation afin de considérer qu'un dommage financier avait été réalisé.

5.

5.1 Peuvent être considérés comme des appels manifestement infondés ceux qui ne contiennent visiblement aucun grief pertinent à l'encontre de la décision de première instance et ceux qui se révèlent déjà dépourvus de toute chance de succès lors de l'examen sommaire (Gasser/Rickli, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar, 2^e éd. 2014, n. 2 ad art. 312 CPC ; Jeandin, in Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd. 2019, n. 8 ad art. 312 CPC ; ATF 143 III 153 consid. 4.6, in SJ 2018 I 68).

Tel est le cas du présent appel, qui doit en définitive être rejeté selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, le jugement attaqué étant confirmé.

5.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

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

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
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 1'500 fr. (mille cinq cents francs), sont mis à la charge des appelants A.L. _____ et B.L. _____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Corinne Maradan (pour A.L. _____ et B.L. _____),
- Me Nicolas Saviaux (pour D. _____),

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

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

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 :