

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 16 décembre 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Giroud Walther, juge, et M. Piotet, juge suppléant
Greffière : Mme Umulisa Musaby

* * * * *

Art. 712a ss et 738 CC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 25 janvier 2024 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause le divisant d'avec **N.**_____, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement directement motivé du 24 janvier 2024, notifié aux parties le 29 suivant, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges ou la CPAT), a notamment donné ordre à la défenderesse N. _____ de procéder à l'installation des portes électriques des garages érigés sur la servitude de stationnement ID [...] du demandeur B. _____, conformément au plan de mise à l'enquête du 13 août 2014, dans les 120 jours suivant l'entrée en force de ce jugement (I), a donné ordre à la défenderesse de procéder à des travaux (réfection d'une gouttière se trouvant sur son immeuble de manière à ce qu'elle ne déborde pas et pose d'une protection réduisant l'écart entre l'auvent de la terrasse du demandeur et le nouveau toit du bâtiment de la défenderesse), dans les 120 jours suivant l'entrée en force de ce jugement, pour protéger la propriété du demandeur des intempéries (II et III), a dit qu'à défaut d'exécution dans le délai imparti, le demandeur était autorisé à faire exécuter les travaux cités sous chiffres I à III par un tiers de son choix, aux frais exclusifs de la défenderesse (IV), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 15'685 fr., étaient mis à la charge du demandeur par 13'070 fr. 85 et de la défenderesse par 2'614 fr. 15 (V), a dit que le demandeur verserait à la défenderesse la somme de 20'000 fr. à titre de dépens pour la « présente procédure » (VII) et de 8'000 fr. à titre de dépens pour la procédure de preuve à futur (VIII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

La CPAT devait en particulier statuer sur les prétentions du demandeur, réclamant à la défenderesse la somme en capital de 142'500 fr. à titre de réparation des fissures apparues sur son lot de PPE, reprochant à la défenderesse d'avoir négligé l'entretien de son propre lot (une cave) qui abritait deux piliers porteurs de l'immeuble ECA n° xx, composé des lots des parties. Il était établi que le délabrement des piliers litigieux était responsable d'une partie des fissures apparues « côté Jura » du lot du demandeur. Considérant que les piliers en question constituaient des parties communes de la PPE, la CPAT a rejeté la prétention du

demandeur pour le principal motif qu'il n'avait pas la légitimation active pour réclamer les dommages-intérêts en sa faveur. Interprétant le règlement de la PPE, elle a retenu que chaque partie devait assumer les frais d'entretien de son lot, indépendamment de la question de savoir si l'entretien concernait une partie commune ou exclusive de l'immeuble. Le demandeur devait ainsi supporter les frais d'entretien de son lot n°1 et la défenderesse ceux de son lot n° 2, c'est-à-dire le coût de réfection des piliers litigieux. La CPAT a, ce faisant, rejeté tant la conclusion principale du demandeur que la conclusion reconventionnelle de la défenderesse en paiement de 19'154 fr. 82. La CPAT a par ailleurs retenu que la défenderesse ne pouvait pas invoquer le contenu de la servitude d'usage de places de stationnement ID [...], telle qu'inscrite au Registre foncier, pour s'opposer aux travaux de remise en état des garages du demandeur, dès l'instant où la défenderesse, par son architecte, avait pris l'engagement lors d'une séance de chantier de reconstruire les places de parc conformément à l'usage exercée jusqu'alors. La conclusion du demandeur tendant à la pose des portes électriques sur les garages érigés sur cette servitude devait être admise. La CPAT a également admis les conclusions du demandeur tendant à ce que la défenderesse doive entreprendre des travaux de prévention des intempéries sur le fonds du demandeur.

Elle a en revanche rejeté les autres conclusions du demandeur tendant à la remise en état de divers « vices de construction » ou à la réparation de divers dommages prétendument occasionnés par le chantier de reconstruction d'une partie de l'immeuble de la défenderesse (une demi-grange) qui s'était effondrée.

B.

1. Par acte du 28 février 2024, B. _____ (ci-après : l'appelant) a conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, à l'annulation des chiffres V, VII et VIII du dispositif de ce jugement et à ce que, principalement, il soit réformé, en ce sens qu'N. _____ (ci-après : l'intimée) soit condamnée à lui payer la somme de 142'500 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 12 janvier

2018, à titre de réparation des fissures apparues sur son lot de PPE, la somme de 23'940 fr. à titre de frais judiciaires (les frais d'expertise et de justice relatifs à la procédure de preuve à futur dans l'affaire référencée n° JE[...]), ainsi que la somme de 20'000 fr. à titre de dépens pour la procédure de première instance, l'intimée étant par ailleurs condamnée au paiement de l'entier des frais judiciaires de la procédure de première instance. Subsidiairement, il a conclu au renvoi de la cause à la CPAT pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En tout état de cause, l'intimée ou tout opposant devait être débouté de toutes autres ou contraires conclusions.

2. Par réponse et appel joint du 7 mai 2024, l'intimée a conclu à ce qui suit :

"(...)

Principalement :

- II.** Les conclusions prises par B._____ à l'appui de son Appel (...) sont intégralement rejetées.
- III.** Condamner B._____ à payer à N._____ la somme de CH 19'154.82, avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 septembre 2013.
- IV.** Annuler le chiffre I du dispositif du jugement rendu le 25 janvier 2024 (...) en ce sens qu'B._____ est ainsi également débouté de sa conclusion VII prise à l'appui de sa Demande du 16 août 2019.
- V.** Modifier le chiffre IV du dispositif du jugement rendu le 25 janvier 2024 (...) en ce sens que ce dernier ne porte plus que sur les chiffres II et III dudit jugement.
- VI.** Confirmer au surplus les chiffres II, III, V, VI, VII, VIII et IX du dispositif du jugement rendu le 25 janvier 2024 (...).
- VII.** B._____ est condamné au paiement des frais et dépens dans le cadre de la procédure d'appel PT[...], lesquels comprendront une équitable indemnité valant participation aux honoraires du conseil soussigné.

Pour le cas où les conclusions prises par l'appelant ne devaient pas être intégralement rejetées ou la conclusion III prise par l'intimée ne devait pas être admise, l'intimée a conclu à ce qui suit :

- VIII.** Compenser tout éventuel montant mis à la charge d’N._____, avec la somme de CHF 19'154.82, avec intérêts à 5 % l’an dès le 5 septembre 2013.
- IX.** Annuler le chiffre I du dispositif du jugement rendu le 25 janvier 2024 (...) en ce sens qu’B._____ est ainsi également débouté de sa conclusion VII prise à l’appui de sa Demande du 16 août 2019.
- X.** Modifier le chiffre IV du dispositif du jugement rendu le 25 janvier 2024 (...) en ce sens que ce dernier ne porte plus que sur les chiffres II et III dudit jugement.
- XI.** Confirmer au surplus les chiffres II, III, V, VI, VII, VIII et IX du dispositif du jugement rendu le 25 janvier 2024 (...).
- XII.** B._____ est condamné au paiement des frais et dépens dans le cadre de la procédure d’appel PT[...], lesquels comprendront une équitable indemnité valant participation aux honoraires du conseil soussigné.

Par réponse à l’appel joint du 25 juin 2024, l’appelant s’en est remis à justice quant à la recevabilité des écritures et pièces de l’intimée et a conclu, au fond, au rejet de l’appel joint, subsidiairement au renvoi de la cause à l’autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

3. Les parties ont encore spontanément répliqué, respectivement dupliqué entre les 8 juillet et 21 août 2024.

4. Par avis du 11 septembre 2024, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

5. Par avis du 17 décembre 2024, la Cour de céans a adressé aux parties l’arrêt qu’elle avait rendu la veille sous forme de dispositif, les parties étant informées qu’elles recevraient une copie de l’arrêt complet ultérieurement.

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

1. L'appelant est propriétaire individuel de l'immeuble n° xxx0. _____ de la propriété par étages « ci-après : PPE [...] », soit le lot n° 1, représentant 917/1000^{èmes} de la parcelle de base n° XXX. _____ de la Commune de [...]. Il s'agit de son logement de famille.

L'intimée est propriétaire individuelle de l'immeuble n° xxx1. _____ de la même PPE, soit le lot n° 2, représentant 83/1000^{èmes} de la parcelle de base n° XXX. _____ de la Commune de [...].

L'appelant a acquis son lot de PPE de l'intimée en 2005. L'immeuble présentait un aspect historique et ancien connu de l'appelant.

2. Selon le descriptif de la parcelle n° XXX. _____ au Registre foncier, un bâtiment de 215 m², portant le numéro d'assurance ECA n° xx, ainsi qu'une place-jardin de 752 m², couvrent le sol.

3. Le tableau des lots de la « PPE [...] » contient le descriptif suivant :

"(...)

xxx0. _____ — Propriété par étages soit :
917/1000 de p.XXX. _____ avec droit exclusif sur :
Rez-de-chaussée : garages et locaux de service 115 m² environ
Premier étage et deuxième étage : appartement duplex de 374 m² environ,
balcon 30 m²
Combles : combles de 187 m²
constituant le lot 1 du plan teinté en bleu.

(...)

xxx1. _____ - Propriété par étages soit :
83/1000 de p. XXX. _____ avec droit exclusif
sur :
Rez-de-chaussée : cave 105m²
constituant le lot 2 du plan teinté en vert."

4. Le Règlement d'utilisation et d'administration de la « [...]» du 15 décembre 1999 (ci-après : Règlement PPE) a été rédigé par l'intimée seule, qui était à l'époque propriétaire de l'entier de

l'immeuble ECA n° xx et qui l'a constitué en PPE. Aux termes de l'art. 3 de ce règlement, le lot n° 1 est affecté à l'habitation et le lot n° 2 à l'usage vinicole. Son article 4 prévoit que l'appelant est au bénéfice d'un usage exclusif du jardin.

Le règlement PPE contient par ailleurs les articles suivants :

"(...)

Article 7

Parties communes *Sont parties communes affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires, toutes les parties sur lesquelles les copropriétaires ne peuvent acquérir de droit exclusif aux termes de l'art. 712, lettre b, alinéa 2 du Code civil suisse, soit notamment :*

- *la totalité du bien-fonds, soit de la parcelle de base et les aménagements extérieurs sous réserve des règles particulières aux usages de jardin*
- *les canalisations extérieures aux lots jusqu'au point d'embranchement en direction des locaux privés,*

Cette énumération n'est pas limitative.

(...)

Article 10

Charges et frais *Les charges et les frais d'entretien, de réfection relatifs à l'immeuble N°xx d'assurance incendie sont supportés par le propriétaire du lot N°1.*

Les frais de drainage et d'entretien du lot N°2 sont à la charge exclusive de son propriétaire.

(...)

Article 12

Décisions *Chaque copropriétaire décide seul de tous travaux d'entretien ou de réfection des parties privées et de celle [sic] dont il a l'usage exclusif.*

Toutefois les travaux entraînant une modification des parties privées visibles de l'extérieur, telles que portes, fenêtres, volets ou couleurs des façades, nécessitent l'accord des autres copropriétaires, l'esthétique du bâtiment devant être respectée.

Les décisions de la communauté sont prises à l'unanimité.

(...)

Article 13

Assurances

Conformément à la loi vaudoise, l'habitation sise sur la parcelle de base XXX. _____ est assurée contre l'incendie et les dégâts de la nature auprès de l'établissement cantonal vaudois d'assurance contre l'incendie.

La prime d'assurance est assumée par le propriétaire du lot N° 1.

Article 14

En cas d'incendie ou dommage de la nature, l'indemnité payée par l'établissement cantonal d'assurance contre l'incendie sera versée au propriétaire du lot sinistré et non pas à la copropriété.

(...)." "

5. Le lot n° 2 de l'intimée, soit un local-cave se trouvant au rez-de-chaussée du côté [...], est enterré côté jardin au vu de la déclivité du terrain naturel tout comme une partie des locaux exclusifs de l'appelant, soit ses garages et locaux de service.

Selon ses propres dires, l'intimée, âgée de plus de 81 ans, n'utilise plus la cave à des fins vinicoles et ce depuis de nombreuses années.

Certaines installations techniques du lot n° 1 de l'appelant sont situées directement dans le lot n° 2 de l'intimée, en particulier l'arrivée d'eau. Jusqu'en juin 2012, l'appelant disposait de clés permettant un accès libre au lot n° 2 depuis une entrée propre située côté jardin. L'appelant stockait dans le lot n° 2 du vin et quelques meubles de jardin avec l'autorisation de l'intimée. Le jardinier de l'appelant, [...], descendait chaque année les meubles de jardin de l'appelant, soit des tables, chaises et le barbecue, dans cette cave à la fin de l'été.

6. Les piliers porteurs du bâtiment ECA n° xx sont entièrement situés dans le lot n° 2, dont ils soutiennent le plafond.

7. L'appelant s'est acquitté de diverses factures pour des travaux relatifs à l'entretien de la toiture, des façades, de la véranda, des cheminées et de la chaudière de son lot.

8. Le bien-fonds n° XXX._____ jouxte le bien-fonds n° YYY._____, composé d'une double grange et d'une cave, dont l'intimée est l'unique propriétaire. Ces deux parcelles sont intégralement colloquées en zone de centre historique et sont soumises au règlement du plan partiel d'affectation de l'ancienne ville de [...].

Les bâtiments ECA n° xx, érigé sur la parcelle n° XXX._____ de [...], et n° yy._____, érigé sur la parcelle n° YYY._____ de [...], sont édifiés en ordre contigu et séparés par un mur mitoyen.

Les parcelles n° XXX._____ et n° YYY._____ et leurs bâtiments sont soumis au contrôle et aux règles de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (ci-après : DGIP). L'intimée emploie depuis de nombreuses années deux intendants, à temps plein, qui ont une formation dans le bâtiment et la construction, afin d'entretenir les immeubles dont elle est propriétaire.

9. L'intimée a loué par le passé la grange sise sur la parcelle n° YYY._____ à [...] [...] à une boucherie et à l'entreprise de ferblanterie [...]. Selon ses dires, ces locataires entretenaient les toits de la propriété à la place de payer un loyer.

10. Le bien-fonds n° xxx0._____, propriété de l'appelant, est au bénéfice d'une servitude de stationnement [...] grevant le bien-fonds n° YYY._____ de l'intimée (ci-après : la servitude de stationnement), libellée comme il suit au Registre foncier :

"L'emplacement de quatre places de stationnement figure en bleu sur le plan ci-annexé.

Il est précisé que sur les quatre places de stationnement, trois sont sous couvert. Le propriétaire du fonds dominant peut y parquer des véhicules légers ; en revanche, il lui est interdit de parquer une remorque, une caravane, un camping-car ou d'y faire tout dépôt quelconque. Tous les frais d'aménagement et d'entretien de l'emplacement des places de stationnement sont à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant, qui supportera tout dommage résultant d'un usage non approprié de cet emplacement."

11. Le 3 septembre 2011, vers 4 h 30 du matin, une partie de la demi-grange sise sur la parcelle n° YYY._____ s'est effondrée, à savoir la partie du mur de façade donnant sur la route et la partie est. La partie de la demi-grange sise à l'ouest, mitoyenne à la parcelle n° XXX._____, ne s'est pas effondrée. Il n'y a eu aucun blessé.

12. [...] a été mandatée par la Municipalité de [...] afin de faire un constat et une étude de faisabilité pour la conservation de la demi-grange restante « malgré son fort degré de vétusté ».

Le 8 septembre 2011, le Service Immeubles Patrimoine et Logistique de l'Etat de Vaud (ci-après : SIPAL) a établi un rapport, dont il ressort notamment les constatations suivantes :

*"Ce bâtiment, dont l'origine remonte à 1784, est par sa position, son volume et son architecture caractéristique un témoin important de l'architecture du bourg de [...]. Le recensement architectural du canton de Vaud a permis de lui attribuer en 1974 la note *3* évaluant un objet intéressant au niveau local. Le bâtiment mérite à ce titre d'être conservé. Suite à cette évaluation, cet ouvrage, ainsi que sa dépendance — le pont de grange — ont été inscrits à l'inventaire des monuments historiques le 14 janvier 1976. Suite à l'effondrement regrettable mentionné plus haut nous avons sollicité par l'intermédiaire de la commune un examen structurel, statique, et de résistance des matériaux afin d'évaluer la possibilité d'une part d'assurer la sécurité des différents intervenants et de sauvegarder la partie non touchée par l'effondrement, et d'autre part d'analyser les causes du dommage. Un mandat a ainsi été confié au bureau d'ingénieurs [...] de Montreux. Mercredi 7 septembre 2011, nous nous sommes retrouvés sur place pour évoquer les premiers résultats de l'analyse et prendre les décisions urgentes qui s'imposent. A la suite de la prise de connaissance du rapport des ingénieurs daté du même jour, nous avons convenu qu'il n'était plus possible de conserver la moitié Ouest*

de l'édifice sans de très importants travaux de consolidation et de sécurisation à moyen terme. Cette hypothèse, fort coûteuse, n'est pas raisonnable et nous vous autorisons à procéder à la démolition des parties dangereuses de l'édifice aux conditions suivantes :

- 1. La démolition se fera sous la responsabilité de l'ingénieur civil qui a la charge de conduire la démolition des parties qui menacent de s'effondrer en prenant garde de ne pas endommager lors de ces travaux les éléments architecturaux encore en bon état, à savoir notamment le pont de grange, la fontaine sur la rue, les caves voûtées, la colonne entre les deux garages du rez-de-chaussée, les portes du rez-de-chaussée. [...] (...)."*

Le témoin [...], architecte mandaté par l'intimée, a déclaré ignorer la raison de l'effondrement et que même la police ne l'avait pas trouvée. Il a précisé que l'intimée lui avait raconté qu'une semaine avant l'effondrement, un transport exceptionnel avait eu lieu, lequel avait créé des vibrations.

G. _____, expert mis en oeuvre dans la procédure de preuve à futur (cf. *infra* ch. 38), a indiqué que l'écroulement de la grange avait fait la une des journaux et était lié à l'absence de sécurité structurale, tout en précisant n'avoir pas fait de constat personnel.

Il ressort de l'interrogatoire des parties et des témoignages concordants de V. _____ et d'[...] qu'à la suite de l'effondrement d'une partie de la demie-grange, le lot n° 2 de l'intimée avait dû être évacué. Celle-ci avait dû débarrasser ses affaires pour des raisons de sécurité. Il y avait plusieurs objets entreposés, dont des caisses de vin et un bateau en bois d'environ 2,5 mètres de long.

Le témoin [...] a déclaré que lors de sa première visite, il n'avait pas remarqué l'état des piliers qui se trouvaient dans cette cave, qu'il n'avait pas vus. Il y avait peu de lumière dans cette cave car il n'y avait que deux à trois ampoules au mur. S'il avait fait attention à eux, il aurait tout de suite tiré la sonnette d'alarme. Une fois la cave nettoyée, il avait pu constater l'état de délabrement des piliers, s'était inquiété pour

le bâtiment de l'appelant et avait demandé à l'intimée de faire quelque chose.

13. Par courrier du 5 novembre 2012, l'intimée, sous la plume de son conseil, a indiqué ce qui suit à l'appelant :

"Lors d'une récente inspection du Lot numéro 2, les architectes de Madame N. _____ ont constaté qu'une usure certes normale mais fort avancée atteignait certaines des structures porteuses et semble-t-il le sommier métallique constituant le plafond dudit Lot.

(...)

Ces circonstances m'obligent à porter l'attention de votre mandant sur le fait que l'usure touche des structures porteuses et que les travaux qui pourraient s'avérer nécessaires sont susceptibles de toucher selon toutes vraisemblances les parties communes et la structure du bâtiment, de sorte que la présente vaut avis formel de cette situation."

14. Le 19 novembre 2012, l'architecte de l'intimée, [...], a fait procéder à une expertise de l'état des piliers porteurs par [...]. Il ressort du rapport établi par [...], ingénieur au sein de cette société, notamment les constatations suivantes :

"La cave à vin comporte deux piliers qui supportent un sommier qui reprend la façade nord du bâtiment [...]. (photo 3 et 8).

Cette façade comporte deux niveaux de fenêtres et fait office d'appui pour la sablière du toit à deux pans de l'immeuble. (photo 9)

(...)

Les profilés métalliques sont fortement atteints par la corrosion au point que la matière a presque totalement disparu. Il y a également eu un flambage d'un profilé (déformation hors de l'axe du profilé sous charge axiale). Le flambage d'un profilé métallique indique que la charge de rupture est atteinte. La charge s'est reportée sur le béton évitant l'effondrement du système. Le béton est également en très mauvais état et se désagrège par endroit. La charge admissible que peut supporter un tel système à l'état de neuf est de 550KN (55 to.) ce qui est supérieur à la charge réelle que nous estimons à 450KN (45 to.) au maximum. N'ayant pas de document concernant le bâtiment au-dessus de la cave à vin, il s'agit d'une estimation plutôt conservatrice.

Les dégâts constatés aussi bien pour le métal que pour le béton sont assez courant [sic] pour ce type de structure dans un environnement humide comme l'est une cave ou un sous-sol de bâtiment ancien. Ils ne sont en

aucun cas en relation avec l'utilisation de cette cave comme cave à vin. Cette situation est essentiellement due à une usure normale. Au vu de l'état des piliers décrit ci-dessus, la sécurité structurale du pilier est voisine de 1.0 alors qu'elle devrait être de 1.8, une valeur inférieure à 1 implique la ruine (effondrement) de la structure.

(...)

Ces piliers doivent être impérativement démolis [sic] et reconstruits [sic] pour

assurer une charge admissible de 450 KN (45t)

Les travaux à exécuter seront les suivants :

- Renforcement de l'échafaudage posé en urgence*
- Démolition des piliers existants, évacuation des matériaux à la décharge*
- Pose d'un nouveau pilier en béton préfabriqué*
- Dépose de l'échafaudage provisoire".*

15.

15.1 L'appelant a fait procéder à l'examen des piliers porteurs par « son propre expert », [...], qui a établi son rapport le 17 décembre 2012, avec les constatations suivantes :

"(...)

- Le pilier de gauche a presque entièrement flambé. Deux des trois profilés sont écartés de leur axe et ne sont plus en mesure de recevoir une charge. Le béton de remplissage manque dans la partie inférieure.*
- Le pied des profilés est corrodé de manière très avancée, à la suite d'une exposition probable à l'humidité de plusieurs dizaines d'années. Au moins deux profilés sont entièrement corrodés et ne sont plus en mesure de recevoir une charge.*
- L'ensemble est actuellement sécurisé par des étais provisoires.*

Il est évident que la charge admissible sur le pilier de gauche n'est plus qu'une fraction de la charge admissible lors de la construction. La charge de rupture a probablement été approchée de très près pendant une longue période, jusqu'à la mise en place des étais.

Sur le pilier de droite la situation est un peu moins critique. Mais il faut noter qu'en cas de rupture du premier la charge sur celui-ci double brusquement. L'effondrement de l'ensemble est alors inéluctable.

Les travaux envisagés consistent à consolider l'échafaudage provisoire et remplacer les deux piliers par une nouvelle structure, en acier ou éventuellement en béton armé.

Planchers

L'examen des autres structures amène plusieurs remarques :

· L'espace situé au-delà des piliers est recouvert d'une dalle en béton renforcée par des solives en acier d'environ 1.50m de portée. Elle supporte une terrasse extérieure soumise aux intempéries. La forte corrosion des solives indique qu'elle n'est pas ou plus protégée par une étanchéité. La corrosion va donc se poursuivre jusqu'à la rupture à plus ou moins long terme."

15.2 Entendus en qualité de témoin, K._____ et [...] ont confirmé que la partie basse des piliers porteurs était dans un état de délabrement alarmant. K._____ a précisé que, techniquement, c'était très grave car ces deux piliers supportaient toute la façade qui, elle-même, supportait les charges d'étages. Selon [...], au vu de l'état des piliers, il paraissait évident qu'il n'y avait pas eu d'entretien. Il y avait un défaut d'entretien quel qu'il soit. Or, pour résister dans la durée, un ouvrage devrait être entretenu et, à défaut, l'ouvrage se dégrade et finit par tomber.

L'expert G._____ a expliqué qu'en Suisse, pour les ouvrages d'art, il existait des normes, notamment SIA, qui recommandaient des inspections d'ouvrage tous les cinq ans mais que, dans le cas particulier, il s'agissait d'une maison d'habitation et qu'il appartenait donc au propriétaire de prendre l'initiative de l'inspection. Sur ce point, le témoin V._____ a expliqué que les travaux d'entretien n'avaient pas à être autorisés par les autorités compétentes et qu'ils n'étaient pas contrôlés, en l'absence de loi.

16. Le 1^{er} février 2013, après avoir constaté l'apparition de fissures en divers endroits de la façade du côté jardin du lot n° 1, l'appelant a mandaté K._____ afin qu'il analyse la cause possible de ces fissures.

17. Par courrier du 6 février 2013, l'intimée, sous la plume de son conseil, a indiqué notamment ce qui suit au conseil de l'appelant :

"La présente a trait tant au projet de reconstruction du bâtiment à l'adresse de la [...] de [...] qu'à la problématique de la réparation des deux piliers de soutènement du sommier du bâtiment dont nos clients sont copropriétaires au n° 20 de la même rue.

Comme j'ai déjà eu l'occasion de vous le dire, toutes les précautions et mesures seront prises dans le cadre des chantiers susmentionnés pour préserver le bâtiment existant.

Toutefois, et dans l'intérêt des deux parties dont il convient de préserver les bonnes relations de voisinage qu'elles ont entretenues jusqu'ici, et afin d'éviter dans toute la mesure du possible d'éventuels conflits à raison des chantiers en cause, Mme N._____ entend faire procéder à toutes les mesures nécessaires de constat avant travaux sur le lot propriété de M. B._____.

De la sorte, et si nonobstant toutes les précautions prises, le lot de PPE de M. B._____ ou/et ses accessoires devaient subir des déprédations, les preuves de l'état antérieur pourront être apportées.

Mme N._____ a donc mandaté le bureau d'ingénieurs civils EPFL-SIA [...] à Lausanne aux fins d'effectuer les constats nécessaires."

18. Par courrier du 14 février 2013, l'appelant, sous la plume de son conseil, a répondu qu'il était favorable à l'établissement d'un constat de l'état de son lot avant le début des travaux commandés par l'intimée et à la tenue d'une réunion avec celle-ci pour discuter des questions en relation avec le chantier de reconstruction.

19. Le 15 février 2013, [...] a établi un constat de l'immeuble ECA n° xx. Sur les photos du constat, plusieurs fissures sont visibles, dont certaines s'étendent sur une trentaine de centimètres.

20. Les travaux de remplacement des piliers ont débuté le 4 mars 2013 par la pose d'étais pour éviter l'effondrement. Lors de la reconstruction des piliers, deux cuves vinicoles attenantes aux piliers ainsi qu'une dalle en béton de 20 m² dans la cave ont été démolies par le mandataire de l'intimée à l'aide d'un marteau-piqueur.

21. Le 13 mars 2013, [...] a adressé à l'intimée une facture relative aux travaux de remplacement des piliers pour un montant global de 16'802 fr. 65.

22.

22.1 Ce même jour, K. _____ a rendu un rapport consécutif à son constat du 1^{er} février 2013, dont il ressort notamment ce qui suit :

“(...)

Lors de cette visite nous avons constaté des fissures en divers endroits de la façade côté jardin, à l'aplomb des piliers défectueux du rez-de-chaussée. La question se posait de savoir si un lien de cause à effet existe entre les deux événements.

Analyse et conclusion

La fissure à 45° de la photo n° 1, qui apparaît dans l'angle supérieur gauche de la porte-fenêtre, correspond à l'évidence à un schéma de tassement différentiel entre la partie de mur située à droite de l'ouverture et la partie de gauche.

Or la partie de gauche du mur se trouve à l'aplomb du pilier du rez-de-chaussée dont le tassement est attesté par le flambage des renforts métalliques (photos n° 2 et 3).

Il est donc évident que la fissure de la photo n° 1 est consécutive à la détérioration du pilier.

Les fissures qui apparaissent à d'autres endroits de la façade et à l'intérieur du bâtiment ont la même origine. Il semble cependant que le deuxième pilier du rez-de-chaussée n'ait pratiquement pas tassé, malgré son état de dégradation très avancé.

Structure de la terrasse

Comme indiqué dans notre précédent rapport il est impératif d'analyser en détail la structure en béton et en acier supportant la terrasse (photo n° 4). Il est en effet possible que la corrosion des poutrelles soit déjà très avancée et que la sécurité soit actuellement insuffisante.

Il est donc nécessaire d'effectuer rapidement un sondage pour déterminer l'état des poutrelles métalliques à l'intérieur du béton, et la nécessité éventuelle de renforcer ou de reconstruire la dalle.

Rappelons que si la dalle est laissée en l'état il est nécessaire néanmoins de l'étancher par-dessus pour stopper la corrosion.”

22.2 Entendu en qualité de témoin, K. _____ a expliqué que l'investigation avait eu lieu depuis l'extérieur surtout. Il avait constaté des fissures sur la façade. Leur position suggérait l'existence d'un tassement

différentiel. A certains endroits, la façade était descendue un petit peu et cela correspondait parfaitement au schéma d'un affaissement au droit du pilier qui avait flambé. La déformation de ce pilier au rez-de-chaussée inférieur, niveau route, était suffisante pour provoquer des fissures dans la façade et la cause était évidente. Il a ajouté qu'on voyait également des fissures intérieures, ce qui signifiait que l'ensemble avait bougé.

Le témoin V._____ a déclaré que K._____ lui avait demandé d'être présent pour le constat. Il a également constaté qu'entre les piliers porteurs et la terrasse, il y avait des poutrelles en acier qui étaient toutes rouillées. Par-dessus, il y avait une dalle qui correspondait à la terrasse de l'appelant et ce dallage était fissuré. Il a ajouté qu'au vu de l'état de corrosion de la structure, de l'eau était rentrée par là et qu'il fallait étanchéifier.

23. Par courrier du 13 mai 2013, l'intimée a informé l'appelant avoir payé la facture du 13 mars 2013 de [...] et l'a mis en demeure de lui rembourser la somme de 16'802 fr. 65 au 31 mai 2013.

24. Le 26 août 2013, les travaux de démolition et de reconstruction de l'ancienne grange, adjacente au lot n° 1, ont débuté.

25. Le 4 septembre 2013, [...], bureau d'ingénieurs civils EPFL-SIA, a adressé à l'intimée une facture pour des travaux notamment de « contrôles d'étayage et d'exécution », relatifs aux piliers pour un montant total de 2'352 fr. 25.

26. Le 5 septembre 2013, sur requête de l'appelant et à sa seule charge, [...] a effectué un constat intermédiaire de l'immeuble ECA n° xx. Le 23 septembre 2013, elle a établi un rapport, dont il ressort notamment ce qui suit :

"Le bâtiment comportait déjà un certain nombre de fissures avant les travaux, voir notre constat du 15 février 2013. Si dans les combles, il n'y a pas de mouvement visible, il apparaît clairement que le chantier de réfection des deux piliers dans la cave a provoqué des désordres. Ces derniers sont surtout visibles dans le mur de la façade nord du bâtiment où de nombreuses nouvelles fissures sont apparues et où les

existantes se sont élargies, notamment dans la zone de la cuisine. Nous pouvons donc dire que dans l'ensemble, l'état de fissuration après les travaux de consolidation des piliers de la cave, s'est aggravé par rapport à celui constaté lors de notre visite du 15 février 2013."

27. Par courrier du 25 mars 2014, l'appelant a transmis ce rapport à l'intimée en lui indiquant ce qui suit :

"(...) Depuis lors, les travaux de démolition de l'ancienne grange du [...] et de reconstruction du nouveau bâtiment ont commencé, entraînant également des mouvements du bâtiment et même la chute d'un gros lustre dans l'une des pièces à vivre du logement de mon mandant, à un endroit où son jeune fils jouait encore quelques minutes auparavant. La direction des travaux a été dûment informée. Un nouveau constat d'immeuble devra donc être effectué à la fin des travaux afin de déterminer, le cas échéant, l'étendue de ces dommages additionnels.

Que ce soit au titre de l'entretien déficient des piliers de l'immeuble se trouvant dans le lot PPE dont elle est propriétaire ou en conséquence du chantier de démolition/reconstruction qu'elle conduit sur son immeuble voisin du [...], Monsieur B._____ tient Madame N._____ pour responsable de l'ensemble des dommages occasionnés à l'immeuble de la PPE, en particulier des très nombreuses fissures créées ou agrandies par l'une ou l'autre des deux causes précitées."

Par courrier du 1^{er} avril 2014, l'intimée a indiqué à l'appelant qu'un constat serait effectué à la fin des travaux.

28. Le mur de soutènement qui compose le garage de l'appelant, dont il bénéficie par la servitude de stationnement ID [...] grevant la parcelle n° YYY._____, fuit lors d'intempéries. La reconstruction du mur n'a été faite que de manière superficielle ce qui entraîne une absence d'étanchéité du mur.

L'expert G._____ a relevé ce qui suit dans son rapport du 15 janvier 2018 :

"Il s'agit de l'ancien mur de soutènement en bordure des places de parc, constitué d'une maçonnerie en pierres naturelles. Apparemment dans le cadre des travaux de reconstruction des garages, la maçonnerie existante a été simplement rejointée de manière superficielle à la partie supérieure crépie. Il s'agit d'une

manière de faire usuelle si le mur ne présente pas de défauts de stabilité. Le choix d'une reconstruction complète du mur avec une chemise drainante et une étanchéité arrière est de la compétence de la responsabilité du Maître de l'ouvrage, soit du propriétaire (intimée). A noter que lors de la visite du 27.9.2017, le parement du mur était sec. Toutefois, il n'y avait pas de précipitations ce jour-là."

Entendu en qualité de témoin, l'expert G._____ a précisé qu'il y avait un problème au niveau de la construction du mur car, normalement, il ne devrait pas y avoir de taches d'humidité.

Le témoin [...] a expliqué que lors des travaux de reconstruction de la demi-grange, ils n'avaient pas reconstruit le mur mais laissé des ouvertures en bas, créé une petite rigole et avaient jointoyé le mur pour le rendre un peu plus étanche. Il a précisé que sur les anciens murs, on laissait des dégorgeoirs pour canaliser l'eau et éviter qu'elle ne coule partout. Il a ajouté que ce mur avait toujours été comme cela et que c'était conforme aux règles de l'art s'agissant d'un couvert dès lors qu'il ne s'agissait pas d'un appartement. Il a précisé que personne n'avait touché à ce mur avant de procéder à ce jointoyage. Le témoin V._____ n'a jamais entendu parler d'un accord entre les parties pour étanchéifier ce mur.

29. Pour reconstruire la demi-grange, l'intimée a dû procéder à la démolition des garages érigés sur la servitude de stationnement ID [...] dont bénéficie l'appelant.

Des portes avaient été apposées au couvert à voitures, objet de la servitude ID [...], par l'ancienne propriétaire de la parcelle n° xxx0._____ de [...], [...], avec l'accord de l'intimée. Après l'acquisition de la parcelle n° xxx0._____ par l'appelant en 2005, ce dernier a fait électrifier les portes du couvert à voitures.

L'électricité servant à alimenter le système de portes automatiques était prise sur le réseau électrique de la parcelle n° YYY._____, appartenant à l'intimée, qu'elle en soit informée et sans remboursement des frais d'électricité. Entendu en qualité de témoin, [...],

électricien ingénieur, a expliqué que l'installation était très ancienne et qu'il n'y avait pas eu de ligne dédiée qui avait été tirée pour l'alimentation des portes du garage. Il a précisé que la porte du garage avait été branchée sur la prise la plus proche. Il a déclaré qu'une porte de garage consommait environ 300 watts, ce qui représentait quelques centimes d'électricité par mois.

30. Le 16 juillet 2013, une séance entre les mandataires de l'intimée, dont V._____, et l'appelant a eu lieu afin de définir les étapes des travaux envisagés et la question de la destruction des garages de l'appelant.

Le procès-verbal du 22 juillet 2013 relatif à cette séance mentionne notamment ce qui suit : « A la fin du chantier, Madame N._____ mettra de nouveau trois places de stationnement couvertes et une place non-couverte à disposition de Monsieur B._____ ».

Le 21 août 2013, l'intimée, sous la plume de son conseil, a adressé un courrier au conseil de l'appelant, au sujet de modifications du procès-verbal de la séance du 16 juillet 2013, sollicitées par l'appelant. Elle lui a notamment indiqué ce qui suit : « En page 1, la modification demandée concernant les places de parc n'est pas admissible. En effet la servitude d'usage de stationnement en faveur de la parcelle [...] [recte : xxx0._____] prévoit trois places sous couvert et celles-ci ne doivent pas être aménagées en garages (cf. ID.[...]) ».

Par courrier du 22 août 2013, l'appelant, sous la plume de son conseil, a indiqué ce qui suit au conseil de l'intimée :

"La présente fait suite à votre courrier d'hier au sujet du PV de notre séance du 16 juillet dernier.

(...)

Quelle que soit l'interprétation que l'on puisse faire des termes de la servitude en vigueur, il convient de ne pas les confondre avec les déclarations effectivement faites durant la séance du 16 juillet. Or, sur question précise de ma part à ce sujet, il a été clairement répondu à Monsieur [...] que le garage serait reconstruit à la fin des

travaux, aux frais de Mme N._____. C'est cette déclaration dont la modification requise du PV fait état."

L'intimée, sous la plume de son conseil, a notamment répondu ce qui suit par courrier du 23 août 2013 :

"Cela dit et comme vous le savez, la structure existante des couverts automobiles, dont nous avons pu constater l'état de vétusté, n'est ni cadastrée ni assurée par ECA. Elle ne constitue donc pas un « garage » au sens propre du terme, soit un bâtiment soumis à une autorisation préalable de construire.

(...)

En revanche, Mme N._____ ne saurait en aucun cas prendre de quelconques autres engagements s'agissant de « garages » qui seraient alors clairement contraires aux règles de police des constructions applicables en l'espèce."

Le 28 août 2013, l'appelant a adressé un courriel notamment à V._____ et l'intimée, aux termes duquel il souhaitait voir la modification suivante apportée au procès-verbal du 22 juillet 2013 : « A la fin du chantier, Madame N._____ mettra de nouveau trois places de stationnement couvertes et une place non-couverte à disposition de Monsieur B._____ conformément à la servitude dont dispose ce dernier. M. V._____ que le garage sera reconstruit à la fin des travaux, aux frais de Mme N._____ ».

Par courrier du 28 août 2013 adressé au conseil de l'intimée, l'appelant, sous la plume de son conseil, lui a fait part de ce qui suit :

"Je fais suite à votre courrier du 26 courant et au nouveau projet de procès-verbal qui y est annexé. Comme vous vous en doutez, son contenu ne satisfait pas Monsieur B._____. Vous ne contestez pas la teneur des propos que j'entends mettre dans la bouche de M. V._____, vous contentant d'indiquer que vous ne les avez personnellement pas entendus. Vous exigez maintenant que le procès-verbal fasse mention de votre interprétation de ces propos par rapport aux termes de la servitude. Comme j'ai eu l'occasion de vous l'indiquer par écrit et par téléphone, je ne vois pas ce qu'une telle « interprétation » a posteriori, dont vous n'avez fait aucune mention le 16 juillet, vient faire dans un procès-verbal.

Monsieur V._____ a bel et bien déclaré à deux reprises et devant plusieurs témoins que « le garage » (terme qu'il utilise par ailleurs

spontanément dans le PV) serait reconstruit à la fin des travaux aux frais de Madame N._____.

Cette déclaration doit figurer dans le PV de la séance du 16 juillet, qu'elle convienne ou non à votre mandante. Chacun étant ensuite libre de procéder à toute interprétation de ce qui a été dit et des conséquences qu'il entend en tirer.

Pour ma part, je souligne que Monsieur B._____ exerçait jusqu'ici sa servitude sur un couvert à voiture fermé, tel qu'il existait au moment où il a acheté l'immeuble. L'existence et la pérennité de ce « garage » fermé n'a jamais été remise en question ni par le propriétaire du fonds servant ni par quelque autorité compétente que ce soit.

Pour la convenance de son chantier, Madame N._____ a demandé à Monsieur B._____ de pouvoir démolir ce « garage » pour installer une grue sur son emplacement. Il apparaissait dès lors logique que ce « garage » soit ensuite reconstruit à l'identique à la fin des travaux. C'est ce que M. B._____ a compris de bonne foi des déclarations sans ambiguïté de M. V._____ le 16 juillet: « le garage sera reconstruit à la fin des travaux aux frais de Mme N._____ ».

C'est la raison pour laquelle il a consenti sans autre à la démolition de son garage. Si les réserves que vous prétendez émettre a posteriori avait été faites lors de notre séance sur place, nul doute que la discussion aurait pris une toute autre tournure et que M. B._____ n'aurait pas consenti dans de telles conditions à la démolition du garage sur lequel il a toujours exercé paisiblement sa servitude.”

31. Le 4 juin 2014, l'appelant a indiqué ce qui suit à l'intimée : « Enfin, je souhaiterais m'entretenir avec vous de la construction des futurs parkings dans la cour de la maison en construction [...]. Il est convenu de par la servitude existante que j'en reçoive [sic] 3 couverts et un découvert. ».

32. Le 5 septembre 2014, V._____ a adressé à l'appelant le plan de mise à l'enquête concernant le couvert à voitures sur la parcelle n° 10 à [...]. Il a également indiqué à l'appelant que les dimensions du couvert à voiture correspondaient exactement à l'ancien couvert vétuste et que les deux portes, dont une grande et une petite, avaient aussi la même largeur.

33. Il figure sur les plans, non signés, des portes pour fermer « le garage ».

Ces dernières ressortent également des plans déposés pour la mise à l'enquête le 22 avril 2015.

34. Par courrier du 1^{er} juin 2016 adressé au conseil de l'intimée, le conseil de l'appelant lui a notamment indiqué ce qui suit :

"Pour couper court à toute interprétation spécieuse a posteriori qui pourrait être tentée par Mme N. _____, mon mandant a interpellé à ce sujet la municipalité de [...]. Il lui a été répondu, par courrier du 29 avril 2016 dont vous trouverez copie en annexe : « Sur la coupe AA ainsi que sur le plan de la façade A, on voit très clairement et sans doute possible que ce couvert peut être doté de porte (ou d'une porte) afin de fermer totalement l'entrée sud du garage » (je mets en évidence).

L'autorité précise qu'elle ne peut exiger la réalisation de cette fermeture mais « elle ne s'opposera pas non plus à sa construction ultérieure dans les limites de la validité du permis de construire ».

(...) je la mets par la présente une ultime fois en demeure de faire procéder d'ici au 30 juin 2016 à la construction des portes qu'elle avait promises à M. B. _____."

Par courrier du 16 novembre 2015 adressé au conseil de l'intimée, l'appelant, sous la plume de son conseil, a indiqué ce qui suit :

"(...)

Le garage dont vous annoncez la livraison ne correspond pas au parking à porte électrique fermé dont M. B. _____ disposait avant sa démolition, aux seules fins de permettre les travaux de reconstruction de l'immeuble de Mme N. _____ suite à son effondrement.

Sans refaire ici l'historique du dossier, il est rappelé que mon mandant a bien voulu autoriser, à bien plaisir, que votre cliente détruise temporairement son garage fermé à portes électriques afin d'installer la grue de chantier à son emplacement.

L'accord de mon mandant a été expressément subordonné à la condition que les choses soient reconstruites « à l'identique », soit dans l'état dans lequel elles se trouvaient avant la démolition."

Le 31 mars 2016, l'intimée, sous la plume de son conseil, a adressé un courrier au conseil de l'appelant, dont la teneur est notamment la suivante :

"(...) Ma cliente ne peut que répéter que les quatre places de parc couvertes ont été reconstruites en parfaite conformité avec les

engagements pris. En effet comme discuté lors de la séance du 16 juillet 2013, il a toujours été uniquement question d'une construction en conformité avec la servitude d'usage de places de stationnement inscrite au Registre Foncier sous références [...]. Votre client avait d'ailleurs accepté ce fait par courrier du 4 juin 2013 confirmant que la construction des futurs « parkings » devait être opérée conformément à la servitude.

Je me réfère au surplus aux courriers des 21 et 23 août 2013 qui rappellent tous cette même exigence de conformité à la servitude. L'accord des parties n'a donc jamais été qu'il soit procédé à une construction « à l'identique » mais bien à une construction qui soit conforme à la servitude telle qu'inscrite au Registre Foncier.”

Entendu sur la question des portes du garage, le témoin V._____ a expliqué que pour l'intimée, on avait toujours parlé d'un couvert. Il a précisé qu'il s'agissait de reconstruire ce qui avait été détruit et qu'ils allaient reconstruire à l'identique, mais que comme le bâtiment n'était pas cadastré, l'intimée lui avait demandé de ne pas dessiner de porte. Il a indiqué ne pas être en mesure de confirmer si l'intimée avait pris l'engagement de reconstruire le garage, mais qu'à titre personnel, il aurait mis cette porte.

Le 24 mai 2017, [...] a adressé une offre à l'appelant pour la « fourniture et pose de 2 portes à section d'un châssis fixe » pour un montant total de 12'100 francs.

35. Le 28 avril 2014, l'appelant a transmis à V._____ une liste de tous les défauts invoqués en lien avec la reconstruction de la demi-grange.

36. Par courrier du 20 février 2015, adressé au conseil de l'intimée, l'appelant, sous la plume de son conseil, a notamment indiqué qu'il convenait de faire procéder par un ingénieur à une évaluation globale des structures du bâtiment, de faire deviser les réparations nécessaires par les différents corps de métier concernés et a suggéré que cette démarche se fasse d'un commun accord entre les parties. Il a également informé l'intimée de plusieurs conséquences de la reconstruction de la demi-grange sur sa parcelle.

Par courrier du 22 avril 2015, adressé au conseil de l'appelant, l'intimée, sous la plume de son conseil, a répondu qu'elle souhaitait mettre en œuvre un « transport » sur place afin qu'un constat puisse être effectué mais qu'il n'avait raison d'être qu'une fois les travaux de gros oeuvre achevés et elle a proposé différentes dates pour le constat.

Entre le 7 et le 18 mai 2015, les parties ne sont pas parvenues à se mettre d'accord sur la personne de l'expert ; l'intimée proposait [...], tandis que l'appelant émettait des réserves sur son objectivité.

Le 29 mai 2015, [...] s'est rendu au domicile de l'appelant, sur requête du conseil de l'intimée, afin d'effectuer le constat après travaux. L'appelant n'a pas répondu à sa porte. [...], ne pouvant accéder à l'intérieur du lot n° 1, n'a effectué qu'un constat de la seule façade visible donnant sur la [...] et a conclu à ce qui suit : « Nous n'avons pas constaté de différences notables sur l'état de fissuration et les dommages de la façade donnant sur la [...] ».

37. Le 17 juillet 2015, l'appelant a déposé une requête de preuve à futur auprès du Juge de paix du district de Nyon (ci-après : le juge de paix) afin qu'une expertise judiciaire soit ordonnée. A l'appui de sa requête, il a notamment indiqué ce qui suit : « L'expertise devra dans ce contexte déterminer si les dégâts constatés sont les conséquences des agissements illicites de l'Intimée. D'autre part, l'expertise devra déterminer si les travaux réalisés par l'intimée dans le lot n° 2 sont suffisants pour garantir de manière pérenne la statique du bâtiment occupé par le Requérent [l'appelant] et sa famille et confirmer que ceux-ci ne courent plus de danger, ou à l'inverse, si des mesures complémentaires doivent être prises à cette fin ».

Le 15 décembre 2015, le juge de paix a nommé [...], en qualité d'expert, et lui a confié la mission suivante :

“III. **Charge** l'expert de répondre aux questions suivantes :

- a. Identifier et décrire les dégâts (fissures, affaissement) constatés sur l'immeuble sis sur la parcelle n° [...] lot n° 1 de la commune de [...];
- b. Expliquer la cause des dégâts constatés sous lettre a, décrire les mesures à prendre pour y remédier et leur coût ;
- c. Examiner la statique et la solidité du bâtiment érigé sur la parcelle n° XXX._____ de la commune de [...] et identifier les risques éventuels pour la sécurité des usagers et/ou des tiers ;
- d. Procéder aux constats requis sous chiffre 111.3. e de la requête du 17 juillet 2015.
- e. Dire si les dégâts constatés sous lettre a sont de nature, après réparation, à engendrer une moins-value qu'il conviendra de chiffrer, cas échéant."

L'intimée n'a pas interjeté appel ni recours contre cette décision.

38. Le 12 janvier 2018, G._____, pour [...], a rendu son rapport d'expertise, qui contient notamment les constatations et conclusions suivantes :

"Un constat de l'immeuble sur la parcelle [...] avant les travaux de remplacement des piliers a été effectué par le bureau [...] le 15 février 2013. Puis un constat intermédiaire a été réalisé partiellement par le même bureau en date du 5 septembre 2013. Enfin nous avons effectué un nouveau constat comparatif des désordres visibles en date du 28 juin 2017 et du 4 juillet 2017.

Une première visite a permis de prendre connaissance de la structure et d'analyser le système porteur du bâtiment. Une deuxième visite a été menée pour établir le constat des fissures et relever les désordres observés dans le bâtiment. Comme pour les constats précédents, la visite a été effectuée depuis les combles en descendant vers le rez-de-chaussée.

Puis, l'évaluation de l'évolution des fissures (ouvertures) a été effectuée par comparaison des mesures des fissures et des photos prises lors des précédents constats menés par le bureau [...]. (...).

3.2 Considérations sur les fissures

Avec le temps, les constructions ne sont pratiquement jamais exemptées de fissures. Normalement, l'évolution des fissures diminue avec l'âge de la construction, pour autant que les éléments porteurs ne soient pas affaiblis. La terminologie utilisée pour les

fissures est celle donnée dans la norme VSS SN 640 312 et se résume de la manière suivante :

- *Fissure fine : largeur inférieure à 0,2 mm ;*
- *Fissure moyenne : largeur comprise entre 0,2 et 1 mm ;*
- *Fissure large : largeur comprise entre 1 et 3 mm ,*
- *Fissure béante : largeur supérieure à 3 mm.*

Usuellement, on ne considère que les fissures visibles à l'œil nu à une distance d'un mètre, correspondant à une ouverture de l'ordre de 0.05 mm.

(...)

Le développement des fissures est un domaine complexe, du fait des nombreuses causes possibles. Les dégâts surviennent lorsque les contraintes dépassent la résistance des matériaux sous les principales influences suivantes :

- *Variations et gradients thermiques ;*
- *Cycles de gel et dégel ;*
- *Retrait et fluage des matériaux à base de ciment ;*
- *Déformations dues aux charges ;*
- *Tassement du sol et glissements de terrains ;*
- *Séismes et ébranlements ;*
- *Pour le bois, sensibilité aux variations hygrométriques ;*
- *Transformations chimiques ;*
- *Vieillessement et fatigue des matériaux ;*
- *Erreurs de conception ou de dimensionnement ;*
- *Transformations avec redistribution des efforts, etc.*

(...)

3.6 Principales constatations

(...)

Le constat avant travaux du 15.2.2013 comprend 255 prises de vues et représente 229 fissures mesurées. L'ouverture moyenne de l'ensemble des fissures était de l'ordre de 1.1 mm. Lors du constats[sic] après travaux (intermédiaire du 5.9.2013 et celui d'expertise du 4.7.2017), ce sont 50 fissures qui ont évolué ou sont apparues, représentant une augmentation moyenne de l'ouverture des fissures de 6.2%.

| | Avant travaux 15.2.2013 | Constats ultérieurs 5.9.2013 et 4.7.2017 | total |
|----------------------------|----------------------------|---|-------|
| Fine fissure < 2 mm | 40 | 4 | 44 |
| Moyenne fissure 0.2 à 1 mm | 105 | 29 | 134 |
| Large fissure 1 à 3 mm | 61 | 13 | 74 |
| Fissure béante > 3 mm | 23 | 4 | 27 |
| Total | 229 | 50 | 279 |

Autrement dit l'immeuble comprend de nombreuses fissures majoritairement anciennes (environ 78%).

(...)

5. REPONSES AUX QUESTIONS

5.1 Identification et description des dégâts

Sur l'immeuble sis sur la parcelle n° XXX._____ au lot n° 1 de la commune de [...], de nombreuses fissures ont été relevées comme décrit au chapitre 3.6. La majorité des fissures sont anciennes, antérieures au constat du 15.2.2013. On ne dispose d'aucune information sur l'évolution des fissures avant ce constat.

Depuis cette date et pendant les travaux de reconstruction des deux piliers, environ 50 fissures ont évolués [sic] dans des valeurs comprises entre 0.5 mm à 2 mm, localisées dans la zone d'influence des descentes de charges sur les piliers. Cela donne un ordre de grandeur des tassements (affaissements) qui se sont produits globalement lors du remplacement des piliers et la reconstruction du bâtiment voisin. En résumé, ces valeurs sont faibles.

5.2 Cause des dégâts constatés

(...), les causes de développement des fissures sont complexes et multiples. L'analyse se limite donc à expliquer les relations possibles avec les travaux réalisés dans la cave du rez-de-chaussée sur la parcelle XXX.____ et le bâtiment voisin sur la parcelle YYY._____.

Aucun indice ne met en évidence une relation d'évolution des fissures avec l'effondrement de la demi-grange survenue le 3 septembre 2011 ainsi que des travaux effectués sur la parcelle voisine. En effet, l'effondrement s'est produit sur la moitié la plus éloignée et aucun constat particulier n'a été signalé sur l'immeuble de la parcelle XXX._____ à cette période. Une reprise en sous-oeuvre a permis de consolider le mur mitoyen. La reconstruction de la parcelle YYY._____ a été réalisée dans le volume construit initialement, sans modifications significatives du niveau des fondations, avec des moyens usuels à faible émission d'ébranlements. A posteriori, il n'est guère possible d'établir les faits

éventuels en l'absence de mesures de vibrations. Néanmoins, des évènements concomitants sont possibles (par exemple chutes d'éléments en stabilité limite), qui se seraient produits de toute manière. (...)

En revanche, la problématique des deux piliers supportant les charges sous la façade Jura a eu des conséquences importantes sur l'apparition et l'évolution des fissures dans la façade du côté jardin et des fissures existantes qui se sont élargies, particulièrement dans la zone de la cuisine. (...) Les profilés métalliques étaient fortement corrodés et un des profilés était déformé par flambage. La limite de rupture était atteinte et proche de la ruine de la structure (effondrement). Dans ce contexte, des mesures urgentes d'étayage ont alors été mises en oeuvre. Ensuite les piliers ont été remplacés par des nouveaux en béton armé. Les mesures prises sont appropriées et proportionnées à la situation, conformes aux règles de l'art.

Suite à la dégradation progressive des piliers, des déformations se sont produites qu'il est difficile de quantifier dans le temps en l'absence de mesures de tassement. Néanmoins, sur la base des mesures des ouvertures des fissures, on peut estimer que les tassements de la structure avant travaux est [sic] de l'ordre de 2 à 20 mm.

Autrement dit, la principale raison des fissures côté Jura de l'immeuble est la dégradation progressive de la portance des deux piliers. Il ne faut pas oublier qu'une intervention de réparation sur une structure ancienne entraîne inévitablement une redistribution des efforts et les nouveaux piliers doivent se déformer (raccourcissement élastique, retrait et fluage du béton) pour reprendre les charges. Une évolution de la fissuration de 1 à 2 mm est à considérer comme acceptable pendant les travaux.

5.3 Mesures à prendre et coût

(...). Pour une bonne réalisation, il est recommandé de confier un mandat pour projet et la réalisation des travaux à un architecte, avec pour mission la gestion des différents maîtres d'état.

L'ordre de grandeur des coûts pour améliorer l'esthétique de l'ensemble de l'immeuble est le suivant :

| | Unité | Quantité | Prix u, | Montant |
|------------------------------|-------|----------|---------|-----------|
| Installations et protections | gl | 1 | | 11'000.00 |
| Réparation des fissures | ml | 620 | 1 5 | 9'300.00 |
| Renforcement treillis | ml | 300 | 1 | 3'000.00 |

(...)

Les coûts effectifs peuvent varier sensiblement et sont notamment liés aux choix des produits à mettre en oeuvre et de la finition souhaitée. Il s'agit donc d'établir le projet et de procéder à un appel d'offres. Comme l'origine des fissures est multiple, la part à attribuer à la problématique des deux piliers est difficile à déterminer du fait que la plus grande partie des tassements a eu lieu avant le constat 15.2.2013 et n'est pas documentée. Le montant effectif des travaux de remplacement des deux piliers dans la cave du rez-de-chaussée sont également à considérer. Toutefois, les pièces comptables y relatives n'ont pas été portées à la connaissance de l'expert.

5.6 Moins-value à l'immeuble

De l'avis de l'expert et après réparation, les dégâts constatés ne sont pas de nature à engendrer une moins-value. Au contraire, la restauration des surfaces visibles et l'élimination des fissures va améliorer l'esthétique d'ensemble et générer une plus-value du bien immobilier, qui dépend fortement du marché, vraisemblablement à la hauteur du montant consenti aux réfections."

Entendu en qualité de témoin, G. _____ a confirmé la teneur de son rapport. Il a précisé, s'agissant de l'évolution des fissures avant le 12 février 2013, que les fissures constatées avant travaux avaient vraisemblablement pour origine les défauts de la structure. La morphologie de ces fissures montrait que l'origine était principalement liée aux défauts de la structure et que c'était en relation avec les piliers.

39. Le témoin K. _____ a déclaré que la cause de l'apparition des fissures était l'absence d'entretien des piliers porteurs au fil des ans et que la dégradation avait commencé avant 1995, soit avant la constitution de la PPE. Un entretien approprié des piliers aurait permis d'éviter l'affaissement des piliers et les conséquences s'y rapportant.

L'expert G. _____ a quant à lui déclaré que du point de vue de l'entretien, le remplacement des piliers et la visibilité de la problématique statique n'étaient pas évidents pour un non professionnel. Il a précisé qu'il y avait eu une dégradation progressive au cours du temps avec une situation alarmante juste avant les travaux. Il a ajouté qu'au moment où il y avait eu l'intervention, c'était le dernier moment car on avait un stade de ruine et qu'on avait « frisé le code ». Il a ajouté que le mécanisme avait selon lui commencé avant 1995. Selon le témoin [...], les

piliers étaient certainement plus anciens que 1995 et dataient probablement de la construction du bâtiment.

Selon les déclarations concordantes des témoins G. _____ et K. _____, l'aggravation des fissures entachant le lot n° 1 et l'apparition d'une cinquantaine d'entre elles entre le constat du 15 février 2013 et le 12 février 2018 étaient dues à l'état de délabrement avancé des piliers porteurs et cet état était la cause de l'entier des fissures s'étant développées sur le lot n °1 au fil des années.

40. Le 1^{er} juin 2018, le conseil de l'intimée a adressé à celle-ci une liste détaillée des opérations ainsi qu'une note d'honoraires relatives à la procédure de preuve à futur pour un total de 22'721 fr. 65 pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2019.

Le 9 juillet 2019, le conseil de l'intimée lui a adressé une note d'honoraires et débours finale pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 30 juin 2019 pour un montant total de 2'700 francs.

Pour la période du 25 juin 2015 au 22 mai 2018, le conseil de l'appelant a déposé une liste des opérations détaillée pour un montant total de 30'051 fr. 65.

41. Par décision du 6 juin 2018, le juge de paix a mis les frais judiciaires de la procédure de preuve à futur, arrêtés à 23'940 fr., à la charge de l'appelant et renvoyé la décision sur les dépens à la décision au fond.

42. L'intimée a invoqué expressément la compensation à hauteur de 19'154 fr. 82, représentant les frais engagés pour le remplacement des deux piliers défectueux se trouvant dans son lot n° 2 (soit 16'802 fr. 65 + 2'352 fr. 25).

43. Le 27 février 2019, l'appelant a déposé une requête de conciliation auprès de la Chambre patrimoniale cantonale. La conciliation

n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder lui a été délivrée le 30 avril 2019.

44.

44.1 Par demande du 16 août 2019, l'appelant a conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, à ce que l'intimée soit condamnée à lui payer la somme de 142'500 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 12 janvier 2018, sous réserve d'amplification de ce montant en cours de procédure (I), la somme de 23'940 fr. à titre de remboursement total des frais judiciaires (à savoir les frais d'expertise et de justice) relatifs à la procédure de preuve à futur (III), à l'allocation de dépens pour cette dernière procédure (IV), la somme de 14'240 fr. 43, avec intérêts à 5 % l'an dès le 20 février 2015 pour le dommage prétendument provoqué par les travaux de reconstruction sur la parcelle n° YYY._____ de l'intimée (V), la somme de 2'929 fr. 50 avec intérêts à 5 % l'an dès le 20 février 2015 pour le dommage prétendument causé aux locaux érigés sur la servitude d'usage des locaux ID [...] (VI), à ce qu'ordre soit donné à l'intimée de procéder à l'installation des portes électriques des garages érigés sur la servitude de stationnement ID [...], conformément au plan de mise à l'enquête publique du 13 août 2014, dans les 120 jours suivant l'entrée en force du jugement (VII), à ce qu'ordre soit donné à l'intimée de procéder à la remise en état, dans les 120 jours suivant l'entrée en force du jugement, des vices de construction du bâtiment nouvellement érigé sur la parcelle n° YYY._____, de la propriété de l'intimée, notamment (VIII) :

"(...)

- d. Procéder à la réfection de la gouttière du nouveau bâtiment donnant sur la propriété du Demandeur M. B._____, de façon à ce qu'elle ne déborde plus à chaque intempérie ;

(...);

- g. Procéder à la pose d'une protection réduisant l'écart entre l'auvent de la terrasse du Demandeur M. B._____ et le nouveau toit du bâtiment de la Défenderesse Mme N._____ pour protéger la terrasse des intempéries à cet endroit ;

- IX. A défaut d'exécution dans les délais impartis sous chiffres VII et VIII, _____ autoriser d'ores et déjà le Demandeur M.

B. _____ à faire exécuter les travaux cités sous chiffres VII et/ou VIII par un tiers de son choix, aux frais exclusifs de Mme N. _____.

44.2 Par réponse du 28 février 2020, l'intimée a conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, préalablement à ce que la conclusion II de l'appelant soit déclaré irrecevable, puis, principalement au fond, au rejet des conclusions de la demande et, reconventionnellement, à ce que l'appelant soit condamné à lui payer la somme de 19'154 fr. 82, avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 septembre 2013 et à ce que les frais judiciaires et les dépens de la procédure de preuve à futur soient à la charge de ce dernier. Subsidiairement, elle a déclaré compenser tout éventuel montant mis à sa charge avec la somme de 19'154 fr. 82, avec intérêts à 5 % l'an dès le 5 septembre 2013 et à ce que les frais judiciaires et dépens de la procédure de preuve à futur soient mis à la charge de l'appelant.

44.3 Le 10 juillet 2020, l'appelant a répliqué, tandis que l'intimée a dupliqué le 16 décembre 2020.

45. Le 4 mai 2021 s'est tenue une audience de premières plaidoiries en présence de l'appelant et des conseils des parties, l'intimée ayant été dispensée de comparution personnelle.

Le 22 février 2022 a eu lieu l'interrogatoire de l'appelant.

Les 9 mars, 30 mars, 26 avril et 25 mai 2022, il a été procédé à l'audition des témoins L. _____, V. _____, G. _____, K. _____, [...], [...], [...], [...], [...] et [...] et à l'interrogatoire de l'intimée.

Interpellées par la Juge déléguée par courrier du 23 août 2022, les parties ont renoncé aux plaidoiries orales au profit de plaidoiries écrites qu'elles ont déposées le 16 décembre 2022, puis le 28 février 2023 pour les plaidoiries responsives.

En droit :

1.

1.1

1.1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est ouvert contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, s'élève à 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée lorsque la décision a été, comme en l'espèce, rendue en procédure ordinaire ou simplifiée (art. 311 al. 1 *cum* art. 314 al. 1 CPC).

1.1.2 En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse, déposée en temps utile et répondant aux exigences de forme, est également recevable (art. 312 CPC).

1.2

1.2.1 La partie adverse peut former un appel joint dans sa réponse, qui doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC). L'appel joint n'est jamais soumis à des exigences quant à la valeur litigieuse (Jeandin, *in* Bohnet et al. [éd.], Commentaire romand, CPC, Bâle 2019, 2^e éd. [ci-après : CR-CPC], n. 6 ad art. 313 CPC).

1.2.2 L'appel joint, qui remplit les exigences de forme, a été déposé dans le délai imparti pour le dépôt de la réponse, de sorte qu'il est recevable. La réponse de l'appelant à l'appel joint est également recevable.

1.3 Les déterminations spontanées des parties sont également recevables en vertu de leur droit de réplique inconditionnel (ATF 142 III 48 consid. 4.1.1).

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 (ATF 138 III 378 consid. 4.3.1 ; TF 4A_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2 et 6 ; Jeandin, CR-CPC, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; ATF 144 III 394 consid. 4.1.4, JdT 2019 II 147 ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153 ; TF 4A_502/2021 du 17 juin 2022 consid. 4.1). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

3. Sous l'angle de la constatation des faits, les parties développent, tant pour l'appel que pour l'appel joint, des allégations déjà présentes dans leurs écritures de première instance. Elles ne divergent que sur l'appréciation des faits allégués et retenus par les premiers juges, en particulier sur la question de la causalité adéquate du dommage avancé par l'appelant. Il s'agit là de questions de droit, qui seront abordées comme telles dans les considérants qui suivent.

4. Comme en première instance, l'appelant réclame à l'intimée la somme de 142'500 fr., intérêts en sus, en raison des fissures apparues sur son lot de PPE.

Les premiers juges ont relevé que l'expert judiciaire mandaté dans la procédure de preuve à futur avait écarté la causalité adéquate entre l'effondrement de la demi-grange et l'apparition des fissures. Tant les experts privés, mandatés par les parties, que l'expert judiciaire, avaient néanmoins confirmé que la principale cause des fissures « côté Jura » était la dégradation progressive de la portance des deux piliers porteurs de l'immeuble en PPE. Toutefois, considérant que ces piliers revêtaient, de par la loi (art. 712b al. 2 ch. 2 CC), impérativement la qualité de partie commune et ce nonobstant le droit d'usage exclusif octroyé à l'intimée par le règlement PPE, la prétention en dommages-intérêts de l'appelant pour la réparation des fissures ne pouvait être fondée sur les moyens de défense d'un propriétaire foncier ordinaire dès lors que les piliers étaient des parties communes et non exclusives. L'intimée ne pouvait donc être recherchée pour une responsabilité causale en lien avec un défaut d'entretien des piliers. Par ailleurs, les parties ne pouvaient pas se rendre compte de l'état des piliers, la problématique statique n'étant pas évidente pour un non professionnel – à plus forte raison s'agissant de l'intimée, âgée de plus de 81 ans et qui ne se rendait plus régulièrement dans sa cave abritant les piliers litigieux. Aucune faute ne pouvait lui être imputée en lien avec le devoir de vérification de ces derniers. Examinant la question de savoir si la responsabilité de la communauté était engagée, la CPAT a retenu que la façade côté Jura étant une partie commune, selon l'expert judiciaire, l'appelant n'avait pas d'action en dommages-intérêts pour la réparation d'une partie commune contre la communauté. Il ne fallait pas confondre la question de la répartition des frais d'une partie commune, qui pouvait, conformément à l'art. 712h CC, être convenue différemment de la répartition selon des quotes-parts, dès lors que certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, et le régime de propriété qui ne pouvait être que commun de par la loi s'agissant d'ouvrages revêtant une importance structurale pour l'immeuble. A cet égard, elle a déduit des articles 10 et

12 du règlement PPE que chaque copropriétaire devait assumer seul les frais liés à l'entretien de son lot. Il était établi que par le passé, l'appelant, qui avait l'usage exclusif du lot n° 1, y compris les parties intégrantes (mur et façade), avait déjà assumé les frais d'entretien relatifs à la toiture, la façade, les cheminées ou la chaudière, indépendamment de leur qualité de partie commune ou exclusive. L'appelant devait supporter seul la réparation des fissures sur son lot, causées par les piliers, parties communes. De même, l'intimée devait assumer seule le remplacement des piliers défectueux.

A supposer qu'une autre interprétation du règlement devait amener à la conclusion que les frais de réfection devaient être répartis proportionnellement aux quote-parts, la décision d'entreprendre ces travaux (question des travaux, des coûts, du choix des entreprises) devait être conjointe. Les travaux entrepris en l'occurrence n'étaient pas des travaux urgents au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 2 CC si bien qu'un seul copropriétaire ne pouvait pas être autorisé à les entreprendre. En dehors de l'hypothèse prévue par cette dernière disposition et en l'absence d'une décision de l'assemblée générale, le juge n'était pas fondé à répartir les frais des travaux selon les quotes-parts, cela d'autant moins que l'appelant n'avait pas pris de conclusion en exécution des travaux. L'expert judiciaire avait d'ailleurs relevé que les coûts pouvaient être considérablement différents d'une entreprise à l'autre, ce qui tendait à démontrer la nécessité d'une décision conjointe.

4.1 Le mémoire d'appel développe le grief selon lequel l'intimée devrait seule répondre des fissures apparues sur le lot de PPE de l'appelant, en raison de son obligation d'entretenir les locaux telle que prévue à l'art. 712a al. 3 CC, moyen dont l'appelant disposerait directement, en application du droit de la propriété par étages, contre l'intimée.

Cette argumentation méconnaît le sens de l'art. 712a al. 3 CC, en vertu duquel le copropriétaire par étage est tenu d'entretenir « ses locaux » de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du

bâtiment. Or, l'entretien prescrit par cette disposition ne porte que sur des éléments des parties privatives susceptibles de nuire aux parties communes ou autres parties privatives (Wermelinger, Züricher Kommentar, Zivilgesetzbuch, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t, Zurich 2019, 2^e éd., n. 109 ad art. 712a CC ; Amoos Piguet, in Pichonnaz/Foëx/D. Piotet [éd.], Commentaire romand, Code civil, Bâle 2016 [ci-après : CR CC II], n. 13 ad art. 712a CC ; Gäumann/Bosch, in Geiser/Wolf [éd.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, Art. 457-977, 7^e éd., Bâle 2023, [ci-après : BK], n. 11 ad art. 712a CC). Or, précisément les piliers défailants et corrodés, en tant qu'ils sont à l'origine causale du sinistre ici discuté (*infra*, consid. 4.4), sont des parties communes. Les premiers juges l'ont admis à juste titre sur la base des constats résultant des différentes expertises ordonnées, toutes soulignant leur rôle porteur de l'ensemble de l'édifice (jug., p. 43). Cette partie de la construction est donc impérativement une partie commune selon l'art. 712b al. 2 ch. 2 CC, qui ne peut donc relever en soi de l'art. 712a al. 3 CC et justifier son application au seul copropriétaire du lot où la partie commune se situe.

4.2 L'art. 712a CC étant hors de cause, il faut en réalité distinguer deux aspects juridiquement divergents. La question de la responsabilité civile à raison d'une partie commune défectueuse (*infra*, consid. 4.3), d'une part, et la question de la charge interne de cette responsabilité entre les copropriétaires d'étages (*infra*, consid. 4.4), d'autre part.

4.3 Il n'est pas douteux que les piliers défailants et corrodés – selon les experts pour une part à l'origine du sinistre, sont des ouvrages au sens de l'art. 58 CO (cf. Werro/Perritaz, in Thévenoz/Werro [éd.], Commentaire romand, Code des obligations I, Art. 1-252 CO, 3^e éd., Bâle 2021, n. 7 ad art. 58 CO sur la notion d'ouvrage).

Il convient également de rappeler que l'art. 679 CC est applicable aux rapports de voisinage à l'intérieur d'une propriété par étages, que ce soit entre parties privatives ou entre parties privatives et parties communes (Gäumann/Bosch, op. cit., n. 12 ad art. 712a CC ; D. Piotet, Les principales difficultés d'application de l'articles 679 CC, in

Servitudes, droit de voisinage, responsabilité du propriétaire immobilier, Genève 2007, p. 87 s et 92). Lorsque cette responsabilité est engagée, les copropriétaires sont des débiteurs solidaires vis-à-vis du lésé (ATF 117 II 50 ; D. Piotet, op. cit., p. 92). Cependant, à titre interne, ils ne répondent de la charge de ce dédommagement qu'en fonction de leurs relations internes telles que convenues, à défaut selon l'importance de leurs parts (art. 649 al. 2 CC).

En tout état de cause, à supposer que les conditions d'une responsabilité civile soient réunies, ce qui ne paraît pas être le cas (*infra* 4.4), l'appelant devrait ainsi se voir imputer les 917/1000èmes du dommage, de sorte que ses conclusions devraient en tout état de cause être rejetées pour plus de neuf dixièmes.

On relèvera sur cette question encore que, ni à l'art. 58 CO, ni à l'art. 679 al. 1 CC, la responsabilité civile n'est subordonnée à l'exigence d'une faute subjective (Bovey, CR CC II, n. 22 ad art. 679 CC). Les discussions de l'appelant et de l'intimée sur l'âge de cette dernière ou la prise de connaissance des points faibles des piliers avant le sinistre ne sont dès lors pas décisives.

4.4 A supposer la responsabilité civile de la communauté acquise, il conviendrait d'en fixer la charge interne entre les deux copropriétaires.

Selon l'art. 10 du Règlement PPE, l'entretien est à charge pour chacun des deux lots de son titulaire, et les « réparations » ne sont mises à charge du titulaire que pour le lot de l'appelant (art. 10 al. 1) et non pour le lot de l'intimée (art. 10 al. 2).

Les premiers juges ont inféré de cette réglementation interne que l'appelant devait réparer les dégâts apparents sur son lot à l'exclusion de l'intimée. Il faut ajouter aux considérants des premiers juges que cela ne concerne que les 917/1000èmes du dommage avancé, comme indiqué plus haut (*supra*, consid. 4.3).

Même si l'on retenait, sur le principe, une responsabilité civile de l'intimée pour 83/1000èmes du dommage, il faudrait encore établir sur quelle proportion du dommage allégué existerait une causalité adéquate avec l'affaissement des piliers.

Il est établi en fait que l'entier des fissures ne peut être imputé à ce seul affaissement, constat répété chez les experts et contre lequel s'élèvent en vain les mémoires d'appel et de réponse sur appel joint. Dans la mesure où l'expertise judiciaire a répondu aux questions posées de manière complète et que ses conclusions sont claires, motivées et convaincantes, rien ne permet de s'écarter de ses constatations et conclusions (cf. notamment ATF 142 IV 49 consid. 2.1.3). Ainsi, la pluralité des facteurs de sinistre est corroborée par l'absence d'étanchéité de la terrasse de l'appelant ayant entraîné des infiltrations augmentant la corrosion tout particulièrement.

Selon l'expert [...], la « part à attribuer à la problématique des deux piliers dans la cave du rez-de-chaussée est difficile à déterminer (...) et n'est pas documentée ». Dans ce cadre factuel, à défaut même d'un chiffre ou d'un pourcentage probable avancé par l'expert, il n'est pas possible à la Cour de céans d'admettre une responsabilité à la charge de la communauté dont l'intimée aurait à répondre à concurrence de 83/1000èmes, à supposer que l'on fasse abstraction de la différence de texte entre les deux alinéas de l'art. 10 du règlement précité, faute de pouvoir qualifier le dommage en lien de causalité avec l'affaissement des piliers.

4.5 La prétention principale de l'appelant doit ainsi être rejetée.

5. L'appelant fait valoir une violation de son droit d'être entendu et entend que les frais de l'expertise de preuve à futur soient mis à la charge de l'intimée.

5.1 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. impose au juge de motiver sa décision, permettant ainsi au justiciable d'exercer

son droit de recours en connaissance de cause et à l'autorité de recours d'exercer un contrôle efficace (ATF 136 I 229 consid. 5.2; 121 I 54 consid. 2c ; TF 5A_898/2016 du 27 janvier 2017 consid. 4.1.1). Une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l'art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs présentant une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 142 III 360 consid. 4.1.1 ; 141 V 557 consid. 3.2.1 et les références).

En principe, la violation du droit d'être entendu entraîne l'annulation de la décision attaquée, indépendamment des chances de succès du recours sur le fond. Cela étant, la jurisprudence admet qu'un manquement à ce droit puisse être considéré comme réparé lorsque la partie lésée a bénéficié de la faculté de s'exprimer librement devant une autorité de recours, pour autant que celle-ci dispose du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure et puisse ainsi contrôler librement l'état de fait et les considérations juridiques de la décision attaquée (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; 135 I 279 consid. 2.6.1). Une telle réparation doit rester l'exception et n'est en principe admissible que si l'atteinte aux droits procéduraux n'est pas particulièrement grave. En présence d'un vice grave, l'effet guérisseur de la procédure de recours peut également être reconnu lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité et aboutirait à un allongement inutile de la procédure, ce qui serait incompatible avec l'intérêt de la partie concernée à ce que sa cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; 137 I 195 consid. 2.3.2).

5.2 En l'espèce, il est vrai, comme le plaide l'appelant, que les premiers juges ne se sont pas expressément prononcés sur sa conclusion tendant au remboursement des frais d'expertise judiciaire à titre de preuve à futur. Toutefois, dans la mesure où la Cour de céans dispose du même pouvoir d'examen complet en fait et en droit (cf. consid. 2 *supra*), elle peut le faire. A cet égard, force est de relever que dès lors que la prétention justifiant la preuve à futur a été rejetée (cf. consid. 4.5), l'appelante a succombé sur ce point (art. 106 al. 1 CPC), de sorte que les frais d'expertise - qui constituent des frais judiciaires (ATF 140 III 30

consid. 3, JdT 2016 II 314 ; Chabloz et *alii*, Petit Commentaire du CPC, Bâle, 2021 n. 23 ad 158) – devaient rester à sa charge. C’est dès lors à bon droit que la conclusion y relative a été rejetée (parmi tant d’autres au ch. IX du dispositif du jugement attaqué).

6. De son côté, l’intimée et appelante par voie de jonction entend faire prendre en charge par l’appelant les frais de réfection des piliers de soutènement, parties communes.

Comme cela a déjà été relevé, la décision de procéder à des travaux de réfection dans la propriété par étages dépend d’une décision de l’assemblée générale (art. 712g al. 1 et 712m CC). Or, il ne ressort nullement du dossier qu’une telle décision ait été prise, ou même qu’une assemblée générale ait ratifié des travaux déjà entrepris.

Lorsque l’assemblée décide des travaux, elle en fixe aussi la répartition entre copropriétaires, le cas échéant en application du règlement ou à défaut en application de la loi (art. 712m al. 1 ch. 4 CC). Le juge ne peut suppléer l’absence de décision de l’assemblée générale. Surtout, et c’est ce qui est décisif, lorsqu’un copropriétaire d’étages fait faire, sans l’accord de l’assemblée, des travaux sur les parties communes, il doit en être indemnisé par la communauté des propriétaires d’étages (art. 712l CC) et ne peut agir à ce titre contre les copropriétaires nommément (ATF 147 III 553 consid. 5).

Il s’ensuit que la conclusion que l’intimée dirige contre l’appelant doit être rejetée, pour défaut de légitimation passive, sans qu’il y ait lieu d’en examiner les autres conditions.

7. Enfin, l’intimée et appelante par voie de jonction conteste sa condamnation à la reconstruction des deux portes électrifiées de garages pour l’exercice de la servitude d’usage de places de stationnement ID [...].

7.1

7.1.1 Celui à qui la servitude est due peut prendre toutes les mesures nécessaires pour la conserver et en user (art. 737 al. 1 CC). S'il est gêné dans l'exercice de son droit, le titulaire de la servitude peut alors intenter une action confessoire afin de faire cesser l'état de fait incompatible avec la servitude (ATF 137 III 145 consid. 5.5 ; 109 II 412 consid. 4 et 5).

L'action confessoire est dirigée contre le perturbateur. L'on distingue à cet égard le perturbateur par comportement, à savoir celui qui, par lui-même ou par le comportement d'un tiers relevant de sa responsabilité, trouble ou met en danger la propriété d'autrui, du perturbateur par situation, à savoir celui qui a la maîtrise de fait ou de droit sur des choses qui troublent ou mettent en danger la possession ou la propriété d'autrui ; il s'agit en premier lieu du propriétaire du fonds à l'origine du trouble (ATF 145 III 121 consid. 4.1 et les références [jurisprudence rendue dans le cadre d'une action négatoire, laquelle s'exerce dans des conditions analogues à l'action confessoire: Steinauer, Les droits réels, tome II, 5^e éd. 2020, n. 3479; cf. également ATF 142 III 551 consid. 2.4]).

7.1.2 Aux termes de l'art. 971 al. 1 CC, tout droit dont la constitution est légalement subordonnée à une inscription au registre foncier, n'existe comme droit réel que si cette inscription a eu lieu. Le second alinéa précise que l'étendue d'un droit peut être précisée, dans les limites de l'inscription, par les pièces justificatives ou de toute autre manière. *Lex specialis* en matière de servitudes, l'art. 738 CC reprend cette dernière disposition en prévoyant que l'inscription fait règle en tant qu'elle désigne clairement les droits et les obligations dérivant de la servitude (al. 1). L'étendue de celle-ci peut être précisée, dans les limites de l'inscription, soit par son origine, soit par la manière dont la servitude a été exercée pendant longtemps, paisiblement et de bonne foi (al. 2). Pour déterminer le contenu d'une servitude, il convient ainsi de procéder selon l'ordre des étapes prévu par l'art. 738 CC: le juge doit dès lors se reporter en priorité à l'inscription au registre foncier, c'est-à-dire à l'inscription au feuillet du grand livre; ce n'est que si celle-ci est peu claire, incomplète ou sommaire,

que la servitude doit être interprétée selon son origine, à savoir l'acte constitutif déposé comme pièce justificative au registre foncier (ATF 137 III 145 consid. 3.1 ; 132 III 651 consid. 8 ; 131 III 345 consid. 1.1 ; 130 III 554 consid. 3.1 ; TF 5A_109/2020 du 28 octobre 2020 consid. 3.1.1 ; Revue du notariat et du registre foncier [RNRF] 2024 p. 351, 353).

Si le tiers acquéreur d'un immeuble au profit duquel est inscrite une servitude peut se fier de bonne foi à l'inscription y relative (cf. art. 973 al. 1 CC) en ce qui concerne l'étendue de la servitude en question (cf. art. 738 al. 1 CC), il ne peut pas se fier à l'inscription quant à des points qu'elle ne précise pas et il ne peut pas invoquer sa bonne foi si elle est incompatible avec l'attention que les circonstances permettraient d'exiger de lui (cf. art. 3 al. 2 CC ; TF 5C.71/2006 du 19 juillet 2006 consid. 2.3.1 ; P. Piotet, *in* RNRF 2000 p. 285, 288). Le Tribunal fédéral a jugé qu'un tiers acquéreur ne peut pas ignorer de bonne foi les particularités non mentionnées dans l'inscription (assiette de la servitude, ouvrages, largeur rétrécie par endroits, etc.) qu'une visite des lieux pouvait lui révéler (ATF 137 III 145 consid. 3.3.3 ; TF 5A_856/2014 du 26 janvier 2015 consid. 3.3.3).

7.2 En l'espèce, contrairement à ce qu'avance l'intimée, l'intitulé de la servitude en cause laisse ouverte la question des portes en question, seule étant précisée la couverture nécessaire de trois places de parc. Le texte de la servitude, respectivement l'intitulé de celle-ci, ne suffit pas à faire admettre l'appel joint sur ce point au vu de l'art. 738 al. 1 CC.

L'intimée ne se prévaut pas du contenu de l'acte constitutif de la servitude, alors que la configuration des lieux au moment de l'acquisition plaide en faveur de l'appelant. En effet, les deux portes, même automatisées par la suite, existaient en 2005 lors de la création du droit en faveur de l'appelant. Avant le sinistre, cette configuration n'a nullement été contestée par l'intimée. La question de savoir si cet élément constitue un exercice de longue durée et paisible au sens de l'art. 738 al. 2 CC peut toutefois rester indécis.

Il apparaît en effet clairement que les parties se sont entendues sur le rétablissement du *statu quo* après la démolition décidée par l'intimée ensuite du sinistre de la demi-grange. La représentation de l'intimée par son architecte (cf. art. 32 ss CO) n'est pas en soi contestée et elle correspond aux plans mis à l'enquête signés par ses soins. Que l'intimée n'ait pas entendu transcrire par écrit cet engagement avec l'appelant n'enlève rien à l'efficacité de l'accord conclu.

Au demeurant, quand un sinistre implique la démolition d'une installation de servitude, le propriétaire grevé ne peut que rétablir la situation antérieure, soit l'ouvrage tel qu'il l'a démoli. S'il entend ne pas le faire, soit qu'il soutient au moment de la reconstruction, que l'ouvrage de servitude était illicite, ou qu'il excédait la servitude, il lui appartient de démontrer en quoi tient cet excès illicite. Or, comme déjà relevé, l'intitulé de la servitude n'est nullement contraire à l'état de l'ouvrage antérieur à sa démolition. L'intimée, en d'autres termes, n'est pas parvenue à démontrer l'illicéité de l'ouvrage qu'elle doit être astreinte à rétablir.

8. En conclusion, les autres questions litigieuses étant réglées en première instance, tant l'appel que l'appel joint doivent être rejetés.

Vu l'issue de la cause, les frais judiciaires relatifs à l'appel déposé par B._____, arrêtés à 4'000 fr. (art. 6 al. 1 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à sa charge (art. 106 al. 1 CPC). De même, l'appelante par voie de jonction N._____ assumera les frais relatifs à son propre appel (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'312 fr. (art. 62 al. 1 TFJC).

Dès lors que chaque partie succombe sur son propre appel et obtient gain de cause sur l'appel, respectivement l'appel joint de l'autre, et que l'instruction de l'appel comme de l'appel joint a nécessité l'examen des rapports internes entre les copropriétaires, ainsi que d'interpréter le texte de la servitude concernant leurs fonds respectifs dans une mesure somme toute similaire, les dépens de deuxième instance seront compensés (art. 106 al. 2 CPC).

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

- I.** L'appel et l'appel joint sont rejetés.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel, arrêtés à 4'000 fr. (quatre mille francs), sont mis à la charge de l'appelant B._____.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel joint, arrêtés à 1'312 fr. (mille trois cent douze francs), sont mis à la charge de l'appelante par voie de jonction N._____.
- V.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été adressé aux parties pour notification le 17 décembre 2024, est notifié à :

- Me Yves de Coulon (pour B._____)
- Me Isabelle Jaques (pour N._____)

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

- Mme la Juge président de la Chambre patrimoniale cantonale.

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 :