

COUR CIVILE

Audience de jugement du 26 août 2011

Présidence de M. MULLER, président
Juges : M. Hack et Mme Rouleau
Greffière : Mme Schwab Eggs

Cause pendante entre :

Q. _____, **B.B.** _____,
A.W. _____ et **A.V.** _____

(Me R. Didisheim)

et

B.S. _____ et **A.S.** _____

(Mes Ph. Reymond et
M. Buffat Reymond)

- Du même jour -

Délibérant immédiatement à huis clos, la Cour civile considère :

Remarques liminaires :

[...], expert comptable, représente la défenderesse aux assemblées générales depuis l'année 2004. En raison de ses liens évidents avec les défendeurs, son témoignage n'est retenu que dans la mesure où il est corroboré par un autre élément de preuve.

[...], sœur du défendeur, a également été entendue comme témoin. De manière générale, ses déclarations ne sont pas retenues au vu de ses liens familiaux avec une partie. Au demeurant, elle n'a pas constaté les faits personnellement et s'est contentée de rapporter les dires des défendeurs.

En fait :

1. a) Le défendeur A.S. _____ est né le 31 décembre 1923 et la défenderesse B.S. _____ est née le 8 février 1945.

Pendant de nombreuses années, les défendeurs ont occupé des appartements en qualité de locataires. De 1963 à 1970, ils ont habité dans un immeuble locatif à l'avenue [...], puis, de 1970 à 1989, dans un autre immeuble locatif à l'avenue [...]. Pendant ces années, selon leur amie [...], ils ont vécu en bonne harmonie avec leurs voisins.

b) Le 23 décembre 1985, le défendeur a acquis la parcelle n° [...] de la commune de [...], sise au chemin du L. _____ 5.

Le 5 avril 1988, les défendeurs ont vendu une surface de 512 m² à la commune de [...].

Au cours des années 1988 et 1989, les défendeurs y ont fait construire un immeuble résidentiel de quatre étages. Les travaux ont été exécutés sous la responsabilité des architectes [...] et [...]. [...], architecte d'intérieur à Lausanne, est aussi intervenu à la fin du chantier, pour les travaux d'aménagement intérieur et de décoration.

Le 11 juillet 1989, les défendeurs ont constitué sur leur parcelle une propriété par étages, la copropriété du L._____, composée de onze lots, dix lots d'appartement et un lot de treize places de stationnement.

L'art. 4.2 du règlement d'administration et d'utilisation de cette copropriété a la teneur suivante :

"Le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice des droits des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur, (art. 712 litt. a al. 2 CCS) sous réserve des dispositions suivantes :

(...)"

Après la vente des lots dont il sera question ci-dessous, les défendeurs sont demeurés propriétaires, chacun pour une moitié, d'un appartement situé au dernier étage de l'immeuble, correspondant aux lots n° 8, 9 et 10 (parcelles n°s 11837 pour 125/1000, 11838 pour 95/1000 et 11839 pour 33/1000).

2. Le demandeur A.V._____ est juriste de formation; il a travaillé pendant de nombreuses années au service de la société [...] SA.

Il a acquis le 13 octobre 1989 le lot n° 2 (parcelle n° [...] pour 101/1000), situé au rez-de-chaussée ouest de l'immeuble du L._____, qui comprend la cave n° 1. L'acte de vente prévoit une entrée en possession le 1^{er} décembre 1989. Dans cet acte, les vendeurs se sont engagés à terminer dans ce délai les finitions intérieures (pose des

revêtements du sol et des murs, aménagement de la cuisine et pose des appareils sanitaires avec tous leurs accessoires), ainsi que les parties communes du bâtiment.

Après la vente, en raison d'une modification des surfaces, il a été constaté que la surface de l'appartement du demandeur A.V. _____ était de cent quarante et un mètres carrés en lieu et place de cent trente-huit mètres carrés. Les millièmes mentionnés au Registre foncier, soit 101/1000, n'ont pas été modifiés.

3. Par acte de vente à terme - emption du 19 janvier 1990, X. _____ a acheté aux défendeurs le lot n° 6 de l'immeuble du L. _____ (parcelle n° [...] pour 151/1000). Cet appartement est situé au deuxième étage, sud-est, au-dessous de celui des défendeurs. La prise de possession a été fixée au 1^{er} mai 1990.

L'appartement n'étant pas terminé lors de l'achat, l'acte de vente prévoyait que la pose des revêtements des sols et des murs, l'aménagement de la cuisine et la pose des appareils sanitaires avec tous leurs accessoires seraient effectués conformément aux choix de l'acheteur. Les finitions, en particulier les revêtements des sols et des murs et les équipements des salles de bain et de la cuisine, ont donc été choisies par X. _____, qui a également fait poser des cimaises. Celui-ci a fait exécuter ces travaux avec l'aide de l'architecte [...], auquel il a payé des honoraires.

Dans cet appartement, les sols du salon, de la salle à manger et du couloir sont en pierre de Bourgogne. Cela a en particulier été constaté lors d'une visite sur place au mois de décembre 2003, en présence de la demanderesse A.W. _____ et des défendeurs. Lorsqu'elle y a habité, la famille U. _____ a posé des tapis sur environ 80 % de la surface. Par la suite, C.W. _____ a posé des tapis partout. Durant le séjour de [...] en tous cas, il y avait des tapis déroulés dans le séjour ainsi

qu'un tapis roulé dans le hall d'entrée. Les trois chambres à coucher étaient alors revêtues de moquette.

Dans le document intitulé "descriptif ppe de la construction", établi par l'architecte, signé par les défendeurs et X._____ et annexé au contrat de vente à terme - emption, il est notamment précisé ce qui suit :

"1) Les constructeurs se réservent le droit, en cours de construction, de modifier les plans et le descriptif général pour assurer une meilleure exécution technique, ces modifications ne devant pas affecter de façon substantielle la conception générale de l'immeuble.

(...)

3) L'architecte n'est pas tenu responsable des conséquences constructives, phoniques notamment, résultant d'un choix de revêtements ou appareils autre que celui préconisé par le dossier de base (p.e.: carrelage ou marbre dans le séjour au lieu de moquette)."

4. Le 7 février 1990, à la demande du défendeur, le Bureau d'ingénieurs [...] a procédé à des mesures de contrôle d'isolation phonique dans la propriété par étages du L._____. Ce bureau a rendu un rapport intitulé "isolation acoustique - mesurages - rapport et annexes" le 19 février suivant. Ses conclusions sont en particulier les suivantes :

"L'isolation acoustique normalisée (sons aériens), tout comme le niveau de pression pondéré du bruit des chocs standardisé (bruits d'impact) satisfont aux exigences accrues de la norme SIA 181/1988 avec un bonus de 2 dB. Ces valeurs offrent une bonne isolation phonique pour la plupart des types de bruits. Néanmoins des instruments de musique (piano-forte) ou de la musique amplifiée à relativement haut niveau (pointes dépassant 85 dBA) pourront être entendus et ressentis comme gênants dans un appartement voisin.

(...)

Les bruits en provenance d'une partie des équipements sanitaires de la salle de bains-WC principale ne satisfont pas aux exigences accrues de la norme SIA 181/1988, applicable de nuit. (...)"

5. Le demandeur A.V._____ a loué son appartement, le lot n° 2, au Dr D._____, médecin-assistant titulaire au CHUV, selon un bail conclu

pour la période du 16 mars 1990 au 30 septembre 1991. Sous l'indication "dispositions complémentaires", le contrat de bail prévoit notamment que "le locataire respecte scrupuleusement les règles et usages locatifs, en particulier ceux relatifs aux égards dus aux autres habitants de l'immeuble".

Le 19 juillet 1990, le défendeur a adressé une lettre au Dr D._____. Il s'y plaint de certains agissements et écrit notamment ce qui suit :

"Veuillez trouver, ci-joint, copie de la lettre que je viens d'adresser au propriétaire de votre appartement, ainsi que 4 pages du règlement de propriété qui vous apprendront certaines obligations.

En plus, je me permets de vous rendre attentif :

- (...)
- D'autre part, je vous prie de vider la cave que j'ai mise à votre disposition et de transférer vos affaires dans la cave qui va avec l'appartement."

Le même jour, le défendeur a adressé copie de cette lettre au demandeur A.V._____. Il y décrit le Dr D._____ et sa famille comme "des gens très agréables".

Par lettre manuscrite du 23 juillet 1990, le Dr D._____ a répondu aux griefs du défendeur et lui a fait observer que sa famille et lui-même enduraient patiemment les nuisances de toutes sortes liées aux travaux d'achèvement de l'immeuble. Il lui écrivait également ce qui suit :

"Monsieur,

Il m'est très désagréable d'avoir à sacrifier mon temps précieux pour répondre à cette lettre du 19 juillet qui me vient de vous. (...)

(...)

2 La cave "gracieusement" mise à notre disposition fait partie de la propriété que je loue. Si aujourd'hui vous voulez m'en attribuer une autre, vous voudrez bien vous charger vous-même, à votre convenance, d'y transférer les objets les plus lourds.

(...)"

Par courriers des 7 et 20 août 1990 adressés respectivement au Dr D._____ et au demandeur A.V._____, le défendeur a persisté dans ses plaintes. Dans sa lettre au second, il a en outre précisé qu'il espérait qu'ils n'auraient "pas besoin du chapitre VIII" du règlement d'administration et d'utilisation de la propriété par étages.

Au début du mois de septembre 1990, la régie [...] SA a écrit au défendeur afin de l'informer de son intervention auprès du Dr D._____.

Dans une lettre du 18 septembre 1990 adressée au demandeur A.V._____, qui l'avait consulté, Me Raymond Didisheim a écrit que des démarches avaient été entreprises une dizaine de jours plus tôt, par l'intermédiaire de la régie [...] SA, auprès du défendeur, du Dr D._____ et de l'administrateur M._____. Il a estimé en conclusion de sa lettre que "le conflit paraît dès lors être en voie d'apaisement".

6. Le 4 octobre 1990, B.O._____ et A.O._____ ont acquis les lots n° 3 et 4 (parcelles n°s 11832 pour 95/1000 et 11833 pour 52/1000), au premier étage à l'est, qu'ils ont occupés ensemble jusqu'au décès d'B.O._____ le 15 août 1996. A.O._____ est alors devenue seule propriétaire de ces lots, qu'elle occupe personnellement.

Lors de l'achat, ils ont été informés du fait qu'ils avaient pour se garer uniquement la jouissance de la partie qui sert de parking pour les visiteurs, celle-ci étant propriété de la commune.

7. A partir de l'année 1991, l'appartement du demandeur A.V._____ a été loué à [...] et [...], puis, dès le 1^{er} juin 1992, à la suite du décès de son époux, à [...] seule, qui l'occupait encore le 30 novembre 2007. Pendant plus de quatorze ans, celle-ci a toujours entretenu de bons rapports de voisinage avec tout le monde, y compris les défendeurs; ils échangent en particulier des cartes de vœux.

8. Le 25 mars 1991, X._____ a écrit ce qui suit au défendeur :

"Cher Monsieur,

La semaine passée, Monsieur [...] a bien voulu m'expliquer le détail des montants qui composent la facture finale des plus-values de la construction de notre appartement. C'est alors que nous avons constaté que la maison [...] avait inclus dans leur facture les frais pour les plinthes et les seuils, d'un montant de Fr. 1520.-. Monsieur [...] vous a contacté par téléphone à ce sujet et vous avez donné votre accord que cette somme de Fr. 1520.- soit déduite du montant total que je vous dois. (...)

En vous remerciant de toute la peine que vous vous êtes donnée pour nous faciliter le choix de ces acquisitions supplémentaires, je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes sentiments les meilleurs."

9. Les défendeurs ont fait appel à [...] SA, afin d'obtenir un conseil acoustique général. Celui-ci a notamment effectué des mesures et a rendu un rapport le 2 juillet 1991 concernant l'isolation phonique entre l'appartement de X._____, celui des défendeurs et celui de A.O._____ et son époux. Il en résulte en particulier ce qui suit :

"3 RESULTATS

3.1 Bruit aérien

(...)

La protection contre les bruits aériens entre les appartements superposés répond aux exigences accrues de la norme.

La construction de la dalle entre les appartements possède l'épaisseur nécessaire. D'autre part il ne devrait pas exister de passage important du bruit à travers des gaines ou des courettes verticales.

3.2 Bruit de chocs

(...)

La protection contre les bruits de chocs répond aux exigences accrues de la norme SIA, à l'exclusion de la mesure n° 3 [réd.: entre les séjours des 1^{er} et 2^{ème} étages] répondant aux exigences minimales de la norme.

4 BRUITS PROVOQUES PAR LES UTILISATEURS

4.1 Exigences

Nous avons procédé, selon les souhaits de Monsieur et Madame S. _____ et en présence des habitants de l'immeuble, à une série de manipulations des installations des appartements provoquant régulièrement du bruit.

(...)

4.2 Descriptif

(...)

Mesure 8 :

Fermeture et ouverture des portes d'armoires et de placards dans la cuisine. (...)

Le niveau de réception dépasse l'exigence minimale de la norme SIA (...).

Mesure 9 :

Fermeture de porte fenêtre balcon, (...)

Ce niveau de réception mesuré dans un bloc sanitaire ne peut être considéré comme trop élevé. Il est par ailleurs inférieur aux exigences minimales de la norme SIA 181.

(...)

Mesure 10 :

Fermeture tiroirs, armoire et bac à linge

(...)

A la réception le bruit est trop élevé dans la chambre et la salle de bain. Il ne respecte pas les exigences minimales.

(...)

Mesure 11 :

Fermeture, ouverture du store électrique living

(...)

Ce niveau ne dépasse pas les exigences accrues de la norme SIA.

(...)

Mesure 12 :

Fermeture fenêtre living 212 façade est

(...)

Le niveau de bruit à la réception dépasse les exigences minimales de la norme.

(...)

Mesure 13 :

Fermeture d'armoire

(...)

Le niveau de bruit mesuré ne dépasse pas les exigences minimales de la norme SIA.

Mesure 14 :

Fermeture porte et fenêtre chambre

(...)

Le niveau de bruit à la réception dépasse les exigences minimales pour la fermeture de la fenêtre, la fermeture de la porte respecte les exigences minimales.

(...)

Mesure 15 :

Porte vitrée living

(...)

Les niveaux de réception sont inférieurs ou égaux aux exigences accrues de la norme.

(...)

Mesure 16 :

Fermeture et ouverture des portes des meubles et installations de cuisines.

(...)

Ces niveaux de bruit sont inférieurs aux exigences accrues de la norme SIA (...).

Mesure 17 :

Ouverture et fermeture des fenêtres

(...)

Le niveau de bruit à la réception est élevé. Il ne respecte pas les exigences minimales (...).

Mesure 18 :

Ouverture porte coulissante séjour

(...)

Cette valeur est égale aux exigences accrues de la norme SIA. (...)

Mesure 19 :

Ouverture et fermeture porte coulissante du réduit

(...)

Cette valeur ne respecte pas les exigences minimales de la norme SIA.

(...)

Mesure 20 :

Store électrique

(...)

Cette valeur ne dépasse pas les exigences accrues de la norme SIA.

(...)

Mesure 21 :

Porte de garage

(...)

Les niveaux mesurés au sous-sol peuvent être améliorés de la façon suivante :

(...)

5 CONCLUSION

Selon nos calculs et nos mesures, la construction et les éléments de construction du bâtiment semblent avoir été dimensionnés de façon correcte.

(...)

Les bruits les plus audibles dans l'appartement de Monsieur et Madame S. _____ sont les bruits des installations techniques de l'immeuble.

(...)"

Il n'est pas établi que quelqu'un se soit plaint du fait que, s'agissant des bruits de chocs, seules les exigences minimales de la norme aient été respectées entre les séjours des premier et deuxième étages.

10. a) Le 12 juillet 1991, les demandeurs A.B._____ et B.B._____ et les défendeurs ont signé un acte de vente à terme - emption portant sur l'acquisition du lot n° 7 (parcelle n° [...] pour 97/1000), deuxième étage ouest, de l'immeuble du L._____. L'acte comporte notamment le passage suivant :

"En outre, le vendeur fait ici consigner qu'il proposera à une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires une modification du règlement de propriété par étages permettant d'intervenir auprès du propriétaire d'un lot dont tout ou partie des sols seraient revêtus de carrelage, dans l'hypothèse où ce revêtement se révélerait être bruyant pour les autres copropriétaires, de manière à pouvoir contraindre ledit propriétaire à la pose d'une moquette, d'un tapis de sol ou de toute autre mesure adéquate propre à insonoriser le revêtement en question.

D'ores et déjà, l'acquéreur déclare se rallier à cette proposition et à la soutenir [sic]."

Les demandeurs B._____ ont acquis cet appartement le 26 septembre 1991 en société simple et l'ont occupé personnellement. Ils ont assisté à l'assemblée générale qui s'est déroulée le 10 septembre 1991.

b) Les demandeurs B._____ sont des commerçants à la retraite, depuis une quinzaine d'années à l'ouverture de la procédure. Avant leur arrivée dans l'immeuble du L._____, ils avaient vécu plusieurs années à l'avenue de [...] à [...].

Les défendeurs font état des mauvaises relations que les demandeurs B._____ auraient alors entretenues avec leurs anciens voisins. Ces allégués étant infirmés par le témoin [...], seul entendu sur cette période, ils ne sont pas tenus pour établis. A cette époque, les demandeurs B._____ entretenaient d'excellentes relations avec les

autres copropriétaires, à l'exception d'un copropriétaire qui était en litige avec un groupe de propriétaires dont ils faisaient partie.

Lorsqu'ils habitaient à l'avenue de [...], les demandeurs B._____ ont voulu créer un vitrage sur leur balcon. Une fermeture de ce type nécessite toutefois une dérogation au Règlement communal. Les époux B._____ ayant insisté pour poser ces vitrages, des mois de discussion ont été nécessaires pour parvenir à un accord, soit une autorisation à titre précaire de la municipalité.

c) Dans le cadre de la propriété par étages du L._____, les demandeurs B._____ sont tenus pour des personnes affables qui ont toujours joui de la considération et du respect de chacun.

Les demandeurs allèguent qu'à peine installés dans leur appartement, les demandeurs B._____ ont été littéralement harcelés par les défendeurs au motif que leur comportement prétendument bruyant les importunait et ont offert de prouver cet élément par témoins. Toutefois, seul A.U._____ a été entendu sur ce point et ses déclarations ne sont pas suffisantes pour établir ce fait, dans la mesure où le témoin ne l'a pas constaté directement, mais tient ses renseignements des demandeurs B._____.

11. Le 31 juillet 1991, X._____ a écrit ce qui suit aux défendeurs :

"Chère Madame, cher Monsieur,

Je voudrais vous informer en premier que nous allons quitter notre appartement prochainement. Le déménagement est fixé pour ce vendredi, 2 août dès 7 heures; vous voudrez bien excuser les inconvénients qui en découlent, (...).

Je tiens encore à vous remercier de certains arrangements que vous avez faits en notre faveur, en particulier de nous avoir mis à disposition la seconde cave.

Veillez croire, chère Madame, cher Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués."

Le 5 août 1991, en raison d'un problème de santé de son épouse et parce qu'il ne tenait pas à être empêché de faire de la musique selon les horaires inhérents au règlement de la copropriété, X._____ a vendu son appartement, le lot n° 6, à A.U._____.

12. Par lettre du 21 août 1991 de M._____, administrateur pour K._____ SA, les propriétaires d'étages, en particulier A.U._____, ont été convoqués à l'assemblée générale constitutive de la copropriété du 10 septembre 1991.

Dans une lettre du 4 septembre 1991, le défendeur a écrit ce qui suit à M._____ :

"En réponse à votre convocation du 21 août 1991 pour une assemblée générale, et conformément à l'article 23, chapitre 6 du règlement d'administration et d'utilisation, j'ai une proposition à faire qui devrait faire partie intégrante du règlement actuellement en vigueur et qui concerne l'acoustique.

Le 5 juillet 1991 je vous avais transmis le rapport de [...] S.A. dans lequel sont longuement décrits les bruits provoqués par les utilisateurs (...).

Ces bruits peuvent être fortement augmentés lorsque les sols des locaux ne sont pas absorbants. Pour cette raison j'ai fait introduire dans le dernier acte de vente à M. et Mme B._____, un paragraphe dont le texte est semblable à celui que je vous adresse ci-joint et que je souhaite être adopté par les copropriétaires lors de l'assemblée du 10 septembre prochain.

Afin que ce point puisse être discuté valablement et pour ne pas mettre les copropriétaires devant le fait accompli, je vous prie de bien vouloir envoyer ce texte à tous les copropriétaires."

L'assemblée générale constitutive de la propriété par étages du L._____ s'est déroulée le 10 septembre 1991. Les demandeurs A.V._____ et A.B._____, les défendeurs ainsi qu'B.O._____ et A.U._____ étaient présents. L'administration de la propriété par étages était confiée à K._____ SA, M._____ agissant pour elle. Il résulte en particulier ce qui suit du procès-verbal de cette assemblée (les indications mises en évidence le sont dans le document original) :

"2. Information concernant le Règlement d'Administration et d'Utilisation ainsi que l'organisation du service "Copropriétés"

(...)

Monsieur **A.S.**_____ donnera des plans d'électricité, puisque chaque propriétaire possède déjà des plans de son appartement. Si un propriétaire désire des plans supplémentaires, Monsieur **A.S.**_____ les lui fournira.

(...)

6. Divers

(...)

Porte coulissante dans le garage

Monsieur **B.O.**_____ demande s'il serait possible d'avoir une clé pour les garages ou de faire poser une "boule". Monsieur **A.S.**_____ répond que cette solution est interdite selon les normes ECA, (...). Il va étudier le problème d'une éventuelle poignée "boule" (...).

(...)

Main courante extérieure

Monsieur **B.O.**_____ demande s'il était possible de poser une main courante sur l'escalier extérieur. Monsieur **A.S.**_____ a étudié le problème avec un serrurier. Il n'y aura qu'une seule main courante au milieu des marches d'escalier. (...)

Lettre de Monsieur **A.S.**_____ du 4 septembre 1991

Monsieur **A.S.**_____ a fait faire, au mois de mai 1991, une expertise à [...] SA, à Genève au sujet de l'isolation phonique du bâtiment.

De ce rapport, il ressort que :

- l'immeuble est construit correctement et répond aux normes en vigueur en tenant comptes des exigences accrues, "certains bruits provoqués par les utilisateurs, c'est-à-dire par les copropriétaires dépassent les bruits admissibles. Par conséquent, ils incommode les voisins et les empêchent de **pouvoir dormir normalement durant les heures de nuit.**"

Au vu de ce rapport, Monsieur **A.S.**_____ demande de pouvoir compléter le Règlement d'administration et d'utilisation par l'article suivant :

"Les revêtements de sols dans les halls, corridors et chambres, en carrelage, faïence, marbre, pierre naturelle ou autres semblables peuvent créer des nuisances phoniques.

En ce cas et à l'exception des sols des cuisines et des salles d'eau, le propriétaire de l'appartement devra prendre toutes dispositions pour éviter ces nuisances.

Si malgré ces dispositions, soit notamment pose de parquet, moquette, tapis, etc., ces nuisances continuent à gêner les copropriétaires et que le copropriétaire ne fasse pas le nécessaire

comme prévu ci-dessus, ceux-ci seront en droit de faire effectuer, aux frais du copropriétaire de l'appartement en cause, les travaux pour réduire les nuisances en question jusqu'à une norme admissible.

Les valeurs admissibles sont décrites dans la norme SIA (...).

La norme prévoit pour ce genre d'immeuble des exigences accrues et admet pour des bruits provoqués par les utilisateurs des degrés de nuisance de 30 décibels (...). Cette valeur est exigée entre 23.00 et 8.00."

Après discussion, la proposition de Monsieur **A.S.**_____ est acceptée à l'unanimité et ce texte sera rajouté au Règlement d'administration et d'utilisation sous le point p) au chapitre IV, chiffre 4.2. Le notaire [...] sera chargé de transmettre cette modification au Registre foncier.

(...)"

13. A.U._____ a emménagé dans son appartement avec son épouse et son fils à la fin du mois de septembre 1991.

Les défendeurs se sont plaints, en particulier, du bruit de la douche que A.U._____ prenait à 6h. du matin, ainsi que de celui occasionné par son fils. Le 22 octobre 1991, le défendeur a écrit ce qui suit à A.U._____ :

"Je me réfère à l'entretien téléphonique que nous avons eu le 2 octobre dernier, lors duquel je vous ai fait part des bruits émanant de votre appartement. Malgré mon appel, ces bruits n'ont pas cessé et cela fait trois semaines que nous sommes réveillés tous les jours ouvrables (sauf les samedis) entre 6h00 et 6h30 le matin.

Aussi, je me vois contraint de vous rappeler que le Règlement d'administration et d'utilisation précise à l'article 4.2, n), que "Tout tapage de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit." En plus le Règlement a été complété lors de l'assemblée générale constitutive du 10 septembre 1991, à laquelle vous avez d'ailleurs assisté, par un texte que vous trouverez sur les pages 6 et 7 du procès-verbal de cette même assemblée. Vous pouvez y lire que les bruits provoqués par les utilisateurs ne peuvent pas dépasser 30 décibels et que cette valeur est exigée entre 23h00 et 8h00 le matin.

Je vous serais dès lors extrêmement reconnaissant de prendre toute disposition pour éviter ces nuisances, afin que nous ne soyons pas obligés de vivre selon votre rythme."

B.U._____ et A.U._____ ont répondu aux défendeurs par lettre du 24 octobre 1991, comme suit :

"(...)

Pour ce qui est de la clause du "silence" de 2300 heures à 0800 heures, nous pensons que si nous devons aller devant un tribunal arbitral, cette clause serait balayée, car les us et coutumes, ainsi que les heures de police stipulent un silence entre 2200 heures et 0600 heures.

Il faut bien rester les pieds sur terre et non pas la tête dans les nuages (...).

De plus il n'est pas possible de me faire installer une douche, une baignoire, un lavabo et un rasoir électrique dans mon bureau, même si celui-ci est d'une certaine dimension. J'espère encore avoir le sens du ridicule.

(...)

En outre l'utilisation du mot "tapage" est-elle bien appropriée et nous pensons qu'elle est un peu abusive en rapport avec ce que vous entendez. Le "tapage" en question pourrait bien provenir d'ailleurs qu'aux personnes à qui vous l'attribuez, car en effet les portes qui claquent à toute heure du jour et de la nuit émettent aussi un bruit, qui, à la longue, devient également lassant et ce bruit provient de chez vous. En général on apprend à fermer les portes sans bruit à l'âge de la scolarité.

(...)

De qui se moque-t-on dans cette affaire ? Prenez-vous les gens pour des débilés mentaux ou pour des imbéciles ou voulez-vous masquer les défauts d'isolation de l'immeuble, qui présente en réalité, sur le plan vertical surtout, quelques surprises ?

(...)

Si vous cherchiez aussi la perfection, vous ne l'avez en tout cas pas atteinte et il aurait été préférable de vous faire construire une villa au milieu d'une prairie loin de tout voisin. Mais après tout il y a le gazouillis des oiseaux....

(...)

En guise de conclusion nous pouvons vous assurer d'une chose : vous avez eu "la peau" de nos prédécesseurs, mais vous n'aurez pas la nôtre, dussions-nous engager une procédure qui pourrait être longue."

Le 9 décembre 1991, Me Jacques Viret, consulté par le défendeur a écrit ce qui suit à A.U. _____ :

"Monsieur A.S._____, par sa lettre du 22 octobre 1991, s'était adressé à vous dans des termes courtois et raisonnables. Votre réponse du 24 octobre 1991 n'a malheureusement pas la même teneur et elle est inutilement provocatrice.

(...)

1) Le règlement de la copropriété est certes modifiable. Toutefois, en l'état actuel, il est parfaitement valable et a force de loi entre les copropriétaires.

2) Vous ne contestez pas que les normes relatives aux nuisances, telles qu'elles sont imposées par le règlement, sont actuellement dépassées par vous-même. Elles pourraient facilement être respectées moyennant des égards accrus. M. A.S._____ ne demande d'ailleurs rien d'autre. Il ne vous défend nullement l'utilisation normale de votre appartement mais vous invite à plus de respect pour autrui.

(...)"

Le 19 décembre 1991, K._____ SA, par l'intermédiaire de M._____, a adressé une lettre à B.U._____ et A.U._____, dont il résulte en particulier ce qui suit :

"Lors de la visite du soussigné, il a constaté que :

- Une voiture est parquée en permanence sur une des places visiteurs. Vous comprenez certainement que cette situation n'est pas acceptable. (...)
- Des treillages de couleur blanche sont fixés contre la façade de l'immeuble et modifient l'aspect de l'immeuble. (...)"

B.U._____ et A.U._____ ont recouvert les sols de tapis dont ils sont amateurs, mais les plaintes des défendeurs n'ont pas cessé pour autant.

14. Par lettre du 24 janvier 1992 adressée à K._____ SA, à l'attention de M._____, les demandeurs A.V._____ et A.B._____, ainsi qu'B.O._____ et A.U._____ ont demandé la convocation d'une assemblée générale extraordinaire, dont le but était la "suppression dans

le règlement de copropriété du texte ajouté lors de l'assemblée constitutive du 10 septembre 1991 sous Chapitre IV, point P, Chiffre 4.2."

Une assemblée générale extraordinaire a eu lieu le 27 février 1992. Il résulte en particulier ce qui suit du procès-verbal (les indications mises en évidence, le sont dans le document original) :

"(...)

L'ordre du jour est le suivant :

1. Ouverture de l'assemblée par le Président.
2. Suppression dans le règlement de copropriété de texte ajouté lors de l'assemblée constitutive du 10 septembre 1991 sous chapitre IV, point P, chiffre 4.2.
3. Divers : ce point sera complété au cours de l'assemblée.

1. Ouverture de l'assemblée par le Président

Monsieur M._____ (...) relève qu'il a reçu 3 propositions individuelles, (...) :

- lettre du 27 février 1992 de Monsieur **B.O.**_____ en relation avec le point 2 de l'ordre du jour,
- lettre de Monsieur **B.O.**_____ du 20 février 1992 en relation avec le point 3 de l'ordre du jour,
- lettre de Monsieur **A.U.**_____ du 19 février 1992 en relation avec le point 3 de l'ordre du jour.

(...)

2. Suppression dans le règlement de copropriété du texte ajouté lors de l'assemblée constitutive du 10 septembre 1991 sous le chapitre IV, point P, Chiffre 4.2

Monsieur M._____ introduit la discussion, en rappelant qu'il administre de nombreuses PPE et que son expérience en la matière lui permet d'affirmer qu'il est dans l'intérêt de tous les copropriétaires de maintenir une bonne ambiance au sein de la communauté, chacun respectant le règlement et ayant des égards pour ses voisins.

Il souligne que le texte objet de la présente discussion a suscité la réaction de certains copropriétaires et souhaite qu'une solution acceptable puisse être trouvée.

Me **Tschumy** [réd : conseil des défenseurs] prend la parole: Il précise qu'il y a lieu de profiter de la présence de tous les copropriétaires pour aborder la question de fond qui est celle du

respect de chacun pour autrui et de ne pas se contenter de voter la suppression ou le maintien de la disposition litigieuse. Il rappelle que cette disposition a été acceptée à l'unanimité lors de l'assemblée constitutive de la PPE et demande à M. **A.U.** _____ pour quelle raison il entend la faire supprimer.

M. **A.U.** _____ précise qu'il a été pris de court lors de l'assemblée constitutive et mis devant le fait accompli, le texte n'ayant pas été soumis à l'avance aux copropriétaires.

M. **A.S.** _____ rappelle qu'il avait adressé ledit texte suffisamment à l'avance à M. **M.** _____ avec instruction expresse de le faire parvenir aux copropriétaires avant l'assemblée constitutive afin qu'ils puissent l'étudier. M. **M.** _____ reconnaît qu'une erreur a été commise à ce sujet et que cette communication n'a pas eu lieu.

M. **A.U.** _____ déclare qu'il considère la disposition contestée comme excessive et qu'elle revient à empêcher les gens de vivre comme bon leur semble chez eux.

Me **Tschumy** précise que cette disposition pose trois problèmes : celui de la limite en décibels; celui de l'horaire et celui des mesures à prendre pour atteindre le respect des exigences qu'elle contient. Il rappelle, d'une part, que les chiffres de 30 et 35 décibels sont expressément prévus par les normes SIA, et d'autre part, que M. **A.S.** _____ a d'ores et déjà fait procéder à des expertises démontrant de façon objective que la conception et la construction du bâtiment ne sont pas en cause. Il explique à M. **A.U.** _____ que des mesures objectives, effectuées au moyen d'un sonomètre, ont démontré qu'à plusieurs reprises, le bruit provoqué par les occupants de son appartement ont atteint, dans l'appartement de M. et Mme **S.** _____, des valeurs très nettement supérieures à celles admises par la norme SIA.

M. **A.V.** _____ demande si dans d'autres PPE il existe une disposition aussi précise en ce qui concerne le bruit. M. **M.** _____ répond que tel est bien le cas, notamment dans des PPE relatives à des immeubles de luxe. Il rappelle également la règle générale figurant dans tous les règlements de PPE et relative à l'interdiction de tout tapage de nature à troubler la tranquillité des voisins (art 4.d.2 lettre n).

Me **Tschumy** explique que l'adoption et le respect d'une règle relative au bruit est dans l'intérêt de tous les copropriétaires. Il les rend attentifs au fait que des changements peuvent intervenir au sein de la PPE et que chacun pourrait, un jour, être en position de se prévaloir de dite règle. Il propose d'examiner s'il y a lieu d'en modifier la rédaction, par exemple en ce qui concerne les horaires. Il serait souhaitable, selon lui, d'arriver à une formulation avec laquelle tous les copropriétaires seraient d'accord. M. **B.O.** _____ approuve ces déclarations et considère qu'il serait en effet judiciaire que l'on arrive à une solution raisonnable et acceptable par tous.

M. **A.U.**_____ déclare qu'il ne sera jamais d'accord avec quelque formulation que ce soit en ce qui concerne la réglementation du bruit au sein de la PPE.

M. **A.B.**_____ souligne que la PPE est particulièrement silencieuse et qu'il est dès lors possible de percevoir le moindre bruit. Il estime que chacun doit faire preuve de tolérance et d'égards.

M. **A.S.**_____ insiste sur la question des égards que ceux des copropriétaires qui se lèvent tôt peuvent et doivent avoir vis-à-vis des autres copropriétaires.

M. **A.U.**_____ répond qu'il a l'impression de vivre dans le château de la Belle au Bois Dormant. Il prétend que les joints qui ont été installés afin de diminuer la transmission des bruits ont pour conséquence d'empêcher la fermeture des portes et des fenêtres.

M. **A.S.**_____ précise que toute solution technique est envisageable dès lors qu'elle aboutit à une diminution de la transmission des bruits. Il confirme à M. **A.U.**_____ qu'il est prêt à mettre à sa disposition les deux expertises relatives à la conception et à la construction de l'immeuble.

M. **B.O.**_____ intervient à nouveau pour inciter les copropriétaires à trouver un terrain d'entente.

Finalement, M. **M.**_____ demande à l'assemblée de voter le point 2 de l'ordre du jour. La décision est la suivante :

- MM. **A.V.**_____, **A.B.**_____ et **A.U.**_____ représentant 349 ‰ sont pour la suppression de ce texte ;
- M. et Mme **S.**_____ et M. **B.O.**_____ représentant 602 ‰ sont pour le maintien de l'article.

La proposition de supprimer la disposition citée ci-dessus sous chiffre 2 est donc rejetée, la double majorité n'étant pas atteinte.

(...)"

15. a) Le 30 avril 1992, le demandeur Q._____ a conclu avec les défendeurs un contrat de vente à terme avec droit d'emption, qui a été inscrite au registre foncier le 4 mai 1992. L'acte de vente mentionne expressément ce qui suit :

"3. L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance, à la décharge du notaire soussigné :

a) de l'état des lots objets des présentes et des servitudes intéressant la parcelle de base.

b) des règles de propriété par étages et de propriété et de leurs annexes déposés au Registre foncier."

Il n'est pas établi que les défendeurs se seraient opposés à ce que le demandeur Q._____ assiste à l'assemblée générale du 2 juin 1992.

La réquisition de transfert a été signée le 3 juin 1992 et la vente inscrite au Registre foncier le 11 juin 1992. Le demandeur Q._____ est ainsi devenu propriétaire du lot n° 5 (parcelle n° [...] pour 94/1000), au premier étage ouest, de la propriété par étages du L._____, qu'il occupe personnellement.

Dans les jours qui ont suivi cette acquisition, les défendeurs l'ont invité à un apéritif de bienvenue dans leur appartement, en compagnie de A.O._____ et son époux, dans le but de lui faire connaître ses voisins de palier.

b) Né le 8 août 1943, le demandeur Q._____ est médecin neurologue.

Au fil des années, il a émis des critiques ciblées et ponctuelles à l'encontre de l'administrateur. De manière générale, l'administrateur n'a toutefois pas eu de problème avec le demandeur Q._____, qui a plutôt cherché à "calmer le jeu". Le demandeur a toutefois suggéré que les assemblées générales soient enregistrées (cf. *infra ch. 34*). Le témoin J._____ a précisé qu'il pensait que c'était pour rire, les assemblées générales durant de trois à quatre heures.

16. **a)** Le 2 juin 1992, une assemblée générale ordinaire s'est déroulée. La teneur du procès-verbal est notamment la suivante :

"2. Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente assemblée générale extraordinaire

(...)

Décoration contre les façades. Monsieur **M.**_____ rappelle que les copropriétaires ont été rendus attentifs au chiffre 4.2 du

règlement. Monsieur **A.S.**_____ constate qu'aucune modification n'est intervenue nonobstant ce rappel (...). (...) Monsieur **[...]** insiste sur le fait que le règlement est en vigueur, qu'il s'applique à l'égard de l'ensemble des copropriétaires et qu'il n'est, en l'état, pas respecté. (...) Monsieur **A.B.**_____ intervient pour demander qui est dérangé par ces problèmes de décoration contre la façade et d'objets entreposés dans les corridors. Madame **A.O.**_____ se prononce en faveur du respect de la lettre du règlement. Elle craint un risque d'engrenage dans l'hypothèse où le règlement ne serait pas respecté. Monsieur **B.O.**_____ confirme qu'il faut maintenir une certaine harmonie à l'immeuble et appliquer le règlement. Monsieur **A.U.**_____ prend position en se référant à la lettre qu'il a adressée le 6 janvier 1992 à l'administrateur. Il n'entend pas davantage discuter de cette question et précise qu'il ne modifiera en rien l'aménagement de son balcon. Monsieur **B.B.**_____ précise au sujet des objets qu'il entrepose dans le corridor que ces objets ne dérangent pas son voisin de palier et qu'ils se sont mis d'accord à ce sujet. Monsieur **A.S.**_____ rappelle qu'il ne s'agit pas de savoir si les copropriétaires partageant le même palier sont d'accord ou pas d'accord d'y entreposer les objets, mais de savoir si l'on applique le règlement qui a été adopté à l'unanimité lors de l'assemblée constitutive. Monsieur **A.U.**_____ précise que selon lui les règlements et l'uniformité sont le début de l'ennui. Monsieur **A.B.**_____ considère que Monsieur **A.S.**_____ se complique trop la tâche. (...) Monsieur **B.O.**_____ insiste une nouvelle fois sur le concept d'harmonie qu'il y a lieu de conserver dans le cadre de l'immeuble. (...)

9. Divers

(...)

Parties communes art. 4.5 b

Monsieur **A.S.**_____ revient sur la question de meubles entreposés par Monsieur et Madame **B.**_____ dans le corridor. Monsieur **M.**_____ rappelle que le règlement doit être respecté. Monsieur **A.B.**_____ précise qu'il est exclu, pour lui, d'ôter ce meuble. Il invite Monsieur **M.**_____ à venir visiter l'immeuble. Il précise que si ce meuble est dans le corridor, c'est parce qu'il manque de place à l'intérieur de son appartement ou sur son balcon.

Harmonie et l'esthétique de l'immeuble (4.2 lettre b)

Monsieur **A.S.**_____ souligne que la décoration installée par M. **A.U.**_____ en violation du chiffre 4.2 du règlement n'a toujours pas été enlevée. Monsieur **A.U.**_____ précise qu'il n'entend pas entrer en matière et qu'il se réfère une nouvelle fois à sa lettre du 6 janvier à Monsieur **M.**_____. Il déclare : "Monsieur **M.**_____ ne me donnera aucun ordre; on s'en occupera avec mon avocat". Il quitte l'assemblée en déclarant qu'il n'a pas de temps à perdre avec des gens pareils. (...)

(...) Monsieur **A.B.**_____ reste sur sa position. Il refuse d'enlever le meuble qui est entreposé dans le corridor en violation du règlement et précise qu'il pratiquera systématiquement la politique du fait accompli à l'avenir. Il se dit prêt à se battre en justice si nécessaire. (...)

Projet de Monsieur **A.B.**_____

Monsieur **A.B.**_____ informe les copropriétaires qu'il entend poser une plaque de verre à l'extrémité de son balcon. Il demande l'accord des copropriétaires. Monsieur **M.**_____ rappelle à Monsieur **A.B.**_____ que l'assemblée ne peut valablement délibérer qu'après avoir été complétement informée sur la base d'un projet précis. (...) Me **Tschumy** rappelle que l'autorisation sollicitée par Monsieur **A.B.**_____ est de la compétence de l'assemblée. Monsieur **M.**_____ précise à Monsieur **A.B.**_____ qu'il y a lieu de présenter lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires des plans avant qu'une décision soit prise. Monsieur **A.B.**_____ déclare ne pas comprendre pourquoi il ne peut être autorisé à installer cette plaque immédiatement. Monsieur **A.S.**_____ lui explique une nouvelle fois les raisons qui s'y opposent. Monsieur **A.B.**_____ considère que Monsieur **A.S.**_____ est "un malade". Madame **B.B.**_____ ajoute que désormais son mari et elle-même ne feront plus aucune demande à l'assemblée générale et qu'ils pratiqueront la politique du fait accompli.

(...)"

b) Les demandeurs **B.**_____ ont en effet installé une armoire à chaussures dans les parties communes, sur leur palier. **A.U.**_____, leur voisin de palier, était d'accord avec cette installation, qui ne le dérangeait pas. Le règlement de copropriété dispose toutefois qu'on ne doit rien déposer dans les couloirs.

Peu de temps après l'assemblée générale du 2 juin 1992, les demandeurs **B.**_____ ont fait poser un vitrage sur leur balcon, en l'absence de toute autorisation de l'assemblée générale et malgré les interventions des défendeurs, de **A.O.**_____ et **B.O.**_____, du demandeur **Q.**_____ et de l'administrateur **M.**_____. Dans un premier temps, le demandeur **Q.**_____ a reproché aux demandeurs **B.**_____ leur "pinailage", puis il a pris fait et cause pour eux.

Non conforme au règlement, ce vitrage n'était toutefois pas visible depuis l'appartement des défendeurs. On le voyait par contre depuis l'extérieur de l'immeuble, mais il ne changeait pas l'aspect de la

façade. Il n'occasionnait aucune gêne aux défendeurs, si ce n'est peut-être du point de vue esthétique. L'opposition des défendeurs a été ressentie comme étant chicanière.

c) Par lettre du 23 juin 1992, Me Jean-Luc Tschumy s'est adressé à M._____, pour K._____ SA, dans les termes suivants :

"Comme vous le savez, je suis le conseil de M. et Mme S._____.

J'ai été également contacté par M. et Mme O._____ et par M. Q._____ qui m'ont demandé d'intervenir en raison des faits suivants.

Lors de l'assemblée générale du 2 juin 1992, M. et Mme B._____ ont demandé aux autres copropriétaires l'autorisation de procéder à la pose d'un vitrage isolant à l'extrémité de leur balcon. Il leur a été répondu qu'il était nécessaire qu'ils soumettent à l'assemblée générale un projet concret, notamment un plan à l'échelle, afin que cette assemblée, seule compétente pour autoriser ce type de travaux, puisse se prononcer en connaissance de cause.

Mécontents de n'avoir pu obtenir l'autorisation sollicitée, M. et Mme B._____ ont textuellement déclaré qu'ils pratiqueraient la politique du fait accompli !

(...)

Agissant au nom de M. et Mme S._____, de M. et Mme O._____ et de M. Q._____, je vous précise, au vu des éléments rappelés ci-dessus, ce qui suit :

1.- Mes clients sont opposés au projet de M. et Mme B._____ qui, je vous le rappelle, n'a pas été autorisé par l'assemblée générale.

(...)"

Dans le courant du mois de juin 1992, le demandeur Q._____ notamment avait en effet contacté l'avocat Jean-Luc Tschumy afin qu'il agisse auprès de l'administrateur de la propriété par étages; il s'agissait d'un mandat ponctuel et limité.

Le 24 juin 1992, M._____, pour K._____ SA, a écrit ce qui suit aux demandeurs A.B._____ et B.B._____ :

"Lors de l'assemblée générale ordinaire du 2 juin 1992, vous nous avez demandé si vous pouviez faire installer un vitrage isolant à l'extrémité de votre balcon.

(...)

(...) Aussi, nous vous informons que nous ne pouvons pas vous accorder une autorisation, sans présenter un projet lors d'une assemblée générale.

(...)

Dès lors, nous vous prions de libérer les parties communes de tout objet que vous auriez entreposé sans autorisation."

Le 6 juillet 1992, Me Jean-Luc Tschumy a écrit un courrier à K._____ SA, à l'attention de M._____, dont la teneur est notamment la suivante :

"M. et Mme S._____, M. et Mme O._____ et M. Q._____ m'indiquent cependant que, nonobstant votre réaction, M. et Mme B._____ ont procédé, en l'absence de toute autorisation quelconque, à la pose du vitrage qu'ils entendent installer à l'extrémité de leur balcon.

Dans ces conditions, mes clients vous demandent d'intervenir immédiatement auprès de M. et Mme B._____ afin de faire rétablir l'état antérieur et d'exiger le démontage immédiat de cette installation."

17. R._____ est propriétaire du lot n° 1 (parcelle n° [...] pour 108/1000), au rez-de-chaussée est, acquis le 27 août 1992 et qu'elle occupe personnellement.

18. Le 15 septembre 1992, les défendeurs ont ouvert action contre A.U._____, B.U._____ et C.U._____, concluant en substance, sous la menace des peines d'arrêt ou d'amende prévues par l'art. 292 du Code pénal, à ce qu'interdiction leur soit faite de provoquer ou de tolérer des nuisances sonores supérieures à 30 décibels entre 23h. et 8h. et supérieures à 35 décibels entre 8h. et 23h. et à ce que tous travaux décrits à dire d'expert soient effectués dans leur lot afin de ramener les nuisances sonores résultant de son utilisation à un niveau compatible avec les exigences de l'art. 4.2. p du règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété.

19. Le 23 septembre 1992, le défendeur a écrit en particulier ce qui suit aux demandeurs B. _____ :

"Par la présente, je vous rappelle pour la énième fois que les bruits de votre radio nous importunent, (...). (...) votre radio hurlait à travers l'immeuble (...). (...) mais elle a continué à inonder la maison, (...).

(...)

N.B. Mon rappel écrit du 21.8.1992 au sujet des bruits provoqués par le déplacement de sièges ou de meubles est resté sans suite ..."

20. Par lettre du 14 avril 1993, le demandeur Q. _____ a écrit notamment ce qui suit à M. _____, administrateur pour K. _____ SA :

"Je constate que, par rapport au milieu extérieur, l'isolation phonique est excellente, probablement largement au-dessus de la moyenne.

A l'intérieur de l'immeuble par contre, certains bruits se propagent avec une facilité déconcertante. (...)

Plus gênants me paraissent les bruits naturels et autres qui se transmettent par les gaines sanitaires dans les locaux sous- et sus-adjacents et / ou attenants !

En parcourant le procès-verbal des précédentes AG, je suis persuadé que certaines mésententes entre copropriétaires trouvent ici leurs explications."

21. Un document dactylographié établi le 30 avril 1992 relève les "bruits provoqués ostensiblement par les occupants de l'appartement S. _____" du 26 mars au 21 avril 1992. Les demandeurs n'ont pas établi le nom de l'auteur de ce document, qui n'a dès lors aucune valeur probante.

22. Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 1993 contient en particulier les passages suivants :

"(...)

2. Lecture et approbation du procès-verbal de la précédente assemblée générale

(...)

Monsieur Q._____ reprend le paragraphe de la page 9 concernant certaines dérogations au règlement avec l'accord de l'administrateur et pose la question suivante à Monsieur M._____ : Avez-vous autorisé Monsieur B._____ à faire poser sur son balcon une séparation en verre translucide?
Réponse de Monsieur M._____ : Oui.

(...)

8. Nominations statutaires

(...)

c) administrateur : mandat en faveur de K._____ SA
Monsieur M._____ fait part à l'assemblée du fait qu'il cesse de s'occuper des copropriétés et propose comme successeur Monsieur [...].

(...)

9. Divers – propositions individuelles

- Lettre de Monsieur Q._____ du 14 avril 1993 concernant isolation phonique (intérieure) – bruits par gaines sanitaires.

Réponse de Monsieur A.S._____ : les gaines sanitaires sont coupées au niveau de la dalle, à chaque étage.

(...)"

Il résulte également du procès-verbal que les demandeurs A.B._____ et Q._____ ont soulevé la question du délai de prescription de l'action en garantie pour les défauts de l'ouvrage et que le défendeur s'est engagé à répondre à cette question dans une lettre qui serait jointe au procès-verbal.

Par lettre du 2 juillet 1993, [...], représentant de K._____ SA, est intervenu auprès de A.U._____ et du défendeur afin d'apaiser le conflit qui les opposait.

Le 7 juillet 1993, le défendeur a adressé une lettre à l'administrateur qui l'a jointe au procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 1993 et dont la teneur est la suivante :

"Lors de l'assemblée générale du 22 juin 1993, il fut question du délai de prescription concernant des défauts.

Le 6 septembre 1989 eut lieu la réception provisoire des travaux (...).

Le délai des 5 ans commence donc à courir à partir de 6 septembre 1989."

Le 3 septembre 1993, le défendeur a adressé un courrier à K. _____ SA, dont il résulte en particulier ce qui suit :

"La façon dont M. M. _____ a essayé de diriger les débats de l'assemblée générale ordinaire de la PPE "Résidence Le L. _____" le 22 juin 1993 m'oblige à revenir sur cette question.

(...) M. M. _____ n'a pas hésité à mentir à plusieurs reprises devant l'ensemble de la copropriété, attitude qui est intolérable et qui justifie de la part de ce dernier des excuses écrites à réception de la présente."

23. Au mois de novembre 1993, le défendeur a déposé une plainte pénale contre le demandeur A.B. _____. Faute de preuves, un non-lieu a été rendu.

24. Le 1^{er} décembre 1993, K. _____ SA a adressé une lettre au délégué de l'immeuble, A.U. _____, dont il résulte que, s'agissant du sol du garage, le défendeur a évoqué avec l'administrateur l'existence d'une fausse pente.

25. a) Le 7 décembre 1993, les demandeurs A.V. _____, A.B. _____ et Q. _____, de même que les copropriétaires R. _____ et A.U. _____ ont requis la convocation d'une assemblée générale extraordinaire pour demander le changement d'administrateur de la

copropriété. Le changement d'administrateur avait pour but de "calmer le jeu" entre les défendeurs et les autres copropriétaires.

L'assemblée générale extraordinaire s'est déroulée le 20 décembre 1993. La résiliation du mandat de l'administrateur K._____ SA a été décidée par vote des copropriétaires. Les défendeurs n'ont pas voté en faveur de cette résiliation. Une majorité des copropriétaires, soit les demandeurs A.B._____ et A.V._____, le défendeur, ainsi que A.U._____ et R._____ ont proposé de confier le mandat à J._____ SA.

J._____ SA a été nommée et a pris ses fonctions en 1994. Le mandat a été exercé dans un premier temps par [...], lequel est décédé peu après, puis par J._____.

b) Durant le mandat de l'administrateur K._____ SA, les défendeurs ont entravé sa tâche. C'est la seule fois que M._____, qui a administré environ trente-cinq copropriétés, a connu des problèmes de cet ordre-là, notamment du fait que le défendeur vienne accompagné d'un avocat aux assemblées générales. Lors de son audition en tant que témoin dans la présente procédure au cours de l'année 2010, M._____ se souvenait encore des défendeurs, qu'il salue lorsqu'il les croise.

26. Dans un document du 30 mai 1994 adressé à l'administrateur J._____ SA, le défendeur a notamment écrit ce qui suit :

- "- Les B._____ dérangent avec leur musique (...). Pour connaître sa présence [réd.: celle du demandeur Q._____], ils guettent ses arrivées et ses départs. Dès qu'ils sont sûrs qu'il n'est plus là, on monte le volume à des taux intolérables (...).
(...)
- (...), j'insiste que des procès-verbaux complets (sténographiés ou enregistrés) soient faits jusqu'à ce que les problèmes empoisonnants soient liquidés (...)"

27. Dans un courrier reçu par J._____ SA le 16 mai 1994, B.O._____ lui a écrit son souhait que soient "réaffirmé le respect du règlement de la PPE, établi le cahier des charges du concierge, décidé de

l'entretien régulier du jardin". Il signale également son absence du 25 mai au 7 juillet 1994.

Par lettre du 20 mai 1994, J._____ SA a répondu qu'à réception de sa lettre, les dates pour l'assemblée générale avaient déjà été relevées et réservées et que, l'assemblée devant se faire au mois de juin au plus tard, elle aurait lieu malgré son absence.

Dans sa réponse du 24 mai 1994, B.O._____ a écrit notamment ce qui suit :

"Il y a quelques jours, lors de votre visite à notre appartement, je vous avais demandé à quelle date vous aviez l'intention de convoquer l'assemblée générale, aussi d'avoir l'obligeance avant de la déterminer de nous proposer deux ou trois dates. Vous m'aviez répondu de ne pas m'inquiéter car vous nous avertiriez bien en avance.

D'ailleurs, à la page 2 de votre lettre du 12 avril dernier, il est mentionné, je cite : "Il va de soi que nous adresserons, avant l'assemblée générale, un ordre du jour et des propositions de dates de réunion".

N'ayant rien reçu le 16 mai, j'ai considéré correct de vous informer que nous serions absents de [...] du 25 mai aux environs du 7 juillet, (...).

Enfin, vous m'écrivez dans votre lettre citée en référence, "... les dates pour l'assemblée générale avaient déjà été relevées et réservées." Je souligne que ni ma femme ni moi n'avons jamais été contactés à ce sujet de quelque manière que ce soit par votre agence.

Vous comprendrez ma stupéfaction (...)"

Dans une lettre du 16 juin 1994 adressée aux copropriétaires, l'administrateur a proposé "de manière tout à fait exceptionnelle" deux nouvelles dates, soit les 16 et 17 août 1994.

28. Le 21 juillet 1994, le Président du Tribunal civil du district de Lausanne a rendu un jugement dans la cause opposant les défendeurs à la présente procédure A.S._____ et B.S._____ [réd.: désignés comme demandeurs dans ce jugement] à A.U._____, B.U._____ et C.U._____

[réd.: désignés comme défendeurs dans ce jugement] et a entièrement rejeté les conclusions en cessation de troubles des premiers. Il en résulte notamment ce qui suit :

"(...)

2. Alors qu'il n'avait pas encore emménagé, le défendeur A.U._____ a été convoqué à l'assemblée générale constitutive de la PPE, le 10 septembre 1991.

(...)

L'ordre du jour étant épuisé, le demandeur A.S._____ a demandé, au chapitre des "divers", que le règlement de copropriété soit complété. Le règlement d'administration et d'utilisation a été complété par l'adoption d'un art. 4.2. p) ainsi rédigé :

"les revêtements de sol dans les halls, corridors et chambres, en carrelage, faïence, marbre, pierre naturelle ou autres semblables peuvent créer des nuisances phoniques.

En ce cas et à l'exception des sols de cuisines et des salles d'eau, le propriétaire de l'appartement devra prendre toutes dispositions pour éviter ces nuisances.

Si, malgré ces dispositions, soit notamment pose de parquet, moquette, tapis, etc., ces nuisances continuent à gêner les copropriétaires et que le propriétaire concerné ne fasse pas le nécessaire comme prévu ci-dessus, ceux-ci seront en droit de faire effectuer aux frais du propriétaire de l'appartement en cause, les travaux pour réduire les nuisances en question jusqu'à une norme admissible.

Les valeurs admissibles sont décrites dans la norme SIA (Société suisse des Ingénieurs et Architectes) no 181, ed. 1988.

La norme prévoit pour ce genre d'immeubles des exigences accrues et admet pour des bruits provoqués par les utilisateurs des degrés de nuisance de 30 décibels (art. 3.23). Cette valeur est exigée entre 23h00 et 8h00."

(...)

Cette intervention du défendeur a fait suite à une correspondance qu'il avait adressée le 4 septembre 1991 à l'administrateur de la PPE, accompagnée d'une lettre de la même date précisant notamment ce qui suit :

"Afin que ce point puisse être discuté valablement et pour ne pas mettre les copropriétaires devant un fait accompli, je vous prie de bien vouloir envoyer ce texte à tous les copropriétaires."

L'administrateur de la PPE ayant omis de se conformer à cette instruction, les copropriétaires ont été pris de court.

3. Les défendeurs ont emménagé à la fin septembre 1991.

(...) Ainsi par lettre du 22 octobre 1991, A.S._____ a écrit ce qui suit :

"Monsieur,

Je me réfère à l'entretien téléphonique que nous avons eu le 2 octobre dernier, lors duquel je vous ai fait part des bruits émanant de votre appartement. Malgré mon appel, ces bruits n'ont pas cessé et cela fait trois semaines que nous sommes

réveillés tous les jours ouvrables (sauf les samedis) entre 6 h 00 et 6 h 30 le matin.

Aussi, je me vois contraint de vous rappeler que le Règlement d'administration et d'utilisation précise à l'article 4.2, n) que "Tout tapage de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit". En plus, le Règlement a été complété lors de l'assemblée générale constitutive du 10 septembre 1991, à laquelle vous avez d'ailleurs assisté, par un texte que vous trouvez sur les pages 6 et 7 du procès-verbal de cette même assemblée. Vous pouvez y lire que les bruits provoqués par les utilisateurs ne peuvent pas dépasser 30 décibels et que cette valeur est exigée entre 23 h 00 et 8 h 00 le matin.

Je vous serais dès lors extrêmement reconnaissant de prendre tout disposition pour éviter ces nuisances, afin que nous ne soyons pas obligés de vivre selon votre rythme."

(...)

4. Le 24 janvier 1992, le défendeur A.U. _____ ainsi que d'autres copropriétaires, MM. B.O. _____, A.V. _____ et A.B. _____ ont demandé la convocation d'une assemblée générale extraordinaire de la communauté afin de soumettre à ses membres la question de la suppression de l'art. 4.2. p) (...).

(...), l'assemblée générale a, dans sa majorité, voté la suppression de cette disposition. Toutefois, la majorité des parts de copropriété, également requise, a fait défaut, les demandeurs détenant à eux seuls 479/1000.

(...)

L'avocat-conseil (...) est intervenu le 9 décembre 1991 pour le compte des deux demandeurs auprès du défendeur A.U. _____, lui demandant de poser des moquettes, tapis etc, pour éviter les nuisances.

Le 24 avril 1992, le conseil des demandeurs a fait de même, s'adressant en outre à leur conseil.

(...)

A ce propos, l'instruction a établi que les sols des défendeurs sont recouverts de tapis.

7. Dans le cadre du présent procès, une expertise a été confiée le 25 janvier 1993 à M. François Guth, architecte à Pully, aux fins de déterminer sur la base des rapports [...] et [...] et/ou sur la base d'autres mesures qu'il pourrait estimer utiles, si les normes en matière d'isolation phonique sont respectées dans l'immeuble en cause. Si tel n'est pas le cas, de proposer tout aménagement utile au respect desdites normes.

Le 1er juin 1993, l'expert a déposé le rapport suivant :

"4.1 ad expertises de l'ingénieur acousticien EPFL-SIA, [...] et de [...], architectes et ingénieurs acousticiens :

L'expert soussigné, de formation d'architecte, peut confirmer que les études et mesurages effectués et présentés dans le rapport [...] ont été menés avec le professionnalisme réputé dont ce bureau d'étude jouit et qu'il ne peut être question d'une quelconque partialité, même si l'expertise a été demandée par M. et Mme S. _____. Le rapport de l'ingénieur acousticien [...] n'est pas versé au dossier, mais selon le rapport [...] du 2 juillet 1991 (pièce 19), en bas de la page 3, ledit rapport confirme que les résultats trouvés par M. [...] semblent similaires.

Le rapport [...] en question se réfère à la norme SIA 181 (édition 1976) relative à la "Protection contre le bruit dans la construction des habitations". Selon cette norme, pour les immeubles d'habitations en propriété par étage, il convient de respecter les exigences accrues.

Il convient de distinguer plusieurs sources de bruit. Les appartements en question doivent être isolés contre les bruits aériens, les transmissions des bruits de chocs doivent être atténuées et les bruits provoqués par les utilisateurs et les installations techniques ne doivent pas dépasser les limites admissibles.

Ces limites sont définies par la norme SIA 181 par des valeurs du niveau d'intensité exprimées en décibels (dB). L'expert soussigné ne se réfère délibérément pas à ces chiffres et valeurs abstraits obtenus lors des mesurages afin que l'image qu'il se propose de donner dans cette affaire soit la plus claire possible.

Avant que l'expert soussigné reprenne et commente les résultats obtenus par les ingénieurs acousticiens, il convient de souligner que la conformité, même aux exigences accrues, de la norme SIA 181, ne veut pas dire qu'un utilisateur n'éprouvera aucune gêne provenant de son voisinage extérieur ou intérieur.

Chaque individu a son attitude personnelle vis-à-vis du bruit et son comportement, selon sa propre sensibilité, est différent selon son âge, son origine ethnique, son état moral, sa forme physique, son éducation et son état de santé. L'énumération des facteurs ne peut être exhaustive et démontre combien la problématique de l'isolation phonique des logements est vaste sur ce plan.

Le soussigné s'abstient de présenter un exposé de ce sujet complexe, mais souhaite attirer l'attention sur le fait que même les dispositifs acoustiques mis en place, en parfaite conformité et respect de l'ordonnance fédérale pour la protection contre le bruit et de la norme SIA 181 amènent chacun, dans son domaine, à une protection acoustique seulement minimale, mais en aucun cas au confort, qui est la sensation individuelle du bien-être. L'ordonnance fédérale et la norme citées ne peuvent pas satisfaire nécessairement les notions et les conditions de bon voisinage.

La construction de l'immeuble en cause semble être conçue correctement, si l'on se réfère aux rapports des spécialistes acousticiens, en ce qui concerne les bruits aériens et les bruits de chocs.

Par contre, les valeurs mesurées des bruits générés par les installations techniques dépassent les limites admissibles par la norme SIA et pour ces raisons, divers remèdes techniques censés atténuer les gênes provoquées sont proposés dans le rapport [...]. Ces suggestions sont admises par l'expert soussigné sans réserve.

4.2 ad autres mesures estimées utiles, si les normes en matière d'isolation phonique sont respectées dans l'immeuble en cause et si tel n'est pas le cas, de proposer tout aménagement utile au respect desdites normes.

L'expert soussigné et son confrère architecte [...], qui l'a assisté, ont jugé indispensable de générer eux-mêmes des bruits, avec le plus d'objectivité possible, sans avoir recours à des contrôles

audiométriques diurnes et nocturnes, et de procéder à des constats auditifs répétés et alternés, afin de porter une appréciation aux diverses doléances formulées essentiellement par les demandeurs, partiellement par les défendeurs, sans perdre de vue que les propriétaires des autres appartements de l'immeuble en cause ne sont pas à l'abri de gênes similaires.

Les émissions de bruits concernaient l'utilisation des installations sanitaires et les divers ouvrages en menuiserie extérieure et intérieure. Ainsi, la manipulation de fenêtres, portes, portes d'armoires, l'utilisation des appareils sanitaires et de leurs accessoires.

En effet, il a été constaté que les bruits entendus dans l'appartement S. _____ provenant essentiellement de l'appartement des époux U. _____, correspondent à un spectre variant entre fort, gênant et perceptible.

Toutefois, ces bruits provoqués font partie de la vie courante et l'expert soussigné estime que tout propriétaire d'appartement, notamment de haut de gamme, devrait avoir la possibilité de se déplacer avec aisance et manipuler portes, portes d'armoires, fenêtres ou installations sanitaires sans être préoccupé que le bruit généré soit audible par son voisin, voire par un autre habitant de l'immeuble.

De nombreux exemples de construction d'immeubles anciens, édifiés avant l'entrée en vigueur de la législation, des normes, du droit de police et des règlements de copropriété édictés et d'autres part la construction de locatifs récents à budgets limités, démontrent que le respect de la privacité acoustique des appartements est parfaitement réalisable.

Curieusement, les nuisances acoustiques proviennent de la conception soignée de l'immeuble en cause. L'échantillonnage des portes d'entrée et portes de communication, voire même avec traitement acoustique, par leur poids et par le choix de poignées cossues, claquent davantage et font résonner et vibrer les galandages. Le revêtement des sols en matériaux pierreux nobles, l'agencement de qualité de la salle de bains, le siège massif de la cuvette des toilettes sont des sources de bruit additionnelles.

Indépendamment du dimensionnement de l'épaisseur des dalles paraissant judicieux, en voulant assurer une grande flexibilité du plan et ainsi une certaine possibilité de division des appartements selon les désirs des acquéreurs, la structure est formée de peu d'appui et de ce fait les dalles en question ont des portées importantes. Ainsi elles pourraient être mises en résonance gênante.

Selon l'avis du soussigné, une série de mesures de correction est à envisager dans les appartements pour améliorer sensiblement la privacité par le confort acoustique.

Ces mesures consistent dans la réduction du bruit à la source, soit à examiner chaque fenêtre, porte-fenêtre et porte de communication. A procéder à des réglages, à modifier les joints et battues par l'intercalage de matériaux souples et élastiques, à remplacer les poignées trop lourdes et à régler les gâches et serrures. A poser des butoirs de fin de course pour tiroirs et autres éléments de menuiserie. Eventuellement à remplacer les panneaux de portes trop lourds ne mettant plus en résonance les galandages de masse insuffisante par des portes plus légères.

De plus, la pose de faux-plafonds sous forme de membranes tendues créant une lame d'air sous l'enduit de plâtre paraît indispensable afin d'amortir échos et réverbérations. Ces nuisances incommodantes ont été constatées non seulement dans les dégagements des appartements en cause, mais également dans les corridors de l'immeuble et dans la cage d'escalier.

Les lieux de correction sont en majeure partie dans l'appartement des époux U._____, mais la pose de faux-plafonds apporterait en degré de confort supplémentaire dans l'appartement des époux S._____.

Le coût des travaux à entreprendre ne pourra être déterminé qu'après une étude détaillée des opérations et un devis y relatif.

La proportion de la répartition des frais des travaux de correction entre parties est une question de droit, considéré que le constructeur porte une responsabilité initiale en ce qui concerne la conception de l'immeuble, mais d'autre part chaque propriétaire d'appartement est tenu à ce que ses installations respectent la tranquillité et la privacité acoustique d'autrui."

(...)

Des deux témoins entendus, eux-mêmes copropriétaires d'un logement dans l'immeuble concerné, Mme A.O._____ a confirmé avoir de bons contacts avec les demandeurs et ne jamais avoir été importunée par le comportement de la famille U._____; de son côté, M. A.B._____, qui habite le même étage que la famille intimée, a déclaré entretenir de bonnes relations avec les autres copropriétaires, à l'exception des demandeurs, (...).

(...)

Des témoins des défendeurs, l'amie de C.U._____, fils des défendeurs, a déclaré qu'à plusieurs occasions, les époux S._____, sont intervenus par téléphone, lors de l'utilisation de la salle d'eau le soir. A une occasion, alors qu'elle dormait, elle aurait été réveillée par des coups de brosse contre le store de la chambre qu'elle occupait.

Un ami des défendeurs, M. [...], invité, et usant de la salle d'eau, vers 22 heures, a été témoin de la réaction des demandeurs à cette occasion, se manifestant par des coups frappés depuis l'appartement des époux S._____.

(...)

Enfin, M. X._____, précédent propriétaire de l'appartement incriminé, a expliqué avoir quitté ce dernier d'une part, en raison de problèmes de santé de son épouse, et d'autre part, car il ne tenait pas à être empêché de faire de la musique, par les horaires imposés. Il a précisé (...) que rapidement, il a essuyé des remarques de la part des demandeurs qui se disaient dérangés par son comportement.

(...)

Les défendeurs ont produit une lettre écrite le 16 décembre 1968 par les demandeurs et adressée à M. [...], ancien voisin des époux S._____. Il en ressort en substance qu'à l'époque, les époux S._____ se plaignaient du bruit provoqué par le comportement d'un enfant en bas âge, (...).

EN DROIT :

A. (...)

Il y a lieu de constater en conséquence que cette expertise n'incrimine nullement le comportement des défendeurs, (...)

Il en est de même des témoignages recueillis lors de l'instruction, (...).

En définitive, il y a lieu de constater qu'une utilisation excessive de leur appartement ne peut être reprochée aux défendeurs.

B. (...)

C. S'agissant des conclusions reconventionnelles, l'instruction a établi à satisfaction que le comportement des demandeurs, en représailles des bruits perçus, est répréhensible.

Il convient de les sommer d'y mettre un terme, sous peine d'arrêts ou d'amende de l'art. 292 du Code pénal.

(...)"

29. Le 28 septembre 1994, l'administrateur J._____ SA, par J._____ et Y._____, a écrit ce qui suit à la Promotion Immeuble L._____ 5, à l'attention du défendeur :

"Lors d'une visite de l'immeuble précité, menée à titre de reconnaissance des travaux à exécuter sous garantie, nous avons constaté les points suivants :

1. Escaliers d'entrée :

La pente des marches revêtue de grains de marbre liés avec de la résine est inversée. Nous vous demandons donc de corriger cette pente en refaisant ce revêtement.

2. (...)

3. Garage commun :

La surface de la dalle du garage n'a pas été glacée au ciment dans les règles de l'art. De ce fait, certains endroits sont poreux et granuleux et vieillissent mal. De plus, ce glacis s'effrite autour des grilles caillebotis. Afin de remédier à ce problème, nous vous suggérons d'appliquer une peinture à deux composants.

4. Mur extérieur sud-ouest :

L'enduit sur le dessus du mur sur la partie basse se décolle, nous vous demandons donc de faire procéder au rhabillage nécessaire.

Ces défauts de construction doivent faire l'objet de réfection sous garantie, d'ici au 30 novembre 1994. (...)"

Dans une lettre du 9 novembre 1994, le défendeur a notamment répondu ce qui suit à l'administrateur :

"La question des délais de garantie avait été soulevée à l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 1993. Le 7 juillet 1993, j'ai répondu à l'administrateur en lui adressant une lettre, dont vous trouvez copie ci-joint et qui a été adjointe au procès-verbal de l'assemblée citée ci-dessus. Le délai de garantie est donc échu depuis le 7 septembre 1994.

Ma réponse aux points soulevés dans votre lettre est la suivante :

1. Escaliers d'entrée
Monsieur [...] [réd.: administrateur de J. _____ SA entre-temps décédé] avait proposé, lors de sa visite du 15 mars 1994, d'entailler les profils en laiton pour que l'eau puisse s'écouler sans problème.
2. (...)
3. (...)
4. Mur extérieur

Je suis très heureux que l'enduit sur le dessus du mur se décolle. De ce fait, ce mur prend l'allure d'un mur de jardin. Vous n'ignorez certainement pas que ce mur ne fait pas partie de la PPE et que cette dernière en a seulement la jouissance."

30. Le 4 octobre 1994, le défendeur a notamment écrit ce qui suit à l'administrateur J. _____ SA :

"(...), je vous ai écrit au sujet des dérangements provoqués par la musique de Madame et Monsieur B. _____.

(...) Madame et Monsieur B. _____ nous provoquent et chicanent journellement avec leur musique. (...)

(...), les B. _____ font tout pour nous importuner, chicaner et certainement nous provoquer.

Je prie donc l'administrateur d'intervenir avec force pour faire cesser immédiatement ces troubles."

Le 7 décembre 1994, J. _____, pour J. _____ SA, a répondu comme suit au défendeur (les indications mises en évidence le sont dans le document original) :

"(...)

Or, force nous est de constater que les soi-disant nuisances provoquées par M. et Mme B. _____ sont **infondées**.

(...), nous sommes fortement choqués par le fait que vous ayez fait appel au Service de la Police Municipale **en plein jour** à ce sujet!

Les services de Police ont à notre sens une mission nettement plus importante et des cas à traiter plus conséquents qu'un simple conflit de voisinage. (...)

Il a été porté à notre connaissance un extrait d'un procès-verbal d'une audience de Tribunal présidée par Me [...] le 1.12.1993 à 11h30 : "**M. A.S. _____ déclare au Président [...] de ne pas avoir à se plaindre des B. _____ quant au bruit**".

(...)"

La référence au Président [...] concerne le litige qui a opposé les défendeurs à la famille U. _____. Il n'est pas établi qu'il existe un procès-verbal dans lequel le défendeur aurait déclaré ne pas avoir à se plaindre bruit des époux B. _____. Dans une lettre du 15 août 1995 adressée aux défendeurs, faisant suite à son courrier du 7 décembre 1994 et à différents entretiens en présence de Me Michel Renaud, J. _____ a notamment écrit ce qui suit :

"(...) En ce qui concerne le troisième paragraphe de la deuxième page [réd.: paragraphe du courrier du 7 décembre 1994 mentionnant le Président [...]], je tiens à vous informer que j'ai pris position sur la base d'informations erronées - reçues de M. A.B. _____ - et que je ne possède effectivement pas un extrait du procès-verbal d'une audience présidée par Me [...]."

31. Moins de trois années après y avoir emménagé, la famille U. _____ a quitté l'appartement, lot n° 6 de la propriété par étages, en raison de l'atmosphère qui y régnait, alors même qu'elle avait toujours entretenu avec les copropriétaires autres que les défendeurs des relations agréables, exemptes de tout problème.

Les membres de la famille U. _____ ont expliqué au témoin M. _____ que la vie dans leur appartement était devenue pénible. Ils ont également rapporté qu'ils recevaient peu d'amis et que les défendeurs réagissaient aux bruits en tapant sur le sol ou sur les radiateurs. Le témoin M. _____ n'ayant toutefois pas assisté à ces événements et le témoin A.U. _____ ayant été en conflit avec les défendeurs à ce sujet, leurs déclarations ne sont pas retenues sur ce point. Il est toutefois établi que

des coups provenant de l'étage supérieur ont été portés alors que le témoin [...] se trouvait aux toilettes dans l'appartement de la famille U._____. Pour le reste, les déclarations de ce témoin ne sont pas retenues, compte tenu de l'imprécision de ses souvenirs et du fait qu'il n'a de toute façon pas constaté directement les événements rapportés.

32. Le 16 décembre 1994, alors âgée de septante-neuf ans, C.W._____ a acquis le lot n° 6 de l'immeuble du L._____ de A.U._____. Elle a occupé son appartement jusqu'à son décès, le 16 juin 2002.

Durant cette période, C.W._____ a participé à six assemblées générales, notamment à celles qui ont eu lieu les 29 août 1996, 27 novembre 1997, 15 mai et 11 juin 1997. A ces occasions, elle ne s'est jamais plainte des défendeurs.

[...] notamment a été entendue comme témoin de la vie menée par C.W._____ dans son appartement de l'immeuble du L._____. Durant une année, plusieurs années avant le décès de celle-ci, elle a travaillé comme employée de maison pour C.W._____; elle est également employée par la demanderesse A.W._____. Ses déclarations sont apparues comme circonstanciées et dignes de foi et elle n'a pas d'intérêt à l'issue du litige; son témoignage est donc retenu sans réserve, pour autant qu'il résulte de constatations directes.

C.W._____ était une personne élégante, aimable, courtoise et raffinée, qui disait toujours ce qu'elle pensait à son employée de maison.

Au cours de l'année où elle a travaillé pour C.W._____, le témoin [...] a constaté que, affaiblie et ayant vécu plusieurs décès dans sa famille, C.W._____ avait horreur des disputes. Elle ne s'est donc pas opposée au défendeur. Elle a été victime de son agressivité. Personne douce et raffinée, elle a subi des vexations du défendeur, mais ne

souhaitait pas que sa fille, la demanderesse A.W._____, soit au courant. Elle avait également expliqué au témoin que, le défendeur s'étant plaint du bruit, elle n'allait pas chercher son journal avant huit heures du matin; c'est [...] qui allait chercher le courrier de la semaine à partir de 9 heures. Or, il se trouve que C.W._____ prenait son déjeuner tôt, vers 8 heures, et qu'elle avait l'habitude de lire le journal simultanément. Il y avait des tapis partout dans l'appartement de C.W._____ et celle-ci portait des pantoufles. Lorsque sa fille venait boire le café, elle avait peur à l'idée qu'elle ou sa fille puissent faire du bruit. Par peur de représailles et d'ennuis, elle vivait très seule. Elle souhaitait déménager à cause du défendeur, mais ne l'a pas fait pour rester proche de ses petits-enfants.

Les demandeurs affirment que les défendeurs avaient multiplié les recommandations au sujet des fermetures des portes, armoires, fenêtres et couvercles de WC; ils soutiennent également qu'harcelée par les défendeurs, C.W._____ a vécu ses dernières années dans la peur et le tourment. L'employée de maison ne l'ayant pas constaté elle-même, ces affirmations ne sont toutefois pas retenues.

Il n'est pas établi que les défendeurs et C.W._____ auraient échangé des courriers pour se plaindre de quoi que ce soit, ni qu'un membre de la famille de cette dernière serait intervenu auprès des défendeurs pour leur reprocher l'attitude qu'ils auraient adoptée à son égard.

Pour le surplus, les déclarations de A.O._____ et de [...] ne sont pas déterminantes: n'ayant pas bien connu C.W._____, leurs déclarations résultent pour la plupart d'impressions ou de conjectures. En revanche, dans la mesure où il s'agit de constatations directes des deux témoins, on tient pour établi que C.W._____ était souriante et agréable, qu'elle était à l'aise les rares fois où elles discutaient ensemble et n'avait pas l'air timide. De même, les déclarations de [...] ne sont pas retenues, dans la mesure où elle n'a pas constaté elle-même la bonne entente qui aurait régné entre les défendeurs et C.W._____.

33. Par arrêt du 27 décembre 1994, sous réserve de la question des dépens, la Chambre des recours du Tribunal cantonal a intégralement confirmé le jugement rendu le 21 juillet 1994 par le Président du Tribunal civil du district de Lausanne dans le litige opposant les défendeurs à la famille U._____. Il résulte en particulier ce qui suit de la partie "en droit" :

"(...) Ainsi, les nuisances acoustiques proviennent pour l'essentiel de la conception soignée de l'immeuble en cause : (...). Or, ledit immeuble a été construit à l'initiative du recourant, A.S._____ lui-même, lequel est par conséquent responsable des défauts qui affectent le bâtiment sur le plan de l'isolation phonique. De ce fait, même si les intimés provoquent des bruits d'une intensité supérieure à la limite fixée par le règlement de copropriété, on ne saurait admettre qu'ils sont la source de "nuisances sonores" au sens de l'article 4.2. p) de ce règlement. Par conséquent, on ne saurait non plus leur imposer de faire effectuer des travaux pour réduire les nuisances en question jusqu'à une norme admissible. Une telle exigence se heurterait en effet à l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 CC). Au demeurant, il est constant que les sols de l'appartement des intimés sont recouverts de tapis."

34. Il résulte notamment ce qui suit du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 27 avril 1995 (les passages en évidence le sont dans le document original) :

"(...)

Préambule

M. B.O._____ demande la possibilité d'être accompagné par Me Michel RENAUD.

M. Michel RENAUD précise que sa présence consiste à tempérer la discussion et de donner à cette assemblée un caractère plus diplomatique, dans un cadre de cohabitation et de conseil.

(...)

2. Lecture du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 17 août 1994

(...)

Nota

M. Q._____ propose, pour la prochaine assemblée, d'installer un enregistreur, suggestion approuvée par M. A.S._____.

(...)

8. Travaux de garantie - parties communes

- Exposé de la situation

- Demande d'autorisation à l'assemblée générale des copropriétaires d'ester le promoteur en justice

L'administrateur propose de demander un avis de droit sur la possibilité d'obtenir la réparation des défauts, qui semble indispensable, notamment celui de l'entrée et de l'escalier et de la chape du garage, toute en relevant le problème de responsabilité en cas de sinistre dans l'escalier.

Monsieur Michel RENAUD propose de demander un avis de droit sur la question des délais en matière de garantie.

(...)

Proposition

Un avis de droit devrait être demandé.

Suggestion de Me M. RENAUD : Il faut s'adresser à Me Henri BAUDRAZ, qui est expérimenté en la matière.

Il est convenu, à l'unanimité, de demander un avis de droit à Me H. BAUDRAZ et de convoquer ensuite une Assemblée extraordinaire à l'automne.

(...)

9. Isolation phonique à l'intérieur du bâtiment

Point mis à l'ordre du jour à la suite de la demande de M. Q._____.

Il y a lieu de se référer à sa correspondance de 1993 avec l'ancien administrateur.

"Un soin tout particulier a été apporté aux isolations phoniques et thermiques. Contre toute attente, il s'est avéré que certains bruits se transmettent avec une facilité déconcertante, soit à l'intérieur des appartements, par les sanitaires, soit à l'intérieur de l'immeuble, en provenance des locaux communs, ascenseur, corridor ou des autres appartements"

Voir s'il y a des mesures techniques susceptibles de remédier à cet inconvénient.

M. Q._____ n'a jamais eu de plan définitif de construction de l'immeuble et se demande si l'immeuble est conforme au descriptif établi en date du 19 mai 1089 par l'architecte [...].

M. A.V._____ relève également qu'il n'a pas reçu de plans.

M. A.S. _____ relève que certains plans initiaux n'étaient pas conformes. Après les avoir fait refaire, tels que ceux du chauffage et du sanitaire, un dossier complet a été remis à Monsieur M. _____, lors de l'assemblée générale de 1993.

(...)

M. Q. _____ relève que deux copropriétaires ont quitté l'immeuble à cause des problèmes d'isolation phonique et pose par conséquent deux questions :

- 1) Il souhaite savoir si l'immeuble est conforme au descriptif de l'architecte.
- 2) En fonction de ce qui existe, quels seraient les moyens pour améliorer l'isolation et diminuer le bruit en provenance de :
gaine sanitaire, ascenseur, stores électriques.

Proposition de l'administrateur

Rattacher cette cause à l'avis de droit indiqué sous point 8.

Il propose également une analyse globale des problèmes, en établissant un inventaire des récriminations de tous les copropriétaires. L'assemblée extraordinaire de cet automne permettrait également de traiter ce point.

Cette proposition est acceptée à la majorité.

(...)"

Le 21 août 1995, Me Henri Baudraz a rendu un avis de droit aux termes duquel il a conclu que les droits relatifs à la garantie des défauts étaient prescrits depuis le 30 novembre 1994 et dont il résulte notamment ce suit :

"I LA QUESTION POSEE

Est-il possible d'obtenir par voie judiciaire, en s'adressant aux entrepreneurs ou aux vendeurs une réparation ou une compensation pour les défauts affectant l'immeuble du chemin du L. _____ No 5 à [...] notamment les parties communes, en particulier pour les contre-pentes des escaliers de l'entrée de l'immeuble, les craquelures dans la chape du garage et les problèmes d'isolation phonique?

(...)

III FAITS RESSORTANTS DU DOSSIER

Le présent avis de droit est basé sur les faits suivants :

- (...)

- Divers défauts de construction de l'immeuble ont été constatés par les membres de la PPE soit la contre-pente de marches sur l'escalier d'entrée, des fissures sur les dalles du garage et des défauts d'isolation phonique.

Les défauts phoniques ont fait l'objet de plaintes lors des assemblées de copropriétaires sans que l'on sache exactement de qui elles émanaient. Aucun avis écrit au vendeur de défauts n'est connu.

M. A.S. _____ a ouvert action à l'encontre de l'entrepreneur pour les défauts de la chape des garages. Les actes du procès n'étant pas au dossier on ignore si les conclusions sont en exécution, soit en réparation des défauts, ou pécuniaires, soit en réduction du prix.

IV DROIT

Il est important de distinguer deux notions juridiques différentes pour répondre à la question posée : la garantie des défauts du contrat d'entreprise (art. 367 ss CO), lettre A ci-dessous, et la garantie des défauts du contrat de vente (art. 197 ss CO), lettre B ci-dessous.

A) LA GARANTIE DES DEFAUTS DANS LE CONTRAT D'ENTREPRISE (ART. 367 SS CO)

(...)

DANS LE CAS PRESENT

En tant que maître de l'ouvrage, les époux S. _____ étaient seuls titulaires de la garantie découlant du contrat d'entreprise à la base de la construction de l'immeuble sis au L. _____ No 5. Des divers contrats de vente passés ultérieurement avec les membres de la PPE (en tout cas de ceux versés au dossier) il ne ressort pas que cette garantie aurait été cédée aux acquéreurs des lots. De toute manière, comme indiqué plus haut, une telle cession ne peut être que partielle et donc pas pleinement satisfaisante.

Du dossier il ne ressort pas non plus que les époux S. _____ auraient donné l'avis des défauts pour défauts apparents dans le délai de deux ans depuis la réception des travaux (hypothèse où le contrat d'entreprise était soumis à la Norme SIA-118, ce qui paraît vraisemblable). Il ne ressort pas non plus qu'ils auraient donné un tel avis après avoir découvert d'éventuels défauts cachés. Les époux S. _____ sont donc déchus du droit de faire valoir la garantie vis-à-vis des entrepreneurs, à l'exception des défauts des chapes qu'ils ont invoqués en justice, partant de l'idée qu'ils l'ont été valablement dans les délais légaux, suite à l'avis des défauts.

De surcroît, si l'on admet que la réception des travaux a bel et bien eu lieu le 6 septembre 1989, l'action en garantie est peut-être prescrite si elle n'a pas été ouverte dans le délai de 5 ans, soit avant le 6 septembre 1994. A cet égard, le terme de "réception provisoire" utilisé par A.S. _____ dans sa lettre à Monsieur [...] du 7 juillet 1993

n'a pas de portée juridique (TERCIER, Journées du droit de la construction, Fribourg 1993, p. 20).

Aucun élément ne permet de penser qu'il y ait eu la volonté dolosive de cacher les défauts de sorte que le délai de prescription de 10 ans n'entre pas en ligne de compte.

B) LA GARANTIE DES DÉFAUTS DU DROIT DE LA VENTE (ART. 197 SS CO)

(...)

Ici encore, le délai est de 10 ans si l'acheteur arrive à prouver que le vendeur connaissait les défauts au moment de la vente et qu'il les a sciemment cachés, adoptant ainsi un comportement dolosif (art. 210 al 3 CO).

En l'espèce, la question se pose en tout cas pour les chapes si le litige avec l'entrepreneur était déjà ouvert, M. A.S. _____ ne pouvait alors de bonne foi prétendre ignorer ce défaut. Il avait alors le choix de vendre à un prix qui tienne compte de ce défaut, soit d'exclure sa garantie. Mais en tout les cas, il ne devait pas le passer sous silence sciemment au détriment de l'acheteur.

(...)

DANS LE CAS PRESENT: Il s'agit d'examiner dans chaque cas si le vendeur (époux S. _____) a limité sa garantie dans le contrat de vente.

La vente du 25 septembre 1989 à A.V. _____

A la page 5 de l'acte notarié, sous chiffre 1) on peut lire la clause suivante :

"L'appartement et la place de parc sont vendus sous les garanties légales."

Cette clause signifie simplement que c'est le système général décrit ci-dessus qui s'applique car le vendeur n'a pas limité sa garantie. En conséquence :

Pour ce qui est de la contre-pente des escaliers d'entrée de l'immeuble, on peut partir de l'idée qu'il s'agit d'un défaut apparent qui aurait dû être détecté lors d'une vérification consciencieuse de l'immeuble à l'entrée en possession de l'appartement. L'avis des défauts aux époux S. _____ aurait donc dû être fait probablement fin 1989 déjà, dès la prise de possession pour chacun des acquéreurs successifs.

En ce qui concerne l'isolation phonique, il apparaît que lors de l'assemblée générale de la PPE, le 22 juin 1993 (p. 9 du procès-verbal), le défaut avait déjà été décelé à cette époque même si à l'origine on pouvait penser qu'il s'agissait d'un défaut caché. Or à partir du moment où tous les appartements sont habités le défaut devient "apparent" (TERCIER op. précité, No 2576).

Comme indiqué plus haut, le défaut devenu apparent doit être signalé immédiatement après sa détection sous peine de déchéance du droit à la garantie. Rien au dossier ne laisse penser que l'avis des défauts ait été donné par écrit aux époux S. _____ dès les premières manifestations de la mauvaise isolation phonique du bâtiment. Quant à un éventuel avis des défauts donné oralement, il est théoriquement possible mais extrêmement difficile à prouver devant un juge.

Pour les fissures dans la chape du garage, le raisonnement est le même. Si elles existaient en 1989 déjà l'avis des défauts aurait dû être fait à cette époque. Si elles sont apparues après, l'avis des défauts aurait dû être fait dès qu'on pouvait se rendre compte que les fissures représentaient un réel défaut de l'ouvrage (ATF 117 II 425 ss = JT 1992 I 608 par analogie). Le dossier ne dit pas à quel moment de telles fissures ont été constatées ni si l'avis des défauts a été donné immédiatement. Sauf preuve du contraire, qui est à la charge de l'acheteur (ATF 107 II précité, par analogie), on peut considérer en l'état que le droit à la garantie est donc exclu pour ces fissures.

De toute façon, dans le cas de A.V. _____, l'action est prescrite puisque la garantie n'a pas été formellement invoquée dans le délai de 5 ans depuis le transfert de la propriété du lot PPE, soit fin septembre 1994. Pour la chape du garage, l'action n'est pas forcément prescrite si l'on peut prouver que les époux S. _____ connaissaient les défauts avant la vente et qu'ils les ont cachés aux acheteurs (210 al 3 CO)

La vente du 25 septembre 1991 aux époux B. _____

L'acte de vente notarié contient la clause suivante : "1.- La parcelle est vendue (...) sous les seules garanties des maîtres d'état qui restent à courir depuis la construction du bâtiment, selon norme de la société Suisse des ingénieurs et architectes numéro cent dix-huit auxquelles parties se réfèrent en la matière. Cependant, à première réquisition de l'acquéreur, le vendeur servira d'intermédiaire auprès de maîtres d'état en question pour faire valoir, le cas échéant, les défauts susceptibles d'être constatés."

Dans ce cas, les époux S. _____ ont donc exclu expressément leur garantie de vendeurs et se sont simplement engagés à faire valoir, si nécessaire, leur propre garantie (comme maître de l'ouvrage) vis-à-vis des entrepreneurs, en vertu des contrats d'entreprise renvoyant apparemment à la Norme SIA-118.

Comme dit précédemment, pour les contre-pentes et l'isolation phonique les actions judiciaires contre les entrepreneurs sont prescrites depuis le 6 septembre 1994. Pour les chapes on peut se demander si la clause imposant de faire valoir les droits contre les entrepreneurs implique une cession pro parte qua du droit induit en Justice aux époux B. _____ ou si celle-ci donne à ces derniers le droit de réclamer à Monsieur A.S. _____ une part de l'indemnité qui serait versée par l'entrepreneur. L'interprétation de la commune et réelle intention des parties est très aléatoire en l'espèce s'agissant d'un texte rédigé par le notaire sans que les parties, vraisemblablement, en aient pesé la portée juridique.

La vente-emption du 30 avril 1992 à Q. _____

L'acte notarié contient la clause suivante: "Les vendeurs sont ainsi tenus vis-à-vis de l'acquéreur et dans la même mesure, des garanties de construction dont ils bénéficient eux-mêmes à l'égard de l'architecte, des ingénieurs, entrepreneurs, artisans, fournisseurs, et caetera."

Les vendeurs ont donc limité leur garantie sans la supprimer ici. Ils ont en fait calqué leur garantie sur celle dont ils bénéficieraient eux-mêmes à l'égard de tous les corps de métier intervenus dans la construction de l'immeuble du chemin du L. _____ No 5.

Une fois encore, il est difficile de savoir si les défauts ont été découverts à temps et si l'avis des défauts a été donné tout de suite. Tel ne semble pas avoir été le cas. Les conditions d'existence de la garantie ne sont donc, d'après le dossier, pas remplies.

De surcroît, en calquant leur garantie sur celle qu'ils avaient contre les entrepreneurs, les vendeurs ont notamment limité leur garantie au 6 septembre 1994 (5 ans dès la réception des travaux). Toute action est prescrite aujourd'hui, sauf faits nouveaux. Si les vendeurs n'avaient pas inséré une telle clause dans le contrat la garantie se serait étendue jusqu'en juin 1997, soit 5 ans depuis le transfert de l'immeuble à Q. _____. Même dans une telle hypothèse il aurait encore fallu que le délai de l'avis des défauts ait été respecté.

Là encore la question des chapes est particulière. On doit considérer que la garantie due par les époux S. _____ correspondra à ce qu'ils obtiendront pour le lot Q. _____. Le délai de dix ans doit être pris en considération, s'ils connaissaient les défauts au moment de la vente. Mais il leur incombait d'émettre l'avis des défauts à temps vis-à-vis de leur vendeur. Ne l'ayant pas fait à notre connaissance, ils sont déchus du droit pour ce motif.

Le contrat d'exécution de vente du 3 juin 1992 à Q. _____

Ce contrat n'est que la concrétisation des engagements déjà pris dans la vente-emption du 30 avril 1992 dont il est question ci-dessus. Il reprend donc implicitement les conditions de la vente-emption et notamment celles relatives à la garantie du vendeur (limitée). Ce qui a été dit ci-dessus reste donc valable pour le contrat du 3 juin 1992.

V CONCLUSION

A moins d'un dol des entrepreneurs ou des vendeurs qui auraient, par hypothèse, connu et dissimulé volontairement les défauts de l'ouvrage, il n'est aujourd'hui plus possible de faire valoir avec succès ni la garantie des défauts contre les entrepreneurs, ni la garantie des défauts contre les vendeurs, à l'exception du cas des chapes et dans le cadre des garanties dont chaque acquéreur serait titulaire envers ces derniers.

En effet l'avis des défauts n'apparaît pas avoir été donné dans les délais légaux. Il incombe à celui qui fait valoir une prétention

découlant de ceux-ci de prouver que tel a bien été le cas, ce qui, faute de pièce, serait très difficile à tout le moins.

D'un point de vue pratique la situation m'apparaît personnellement se présenter comme suit d'un point de vue pragmatique :

1. Contre-pentes escaliers

Les droits sont prescrits, la copropriété doit prendre en charge les réfections de cette partie commune, ponçage, création d'écoulements, qui représentent vraisemblablement des frais minimes.

2. Chapes des garages

Si M. A.S. _____ a conclu à la réfection de l'ouvrage (action en exécution du contrat d'entreprise) et qu'il obtient gain de cause, la réfection profitera à tous les acquéreurs et la question sera résolue. S'il obtient une indemnité celle-ci devrait, en dehors de toute considération juridique, être affectée à la réparation de défauts, surtout s'il n'a pas avisé ses acquéreurs de l'existence de la procédure.

3. Isolation phonique

Même si le défaut d'isolation cause des désagréments, il n'est pas encore prouvé de manière concluante que les normes en la matière n'ont pas été respectées (bruits de WC désagréables mais ne dépassant le nombre de décibels admissibles).

En outre les corrections impliqueraient vraisemblablement des interventions dans chaque lot, qui ne peuvent être imposées aux copropriétaires.

La seule voie juridique serait l'action en réduction du prix contre les vendeurs, mais les acquéreurs sont déchus de leurs droits à défaut de prouver que l'avis des défauts a été donné à temps.

Dès lors les travaux devront selon toute vraisemblance être pris en charge par la copropriété s'agissant des installations communes (colonnes de chute, escaliers, par exemple) et par chaque copropriétaire pour son lot (pose de mousses isolantes intérieures)."

35. a) A l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire du 28 septembre 1995, R. _____ a attiré l'attention de l'administrateur de J. _____ SA sur le délai de rédaction des procès-verbaux et souhaité qu'ils soient établis dans les trente jours suivants l'assemblée. A une autre occasion, A.O. _____ a également demandé que les procès-verbaux soient adressés plus rapidement. Lors de la même assemblée, plusieurs copropriétaires ont demandé à recevoir un décompte de chauffage.

Une assemblée générale ordinaire a eu lieu le 29 août 1996. A cette occasion, Q._____ a refusé d'approuver le procès-verbal de l'assemblée précédente du 28 septembre 1995. La teneur du procès-verbal de l'assemblée du 29 août 1996 est notamment la suivante :

"2. Lecture du procès-verbal assemblée extraordinaire du 28 septembre 1995

(...)

Déclaration de Monsieur Q._____

Monsieur Q._____ insiste pour recevoir les procès-verbaux d'assemblée plus rapidement, car il est trop difficile de se souvenir des détails.

(...)

4. Rapport des vérificateurs des comptes

Messieurs A.S._____ et A.V._____ ont procédé au contrôle des comptes de l'exercice 1995. Il ressort du rapport lu par Monsieur A.V._____ que des erreurs ressortent du décompte de chauffage et d'eau chaude, de la période 1994/1995, à savoir :

- le nombre de m3 chauffés
- le coefficient utilisé pour le calcul
- la taxe d'épuration est calculée sur 13 mois
- le téléphone pour la télégestion est calculé sur 11 mois
- l'eau chaude est calculée en pour cent, malgré les relevés faits ces deux dernières années aux compteurs installés dans les appartements
- des frais administratifs sont facturés, frais qui devraient être compris dans le forfait d'administration.

(...)

Monsieur A.V._____ propose l'établissement d'un nouveau décompte de chauffage, tenant compte des différentes remarques.

(...)

7. Nominations statutaires

(...)

b) Administrateur

Après délibération à huis clos, l'ensemble des copropriétaires décide de ce qui suit :

Le mandat de l'administrateur, soit J._____ SA est renouvelé pour l'année 1996, aux conditions suivantes :

- a) Les procès-verbaux des Assemblées générales ordinaires ou extraordinaires doivent parvenir aux copropriétaires dans un délai de trente jours, à compte de la date de l'assemblée.
- b) L'Assemblée générale ordinaire doit être fixée pendant les trois dernières semaines du mois de mai, mais au plus tard le 31 mai
- c) L'administrateur doit présenter un nouveau décompte de chauffage pour la période du 1er juillet 1994 au 30 juin 1995, ainsi que pour la période du 1er juillet au 31 décembre 1995, (...).
- d) L'ensemble des copropriétaires rappelle à l'administrateur qu'il est tenu de respecter strictement toutes les obligations découlant de la loi et du règlement d'administration et d'utilisation de la copropriété, tel qu'inscrit au Registre Foncier."

b) ba) Le 29 novembre 1996, le demandeur A.V._____, A.O._____ et les défendeurs ont écrit à l'administrateur J._____ SA pour demander la convocation d'une assemblée générale extraordinaire avec pour ordre du jour le remplacement de l'administrateur.

Le 4 décembre 1996, les demandeurs Q._____, A.B._____ et B.B._____ ont écrit à l'administrateur J._____ SA ce qui suit :

"Nous accusons réception de la lettre de convocation suite à la demande émanant de MM. A.V._____, A.S._____, et Mmes A.O._____ et B.S._____, en vue de tenir une assemblée générale extraordinaire le vendredi 13 décembre 1996.

Nous demandons impérativement à ce que l'ordre du jour ait la teneur suivante :

1. Examen et vérification des décomptes de chauffage pour les périodes du 1^{er} juillet 1994 au 30 juin 1995, et celui du 1^{er} juillet 1995 au 31 décembre 1995.
Contrôle des m3 chauffés sur la base des documents officiels avec preuves à l'appui.
2. Remplacement de l'administrateur."

L'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire du 13 décembre 1996 portait sur ces deux objets. A l'issue du vote, l'administrateur J._____ SA a été réélu à la majorité des copropriétaires.

bb) Dès le début de la propriété par étages du L._____, les frais de chauffage avaient été calculés en fonction des millièmes. Lors d'une assemblée générale tenue au cours de l'année 1994, l'assemblée des copropriétaires avait décidé que ces frais seraient calculés en fonction des volumes chauffés.

Il résulte en particulier ce qui suit du procès-verbal de l'assemblée générale du 13 décembre 1996 (les indications en évidence le sont dans le document original) :

"Point 1 de l'ordre du jour :

**Examen et vérification des décomptes de chauffage pour les périodes du 1er juillet 1994 au 30 juin 1995 et du 1er juillet 1995 au 31 décembre 1995.
Contrôle des m3 chauffés sur la base des documents officiels avec preuves à l'appui.**

Après examen au cours de la réunion préliminaire, Monsieur Q._____ relève et conclut que les plans déposés à la Direction des Travaux de la Commune de [...] ne correspondent pas à la situation actuelle du bâtiment. De ce fait, il propose ce qui suit :

1. Faire vérifier et au besoin modifier, à la charge du promoteur (honoraires, débours et frais accessoires) :
 - 1.a) la délimitation des étages ou parties d'étages de la copropriété
 - 1.b) la valeur en pour-mille des parts que représente chaque étage ou partie d'étage
 - 1.c) les résultats de cette enquête seront présentés et soumis à l'approbation de l'Assemblée générale des copropriétaires, (...)"

De manière générale, il arrive qu'il y ait quelques différences dans le calcul des surfaces, selon le mode de calcul. Le demandeur Q._____ a mis en question la justesse des plans et la répartition des millièmes.

En 1997, [...] a été chargé de contrôler les surfaces, les volumes et les millièmes de la copropriété. Dans son "rapport d'expertise-contrôle des surfaces & volumes" du 29 avril 1997, il a en particulier établi un tableau des millièmes de chaque appartement, attribuant 114 millièmes au lot du demandeur A.V._____. L'expert a notamment conclu que "globalement, les plans consultés au Registre foncier révèlent que les

appartements ont été réalisés conformément aux plans d'architecte", mais que "l'établissement du tableau des millièmes (...) ne correspond ni aux surfaces ni à la valeur".

Le 7 juillet 1997, [...] a notamment écrit ce qui suit à J. _____

SA :

"En date du 26 juin 1997, j'ai été reçu par M. A.S. _____. Ne souhaitant pas qu'une visite complète de son appartement ait lieu, le contrôle a donc été limité au hall d'entrée, au dégagement ouest et à la terrasse. (...) Cependant, ces éléments ne me permettent pas de confirmer les volumes chauffés et, par conséquent, ma réponse demeure réservée."

Le 15 décembre 1997, J. _____ a écrit ce qui suit aux copropriétaires :

"Madame, Monsieur,

Pour faire suite à l'étude de M. [...] sur les volumes chauffés de chaque lot, et à la décision prise lors de l'assemblée générale ordinaire, nous avons l'avantage de vous remettre sous ce pli les décomptes de chauffage cités en marge ainsi que les suppléments de chauffage que vous avez à régler. Nous vous en souhaitons bonne réception et restons à votre entière disposition pour toutes informations complémentaires."

Par lettre du 2 juillet 1998, l'administrateur a de nouveau réclamé aux copropriétaires des suppléments de chauffage pour les années précédentes, soit 917 francs 65 aux défendeurs. Il n'est pas établi que les défendeurs n'auraient pas réglé cette somme.

Le 6 octobre 1998, [...] [réd.: ancien employé de J. _____ SA] a procédé à une nouvelle visite de l'appartement des défendeurs. Il résulte du document établi à cette occasion que le défendeur s'est opposé au relevé des quatre compteurs d'eau chaude.

36. a) De manière générale et en particulier dans l'immeuble du L. _____, les conduites électriques passent à l'intérieur des murs et des

plafonds dans des gaines techniques posées avant le bétonnage. Normalement, l'électricité des zones hors de l'appartement est branchée sur le compteur de l'appartement concerné.

Lors d'un dépannage, une entreprise a par hasard constaté un mauvais raccordement entre les caves et les compteurs d'électricité des différents lots, défaut datant de la construction de l'immeuble. Ainsi, certaines caves étaient branchées sur le compteur personnel d'un autre propriétaire et la cave des défendeurs, contenant notamment un climatiseur à vin, était branchée sur le compteur commun. Les autres copropriétaires ont ainsi supporté pendant plusieurs années une part des frais de consommation d'électricité des défendeurs.

b) ba) Quand cela a été découvert, le défendeur a fait part de son accord de prendre à sa charge d'éventuels frais de correction et le remboursement éventuel de la consommation d'appareils, depuis le début de la copropriété. Il a également accepté qu'un contrôle soit effectué dans ses lots afin de confirmer que toutes les installations étaient bien branchées sur son compteur.

Grâce à l'intervention de J._____, le raccordement des caves a été corrigé. En ce qui concerne l'électricité des caves des défendeurs, l'administrateur J._____ SA a été chargé d'établir un tableau des frais de la consommation d'électricité supportée par les autres copropriétaires jusqu'aux travaux de correction. A titre de participation pour la période de 1989 à 1997, l'administrateur et les Services Industriels ont estimé que les défendeurs étaient débiteurs d'un montant de l'ordre de 1'120 fr. 70. Ce montant devait être réparti entre les six autres copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts.

bb) Dans une lettre du 25 juin 1998, le défendeur fait état du fait qu'après l'assemblée générale du 4 juin 1998, il avait découvert des erreurs dans le tableau établi par l'administrateur. L'administrateur avait en effet tenu compte des jours de consommation depuis le 22 juin 1989, alors que le demandeur A.V._____ était entré en possession de son

appartement le 1^{er} décembre 1989 et que les propriétaires étaient entrés progressivement dans les lieux, à des dates différentes. Or, il est normal que pendant la construction et jusqu'à la vente du premier appartement, le promoteur assume les frais d'électricité. Le défendeur a établi un nouveau décompte en fonction de ses critiques, en particulier en fonction des millièmes de chaque copropriétaire.

Le 14 septembre 1998, l'administrateur a adressé un courrier aux copropriétaires, dont il résulte en particulier ce qui suit :

"Nous vous invitons ainsi, dans votre intérêt, à refuser ce décompte [réd.: celui établi par le défendeur] et prier M. A.S. _____ de s'en tenir à celui présenté par l'Administrateur de la PPE."

bc) Il n'est pas établi que les défendeurs se seraient acquittés de la somme de 1'120 fr. 70.

Le défendeur a en revanche versé les montants suivants pour des motifs que l'instruction n'a pas permis d'établir :

Recherche suisse contre le cancer (pour A.O. _____)	:141 fr. 05
PPE L. _____ :	141 fr. 05
R. _____ :	80 fr. 75
La feuillère (pour C.W. _____) :	71 fr. 80
J. _____ SA :	<u>252 fr. 75</u>
Total :	687 fr. 40

Il n'est pas établi que les défendeurs auraient requis la restitution du montant de 141 fr. 05 versé à la copropriété du L. _____.

37. **a)** Au cours de l'année 1997, le demandeur Q. _____ a consulté un avocat en la personne de Me C.V. _____, qui est le fils du demandeur A.V. _____. Par courrier du 12 mai 1997, Me C.V. _____ a écrit ce qui suit aux défendeurs :

"Monsieur Q._____, dont je suis le conseil, a eu la désagréable surprise, il y a quelques jours, d'apprendre que le sud de la parcelle [...] dont il possède le lot en propriété par étage n° [...], avait été vendu par vous-mêmes en 1988 à la commune de [...], pour le prix symbolique de CHF 1.--, avant la constitution de la propriété par étages.

(...)

Enfin, afin d'interrompre la prescription, je vous notifie d'ores et déjà un commandement de payer pour la somme de CHF 95'000.-- (...)."

Un commandement de payer, portant sur un montant de 95'000 fr., a été notifié à chacun des défendeurs par le demandeur Q._____.

Le 14 mai 1997, le conseil des défendeurs a notamment répondu ce qui suit à Me C.V._____ :

"Tout d'abord, si votre client vous avait bien renseigné, vous auriez constaté que ce dernier a acquis par acte de vente emption du 30 avril 1992 des droits réels sur les parcelles [...] et [...], Commune de [...]. La parcelle se situant au sud de dites parcelles est la parcelle no [...] sur laquelle, les propriétaires de la parcelle [...] et non M. A.S._____ disposent d'une autorisation à bien-plaire no 738 délivrée par la Commune de [...] en date du 13 juin 1990."

b) Il résulte d'un document manuscrit signé par les demandeurs Q._____, A.B._____ et A.V._____ que ceux-ci ont requis que le point "limites et servitudes de la copropriété" soit porté à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 15 mai 1997.

A l'occasion de l'assemblée générale ordinaire qui s'est déroulée les 15 mai et 11 juin 1997, Me C.V._____ est intervenu, au nom des demandeurs Q._____ et A.V._____, au sujet de la surface de la parcelle de base. Il résulte du préambule du chiffre 6 du procès-verbal de cette assemblée, qui est un exposé de Me C.V._____, que le défendeur, en sa qualité de promoteur, a cédé environ un tiers de la surface de la parcelle de base de la future copropriété afin d'obtenir les dérogations nécessaires à la construction et que les acheteurs n'ont pas eu connaissance de cela.

Il résulte d'un document intitulé note - rapport, établi par J._____ le 27 mai 1997, que la cession d'une surface d'environ 500 m² à la commune de [...] a été négociée afin de rendre la parcelle des défendeurs constructible.

Le fractionnement du terrain figurait au Registre foncier, mais pas dans les actes de vente conclus avec les demandeurs Q._____ et A.V._____. En raison de la configuration du terrain, ceux-ci ne pouvaient pas, sur place, se rendre compte de ce fractionnement. Ils ont été choqués lorsqu'ils l'ont appris incidemment à l'occasion d'une assemblée générale.

c) Le 7 mai 1998, Me Raymond Didisheim a notamment écrit ce qui suit aux défendeurs :

"Succédant à Me C.V._____, j'assume désormais la défense des intérêts de M. Q._____. (...)

Vous l'avez délibérément trompé quant à la consistance de la parcelle de base, comme vous avez d'ailleurs trompé d'autres copropriétaires sur ce même point. (...)

Le préjudice que vous avez occasionné au Dr Q._____ par votre comportement est difficile à chiffrer. Mais il n'est en tout cas pas inférieur à Fr. 40'000.-. Ayant pour instruction d'agir par la voie judiciaire pour obtenir réparation de ce préjudice, j'ouvre en conséquence action sans plus attendre. Je pourrais cependant conseiller à mon client de renoncer à ce procès moyennant que vous lui soumettiez une offre raisonnable."

Le demandeur Q._____ a ouvert action par une requête en conciliation auprès du Juge de paix du cercle de Lausanne. Un acte de non-conciliation a été délivré le 11 septembre 1998. Le demandeur Q._____ n'a jamais validé cet acte.

La correspondance et les interventions en relation avec la surface de la parcelle de base ont en définitive duré plus d'une année.

38. Les 5 novembre 1997 et 16 janvier 1998, les demandeurs B._____ ont reçu des lettres du conseil des défendeurs au sujet de "nuisances sonores".

Il résulte notamment d'un document dactylographié, ni daté ni signé, que "le couple B._____ continue depuis des années à nous chicaner par des bruits de musique et de tapage". Il n'est pas établi que ce document émane des défendeurs. Un autre document, manuscrit et daté du 21 avril 1999, présente la teneur suivante :

"Monsieur et Madame S._____ invitent cordialement tous les habitants du L._____ 5 à venir "déguster" chez eux au 3ème étage les émissions de "Radio B._____"."

Les demandeurs B.B._____ et A.B._____ ont consulté leur avocat, qui leur a conseillé de ne pas réagir par la voie judiciaire, à moins d'une récidive des défendeurs.

39. Selon le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 27 novembre 1997, le défendeur a informé les copropriétaires qu'il n'avait pas eu gain de cause dans son procès contre l'entrepreneur pour la chape des garages.

Lors de cette assemblée générale, il a été question que les défendeurs rétrocèdent une servitude de jardin à la propriété par étages. Il n'est pas établi qu'une décision ait été prise concernant la prise en charge des frais d'actes pour un tel transfert.

Dans un courrier du 30 mars 1998, J._____, pour J._____ SA, a écrit notamment ce qui suit aux défendeurs :

"8.- Rétrocession de la servitude de M. & Mme S._____ concernant leur jardin

Conformément à la décision de l'assemblée, la servitude du jardin côté Est reviendra à la copropriété.

(...)

En tout état de cause, les copropriétaires n'admettraient pas de devoir payer les frais d'actes!"

40. Au mois de mars 1998, certains copropriétaires ont déjà envisagé l'ouverture d'une action en exclusion des défendeurs. Une lettre menaçant les défendeurs d'une telle action a été rédigée.

41. Le 7 décembre 1998, A.O. _____ a écrit ce qui suit au président du conseil d'administration de J. _____ SA :

"Copropriétaire et résidente de la PPE L. _____, 5, j'ai le regret de vous faire part de mon mécontentement quant à l'administration de ladite PPE.

(...)

Enfin, je sens un parti pris manifeste à l'encontre en particulier d'un des copropriétaires, qui n'est certes pas du seul fait de l'administrateur mais le comportement de celui-ci ne fait qu'aggraver la situation. Il s'abstient par exemple de convoquer une Assemblée Générale extraordinaire bien que le règlement d'administration précise que "l'assemblée des copropriétaires doit être convoquée par l'administrateur si les copropriétaires disposant du cinquième des parts en font la demande écrite" (...)

Aussi, pour rétablir un climat de confiance et de sérénité, je vous serais obligée de pourvoir au remplacement de l'administrateur que vous nous déléguez actuellement, M. J. _____."

Le copropriétaire auquel il est fait allusion dans ce courrier est le défendeur.

A la suite de cette intervention, J. _____ a continué à gérer la copropriété pour J. _____ SA.

42. Le 15 mars 1999, Me Raymond Didisheim a notamment écrit ce qui suit à Me Jean-Claude Mathey, conseil d'alors des défendeurs :

"Suite à votre lettre du 22 octobre dernier invitant mon client [réd.: le demandeur Q. _____] à retirer les commandements de payer qu'il avait fait notifier aux époux S. _____, je vous ai répondu que le Dr. Q. _____ n'y voyait pas d'objection, à la condition toutefois que, de leur côté, vos mandants retirent les deux commandements de payer, (...) notifiés à mon client le 26 février 1998 et qui sont aujourd'hui périmés.

(...)

Vous voudrez en conséquence (...) me faire savoir, le cas échéant, si vos clients sont disposés à procéder comme je le suggère."

Les défendeurs n'ont jamais répondu à cette lettre.

43. **a)** Par demande du 28 décembre 1999, les défendeurs notamment ont ouvert action contre la copropriété afin d'obtenir l'annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 1999 ainsi que la révocation du mandat de l'administrateur J. _____ SA. Me Raymond Didisheim a agi au nom de la défenderesse à cette action [réd.: la propriété par étages du L. _____]. Or, son associé, Me Michel Renaud, était intervenu notamment au nom des défendeurs S. _____ au cours de l'année 1995.

Dans une lettre du 11 janvier 2000, A.O. _____ a notamment écrit ce qui suit au Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne :

"Je vous remercie de la décision rendue le 26 Janvier 2000 qui prend acte de ma non participation dans l'affaire citée en référence.

Je tiens cependant à préciser que, si je ne prends pas part au procès, j'adhère aux conclusions déposées par les demandeurs [réd.: les défendeurs à la présente procédure]."

b) Il résulte des dépositions des administrateurs Y. _____ et J. _____, qui sont retenues dans la mesure où elles sont corroborées par d'autres éléments du dossier, que le défendeur a entravé leur tâche et les a critiqués. Le défendeur est ainsi entré en conflit avec J. _____. Multipliant les interventions, il a adressé une cinquantaine de lettres à l'administrateur de la propriété par étages. Intervenant de manière pointilleuse à chaque assemblée générale, il a occasionné un travail supplémentaire considérable de la part des administrateurs.

Lors de l'assemblée générale du 13 décembre 1996, la défenderesse a soulevé le problème de l'impartialité de l'administrateur, considérant que chaque copropriétaire a droit aux mêmes égards et aux mêmes règles. Il est arrivé que l'administrateur J. _____ SA donne tort aux défendeurs. Les défendeurs affirment que les représentants de J. _____ SA, notamment J. _____, avaient un parti pris contre eux et

qu'ils faisaient preuve d'animosité et de partialité à leur égard. Ces affirmations ne sont toutefois confirmées que par les témoins A.O. _____ et [...]. Les déclarations de la première, retenues de manière générale, ne le sont pas ici en raison de son implication dans un premier temps comme demanderesse dans le procès ouvert le 28 décembre 1998 aux côtés des défendeurs S. _____. Les déclarations de [...] ne sont pas non plus retenues, pour les raisons exposées dans les remarques liminaires. Ces faits ne sont donc pas établis.

Les demandeurs affirment que, d'une manière générale, les copropriétaires, hormis les défendeurs, étaient satisfaits des prestations de l'administrateur. Cet allégué est uniquement confirmé par les témoins Y. _____ et J. _____, ainsi que A.U. _____, propriétaire d'étages de 1991 à 1994. Compte tenu du fait que les deux premiers témoins sont directement concernés par le contenu de l'allégué et que le troisième témoin n'est plus propriétaire depuis plus de quinze ans, cet allégué n'est pas suffisamment établi.

44. La demanderesse A.W. _____, qui est la fille de C.W. _____, a acquis le lot n° 6 de la propriété par étages du L. _____ au décès de sa mère, au mois de juin 2002. Elle n'a jamais habité elle-même cet appartement.

Après le décès de sa mère, la demanderesse A.W. _____ a mis gratuitement son appartement à disposition de [...]. Celui-ci y a habité pendant environ six à sept semaines, à raison de trois jours par semaine. Il y a reçu ses enfants qui ont passé deux ou trois week-ends sur place. Le défendeur est venu une fois et a soulevé le problème du bruit.

45. Il résulte notamment ce qui suit du point "divers et propositions individuelles" du procès-verbal de l'assemblée générale du 29 avril 2003 :

"M. A.S._____ propose à l'assemblée, par un courrier du 2 avril 2003, de modifier les quotes-parts de copropriété. Quotes-parts fixées par lui-même il y a plus de 10 ans. Une discussion s'en suit et M. A.S._____ relève que M. A.V._____ devrait payer plus de participation aux frais communs. L'administrateur somme M. A.S._____ de cesser d'harcéler les copropriétaires et (...)."

46. **a)** Le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne a rendu un jugement le 11 juillet 2003. Ce jugement rejette les conclusions prises par les défendeurs S._____ à l'appui de leur demande du 28 décembre 1999 tendant notamment à la révocation du mandat de l'administrateur J._____ SA. Ce jugement présente en particulier la teneur suivante :

"EN FAIT :

(...)

2. (...)

(...) Dès le début, les plaintes de ces derniers [réd.: les défendeurs S._____] se sont multipliées, notamment sous prétexte du bruit causé par la douche que prenait à 6h00 du matin le témoin [réd.: A.U._____] avant d'aller travailler, du volume trop élevé de la musique ou encore du remue-ménage de leur fils. Aux dires du témoin, sa famille et lui n'osaient plus recevoir d'amis de peur de la réaction de leurs voisins du dessus qui n'hésitaient pas alors à taper sur le sol ou sur les radiateurs. Pour cette raison, ils ont fini par quitter leur appartement, qu'ils ont revendu au couple B._____ [recte : à C.W._____]. A.U._____ a ajouté que les relations entre les autres copropriétaires étaient agréables et qu'il n'y avait jamais eu aucun problème. (...)

Pour M._____, ancien administrateur de la PPE défenderesse, (...), c'était la première fois au cours de sa longue carrière qu'il était confronté à de tels problèmes et qu'un climat aussi délétère régnait au sein d'une assemblée de copropriétaires. (...)

(...) Ainsi, les époux S._____ n'ont, à titre d'exemple, pas hésité à faire appel à la police un jour où son épouse B.B._____ jouait du piano en début d'après-midi, aux alentours de 14h00.

(...) C'est dans ce même but [réd.: celui de tenter de calmer la situation] (...), qu'une séance de conciliation a été appointée, à laquelle il a été décidé que J._____ céderait sa place à Y._____ pendant les assemblées.

3. (...)

Il apparaît que les copropriétaires A.V._____ et Q._____ notamment ont pris conscience, incidemment, de ce fractionnement [réd.: de la parcelle de base] seulement en 1997. Ils ont été vivement choqués et sont convaincu d'avoir été délibérément trompés par le promoteur de l'époque, A.S._____. (...)

(...)

5. En 1996, l'assemblée générale ordinaire a décidé d'établir désormais les calculs relatifs à l'établissement du décompte de chauffage sur la base des m3 et non plus des m2. Aux fins de contrôler les surfaces et volumes des différents lots et de déterminer la répartition des frais entre copropriétaires en fonction de ce nouveau mode de calcul, un mandat a été confié à l'atelier d'architecte [...].

Le 26 juin 1997, [...] a été reçu par le demandeur [réd.: le défendeur A.S._____]. Ce dernier, (...) n'a toutefois pas souhaité qu'une visite complète de son appartement ait lieu et, par conséquent, l'expert n'a pas été en mesure de confirmer les volumes chauffés figurant sur les plans s'agissant des lots de demandeurs.

Il ressort d'un rapport de visite daté du 6 octobre 1998 que [...], ancien employé de J._____ SA, s'est également trouvé dans l'impossibilité de relever les quatre compteurs d'eau chaude ainsi que le métrage des surfaces et cubes de l'appartement du demandeur, celui-ci soutenant par ailleurs que le métrage exécuté par [...] était inexact.

6. Lors d'un dépannage, l'entreprise [...] a par hasard constaté un mauvais raccordement entre les caves et les compteurs d'électricité des différents lots, défaut datant de la construction de l'immeuble. Ainsi, certaines caves étaient branchées sur le compteur personnel d'un autre propriétaire et la cave des demandeurs, contenant notamment un climatiseur à vin, était branchée sur le compteur commun.

(...) L'administrateur [réd.: J._____] a ainsi proposé de convoquer un électricien des Services Industriels afin de déterminer le raccordement exact des caves liées aux différents lots (...). Sur cette base, (...), il a été finalement convenu que la participation des demandeurs pour la période de 1989 à 1997, soit CHF 1'120.70, serait répartie entre les six autres copropriétaires, au prorata de leur quotes-parts. (...)

(...)

11. (...)

Ces différents points ont fait l'objet d'une première expertise puis d'une expertise complémentaire, dont les rapports, rendus par [...], (...), retiennent en substance ce qui suit :

a) L'examen des documents - comptes et procès-verbaux - ne fait pas apparaître de carence grave. Quelques erreurs ont certes été commises mais elles ont pu être décelées et réparées grâce, notamment, au contrôle des vérificateurs des comptes, nommés à cet effet.

Des doutes chez une minorité des copropriétaires auraient pu être évités si les comptes annuels détaillés avaient d'emblée été adressés à tous les copropriétaires; de tels documents sont aisément édités par les moyens informatiques disponibles. (...)

(...)

f) (...)

L'initiative de M. A.S. _____ de céder la servitude de jardin est favorable à la communauté des copropriétaires. Le notaire pressenti pour passer les actes n'a toutefois pas donné suite à l'exigence de M. A.S. _____ de recevoir au préalable un devis pour ses frais et honoraires. La situation est bloquée pour cette raison.

Selon le procès-verbal de l'assemblée du 15 mai 1997, les honoraires de Me C.V. _____ auraient dû être répartis en excluant M. et Mme S. _____. En fait, cette facture est entrée dans les frais généraux de la PPE. J. _____ SA estime que les comptes ayant été adoptés, ce point est réglé. Ce point de vue est discutable.

(...)

g) (...) Des retards sont à déplorer et l'absence de réponse à certaines interventions de M. A.S. _____ n'a pas contribué à le satisfaire. (...) l'avalanche de contestations de M. A.S. _____ (...). Une fois sur deux, les griefs de M. A.S. _____ se révèlent infondés. L'administration d'une PPE et la gestion de compte de chauffage sont des domaines délicats; on ne saurait en vouloir à un copropriétaire de ne pas en saisir toutes les spécificités. Mais ce climat de suspicion nuit à la tranquillité d'esprit des copropriétaires. (...)

Il serait d'autre part souhaitable d'éviter que l'administrateur préside une assemblée générale dont l'ordre du jour met en cause sa gestion et qu'il accepte des procurations sans instruction précise lorsque l'assemblée doit décider de la résiliation éventuelle de son mandat. (...)

12. Les défendeurs ont vivement critiqué cette expertise, reprochant notamment à l'expert son parti pris ainsi que son manque d'attention lors de l'analyse des pièces produites par les demandeurs. Une deuxième expertise ainsi qu'une deuxième expertise complémentaire, effectuées les 24 juillet et 17 décembre 2002 par [...], (...) ont été décidées. En substance, ce deuxième expert se rallie aux conclusions de la première expertise, sous réserve des précisions suivantes :

a) Il est vrai que l'établissement des comptes de chauffage de cet immeuble est extrêmement difficile à comprendre. (...) Enfin, pour éviter des écritures de transitoire, comme il est d'usage en la

matière, certaines factures, ont été imputées pour douze mois, alors que l'exercice n'était que de six mois.

Malgré les nombreuses distorsions qui résultent des constatations ci-dessus, les comptes 1995 à 1999 sont globalement justes et ne peuvent pas prêter à critiques.

Il est vrai cependant que des explications n'ont probablement pas été fournies avec les précisions suffisantes et les décomptes ont souvent été établis, soit corrigés avec un retard considérable.

b) (...)

Il faut toutefois admettre que J. _____ SA n'a probablement pas donné suffisamment de précisions aux copropriétaires qui le souhaitent et les écritures se sont étendues sur une trop longue période.

c) Il y a effectivement eu une erreur ou un oubli de l'administrateur dans le calcul des rabais ECA mais à l'égard des trois copropriétaires concernés. M. A.S. _____ n'a donc pas été le seul prétérité. (...)

e) Le retard de la cession de la servitude de jardin s'explique notamment par la situation conflictuelle entre copropriétaires.

Les honoraires de Me C.V. _____ auraient indiscutablement dû être répartis entre les copropriétaires, à l'exclusion de M. et Mme S. _____.

(...)

f) (...)

Il est vrai que J. _____ SA aurait dû répondre de manière plus diligente aux demandes de M. et Mme S. _____. Dans le cas particulier, les nombreuses demandes de M. A.S. _____ ont sans doute lassé l'administrateur qui n'a plus répondu aux diverses questions et exigences du demandeur [réd.: A.S. _____].

(...)

EN DROIT :

(...)

Le Tribunal est ainsi persuadé que si les demandeurs [réd.: les défendeurs S. _____] cessaient d'intervenir sans cesse dans le travail de l'administrateur, lequel à dire d'experts ne saurait dans l'ensemble être sujet à critiques, et de systématiquement contester les décisions prises par l'assemblée générale, les relations entre toutes les parties s'en trouveraient grandement améliorées. (...)"

b) Les défendeurs ont recouru contre cette décision; jugé manifestement mal fondé, leur recours a été rejeté par arrêt du 26 mai 2004, dont la teneur est en particulier la suivante :

"d) La cour de céans [réd.: la Chambre des recours du Tribunal cantonal] est également d'avis que les incidents relevés ne sont pas d'une importance telle qu'ils légitimeraient les recourants à se prévaloir valablement et de bonne foi d'une rupture du lien de confiance avec J._____ SA.

(...) Les problèmes des honoraires de l'avocat mis à tort à la charge des intéressés remonte à plus de deux ans avant l'assemblée générale du 30 novembre 1999; cette affectation résultait d'une erreur, peu dommageable en l'occurrence, et le montant concerné a été intégré dans les comptes 1997, lesquels ont été approuvés lors de l'assemblée générale du 4 juin 1998. (...) Enfin, les deux experts mandatés ont déclaré que l'administrateur avait accompli correctement sa mission, nonobstant les quelques erreurs qui avaient été constatées, puis réparées."

Il n'est pas établi que l'administrateur ou les demandeurs à la présente cause aient jamais remboursé ou offert de rembourser aux défendeurs leur participation aux honoraires de l'avocat C.V._____.

47. a) Désireuse de louer si possible à long terme son appartement, la demanderesse A.W._____ a sollicité, par l'intermédiaire de J._____ SA, [...] qui a pour but de mettre des logements à disposition des cadres étrangers de grandes sociétés internationales, telles que [...], [...], [...], etc.

Le 12 novembre 2003, un contrat de bail d'une durée indéterminée a été conclu avec un cadre de [...], F._____ et son épouse, l'entrée en jouissance étant fixée le 1^{er} février 2004. Le contrat prévoit en son article 3 que :

"Le présent bail est conclu, à l'usage exclusif d'habitation, pour une durée indéterminée, à partir du 1^{er} février 2004

Il peut être résilié moyennant avis de résiliation notifié 4 mois à l'avance pour le terme suivant : 1^{er} juillet"

Selon le contrat de bail, le loyer mensuel s'élevait à 5'115 fr., y compris une avance pour le chauffage.

b) A la fin de l'année 2003 et au début de l'année 2004, la demanderesse A.W._____ et les défendeurs se sont entretenus à plusieurs occasions des problèmes de bruit dans l'immeuble et des solutions à y apporter. A.W._____ a autorisé les défendeurs, accompagnés de [...], du Bureau [...], à visiter son appartement. Durant le laps de temps précédant l'arrivée de ses locataires, elle a également remis une clef de son appartement au défendeur afin qu'il puisse encore l'inspecter. Le 14 janvier 2004, [...] a adressé au défendeur une lettre, dont le contenu est le suivant :

"(...), nous pouvons résumer comme suit le rapport que nous vous avons fait en date du 12 janvier 2004 concernant les améliorations qui peuvent être apportées dans l'appartement de C.W._____ afin de diminuer les nuisances des bruits d'impact.

En visitant l'immeuble en date du 17 décembre 2003, nous avons constaté :

Au niveau constructif._____

- (...)

Au niveau audition des bruits._____

- Les sons aériens sont faiblement audibles, on retrouve bien la situation décrite dans le rapport [...] (...).
- Les bruits de pas (lourde marche sur le sol en pierre naturelle) sont parfaitement audibles.
- Il en est de même des bruits provoqués par les utilisateurs (notamment fermeture des portes d'armoires).
- L'immeuble est construit dans un quartier particulièrement calme.
- Le temps de réverbération (des sons) est particulièrement court dans votre logement.

Compte tenu de ce qui précède, nous pouvons vous dire :

(...)

- Pour les sols, la pose d'une moquette épaisse devrait améliorer la situation.
(après dépose et repose des plinthes et contrôle des bandes de rives)
- Pour les armoires, il faut envisager de poser des arrêts amortisseurs.

(...)"

c) Au début du mois de février 2004, la famille F._____ a emménagé.

Les défendeurs prétendent que cette famille a fait beaucoup de bruit durant son séjour dans la copropriété. Ces affirmations ne sont toutefois pas confirmées par le témoin Y._____, mais uniquement par les témoins [...] et [...], qui rapportent les dires des défendeurs. Ils ne sont donc pas retenus.

Le 9 février 2004, Me Antoine Eigenmann, conseil d'alors des défendeurs, a écrit à la demanderesse A.W._____ que ses locataires rendaient "la situation intolérable" pour ceux-ci. Il lui était dès lors impartie un délai échéant le 13 février 2004 pour poser une moquette et assurer le respect du règlement de la copropriété par ses locataires. Le conseil des défendeurs indiquait enfin qu'il avait "déjà pour mandat d'agir, y compris dans l'urgence". Le 18 février 2004, la demanderesse A.W._____, agissant par l'intermédiaire de Me Raymond Didisheim, a répondu par une fin de non-recevoir.

Par lettre du 2 mars 2004, le conseil des défendeurs a pris note du fait que la demanderesse A.W._____ ne souhaitait pas rencontrer ses clients pour régler le litige de façon amiable.

Le 10 mars 2004, les défendeurs ont déposé une requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence contre la demanderesse A.W._____ et F._____. Le bordereau joint à la requête contenait un certificat médical, dont la teneur est en particulier la suivante :

"Madame B.S._____, 1945, souffrant d'une maladie neurologique chronique grave, actuellement en crise, ne peut pas se présenter au procès qui l'oppose à la gérance en date du 03 juillet 2003.

Il s'agit d'une maladie organique et non psychiatrique."

La requête d'extrême urgence a été rejetée, de même que les demandes de reconsidération de cette décision.

J._____ SA n'a pas reçu de plaintes des autres copropriétaires concernant le comportement des membres de la famille F._____.

d) da) Le 20 avril 2004, F._____ a adressé un courriel à [...] SA, qui l'a communiqué à J._____ SA, laquelle l'a transmis le même jour au conseil des demandeurs. Sa teneur est la suivante (traduction de l'anglais certifiée conforme) :

"Voici une brève description de la situation

Historique

- En février 2004, nous avons emménagé dans l'appartement situé dans une maison d'habitation multifamiliale à 3 étages, Chemin L._____ 5 à [...].
- Ma famille, composée de 4 personnes au total avec 2 enfants (2 ans et demi et 10 ans) séjourne au deuxième étage. Nous sommes les seuls occupants non-suisse, la seule famille avec enfants et les seules personnes de moins de 55 ans de l'immeuble. Nos contacts avec les occupants de la maison d'habitation se limitent aux salutations d'usage.
- Très peu de temps après notre emménagement, entre février et mi-avril, Mme B.S._____, une vieille dame habitant au 3^e étage au-dessus de nous a déposé deux plaintes auprès du tribunal local. Elle a prétendu que ma famille faisait du bruit et violait ainsi la loi. Les plaintes portaient sur des activités telles que marcher, courir, parler fort, fermer les portes, fermer les portes des placards, déplacer des meubles, déplacer des chaises sur les carrelages du sol, etc. Elle a donc demandé que nous nous abstenions de ce genre de comportement et que nous posions des tapis par terre dans tout l'appartement.
- Chose intéressante, nous n'avons jamais rencontré la dame. Elle n'est jamais venue nous faire part de ses griefs.
- Je suppose qu'elle doit avoir déposé sa première plainte auprès du tribunal dès notre installation en février. Tandis que nous emménagions dans l'appartement, Mme B.S._____ prenait des photos pour documenter les éventuels dommages causés par les déménageurs. Mme B.S._____ a joint au dossier remis au tribunal un rapport médical attestant qu'elle souffre de névrose et que le bruit occasionné par ma famille aggrave son état de santé.
- Il vaut la peine de faire remarquer qu'au milieu du mois de mars, à la suite de la première plainte, ma famille a quitté [...] pendant un mois environ pour la République tchèque parce qu'elle ne trouvait pas très agréable de vivre là en raison de l'escalade de la tension.

- Les documents juridiques du tribunal que j'ai reçus récemment m'ont fait comprendre que les plaintes de Mme B.S. _____ ont été jugées non fondées. Toutefois, une audience est prévue le 25 mai 2004 au tribunal lors de laquelle le jugement définitif sera prononcé. L'affaire est, de notre côté, traitée par un avocat tiers.

- Nous sommes à nouveau dans l'appartement depuis le 15 avril et la situation s'est avérée être encore plus tendue. En guise de protestation contre le moindre son ou bruit, Mme B.S. _____ frappe sur les murs, hurle à tue-tête et roue littéralement de coups le sol lorsque quiconque se déplace dans notre appartement.

- Des plaintes déposées par Mme B.S. _____ contre des voisins ne sont pas un phénomène nouveau. Il paraît qu'elle a déjà entamé une procédure judiciaire contre deux autres habitants de l'habitation et qu'elle a perdu les deux procès.

Conclusions

Nous nous sentons extrêmement mal à l'aise et déprimés pour rester dans l'habitation en question.

Je crains également toutes sortes de représailles éventuelles de la part de cette personne malade, y compris une agression physique contre ma famille. Nous devons tenir compte du fait que je suis en déplacement quasiment toutes les deux semaines et que le lieu d'habitation ne peut plus être considéré comme un endroit sûr pour ma famille. Sans parler du fait que mon épouse a peur de la dame dont le comportement est absolument anormal. La situation risque même de s'aggraver davantage une fois que le tribunal aura définitivement rejeté ses plaintes lors du jugement définitif.

Etant donné la nature de la plaignante, nous ne pouvons exclure de nouvelles plaintes et poursuites judiciaires. Celles-ci prendront certainement du temps, seront coûteuses et terriblement ennuyeuses et ne peuvent rétablir des rapports de bon voisinage. La stratégie de la dame est de nous évincer de l'appartement ou de nous rendre la vie la plus désagréable possible.

A la lumière des développements exposés ci-dessus, j'insiste vivement pour que vous m'aidiez à déménager de cet endroit et demandiez à une agence de se mettre immédiatement à la recherche d'un autre lieu d'habitation.

Je vous remercie pour votre compréhension et vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

F. _____ "

Les défendeurs allèguent que ce courriel est "une accumulation de contre-vérités et de propos diffamatoires". Les déclarations des témoins entendus, la plupart amis ou connaissances des défendeurs et n'habitant pas dans l'immeuble du L. _____, ne sont pas retenues sur ce point, dans la mesure où ils rapportent leurs impressions

personnelles par rapport au contenu du courriel. Il en est de même des déclarations du témoin A.O._____. La cour de céans retient, néanmoins, que la défenderesse est très mince et frêle.

Selon le certificat médical établi par son médecin traitant le 19 mai 2004, la défenderesse souffre en particulier d'une sclérose en plaques.

Le Dr [...] a exposé dans un certificat médical et lors de son audition en tant que témoin que la défenderesse souffre d'une sclérose en plaques qui est une maladie neurologique ainsi que d'une maladie cardiaque et qu'elle n'a jamais développé une quelconque affection psychiatrique, de type névrose ou autre. On tient dès lors pour établi que le passage du courriel concernant l'état de santé de la défenderesse est erroné, sans qu'il soit pour autant établi que F._____ s'en soit rendu compte.

Les allégués des défendeurs critiquant la traduction du courriel produite dans un premier temps par le conseil des demandeurs ne sont pas retenus. Une traduction certifiée conforme a en effet été produite entre temps.

Ce courriel a beaucoup fait souffrir la défenderesse.

db) Pendant la première moitié de l'année 2004 [réd.: l'instruction n'a pas permis d'établir si c'était le cas lorsque F._____ a rédigé son courriel du 20 avril 2004], A.O._____ a entrepris des travaux dans son salon; les moquettes et les tentures ont été changées et les meubles déplacés. Les travaux qui consistaient en particulier à percer, clouer et agraffer, ont été bruyants. R._____, dont l'appartement est bien isolé, ne se souvient pas avoir été dérangée par des travaux bruyants.

dc) Le 12 mai 2004, Me Antoine Eigenmann, conseil d'alors des défendeurs a écrit à l'administrateur de la copropriété pour "savoir qui a demandé la convocation de l'assemblée générale extraordinaire du 1^{er}

juin 2004 ainsi que l'ordre du jour". Dans une lettre du même jour adressée au président du Tribunal d'arrondissement, il a notamment écrit ce qui suit :

"Vous pourrez constater que J._____ SA annonce une assemblée générale extraordinaire en vue de l'exclusion des époux S._____."

Le 19 mai 2004, F._____ et son épouse ont requis la résiliation anticipée du bail pour le 30 juin 2004.

dd) Par lettre du 21 mai 2004, F._____ et son épouse ont notamment écrit ce qui suit aux demandeurs B._____ (traduction de l'anglais certifiée conforme) :

"En raison malheureusement des problèmes incessants rencontrés avec Mme B.S._____, nous avons décidé de déménager et de quitter l'appartement de la résidence multifamiliale Ch. du L._____. (...)

Nous avons été abasourdis par l'agressivité, l'intolérance, la haine et la colère dont a fait preuve cette personne en question. Cet endroit ne peut plus être considéré comme agréable et sûr pour nous. En tant que famille, nous craignons également toutes sortes de représailles éventuelles de la part d'une personne malade mentalement, sans parler d'une agression physique.

La situation risque même de s'aggraver une fois que le tribunal aura définitivement rejeté les plaintes de Mme B.S._____ lors du jugement définitif. (...)

(...) Soyez assurés que nous avons toujours bien aimé vous rencontrer et parler avec vous. La langue n'a aucune importance pourvu que les gens soient aimables, polis et raisonnables.

(...)

PS Nous sommes sûrs que votre ami traduira notre lettre pour vous. Nous n'avons malheureusement pas eu la possibilité de vous fournir une version française de cette lettre."

Selon les témoins, de par sa maladie, la défenderesse a un physique fragilisé et rencontre des difficultés de déplacement. Elle ne serait donc pas capable d'une quelconque agression physique.

e) Une audience de mesures provisionnelles a eu lieu le 25 mai 2004. A cette occasion, compte tenu de la résiliation anticipée du

contrat de bail pour la fin du mois de juin 2004 au plus tard, les parties ont convenu que les défendeurs retirent leur requête de mesures provisionnelles du 10 mars 2004 et que, solidairement entre eux, ils versent tant à la demanderesse A.W. _____ qu'à F. _____ une somme de 2'000 fr. à titre de dépens.

Il résulte du procès-verbal de cette audience que les défendeurs S. _____ et la demanderesse A.W. _____ ont convenu qu'ils avaient "l'intention d'examiner favorablement et à bref délai la mise sur pied d'une convention portant sur la non-occupation de l'appartement propriété de Mme A.W. _____ contre une indemnité correspondant au montant du loyer actuel aussi longtemps que les époux S. _____ occuperont leur lot de copropriété". Cette convention judiciaire n'a pas été signée par la défenderesse, qui était alors hospitalisée.

f) Des pourparlers ont effectivement été engagés, d'abord avec le conseil de l'époque des défendeurs, Me Antoine Eigenmann, puis avec son successeur, Me Pierre-Dominique Schupp. Dans le cadre de ces discussions, les demandeurs étaient représentés par l'avocat Raymond Didisheim.

Ces pourparlers ont échoué et la tentative de mise sur pied d'une convention portant sur la non occupation de l'appartement de la demanderesse A.W. _____, évoquée à l'audience, n'a jamais pu aboutir. La présente procédure a été introduite alors que des négociations étaient en cours.

g) La demanderesse A.W. _____ affirme que son appartement a été inoccupé dès le 1^{er} juillet 2004. Seuls les témoins Y. _____ et J. _____ ont été entendus sur ce point. Compte tenu de l'imprécision de leurs déclarations, cet allégué n'est pas retenu.

Y. _____, associé de J. _____ SA, n'a plus voulu s'occuper de la location de cet appartement. J. _____, qui s'occupait précédemment de la copropriété, a déclaré qu'il pensait que l'appartement était impropre

à toute occupation aussi longtemps que les défendeurs occupaient l'immeuble.

Il n'est pas établi que les défendeurs se seraient opposés à la location de cet appartement à des tiers, en particulier à des familles avec enfants.

L'appartement a finalement été loué à nouveau (cf. *infra* ch. 54.c).

48. Le 5 mai 2004, le conseil des demandeurs a adressé une lettre à l'administrateur J._____ SA, dont la teneur est notamment la suivante :

"(...), je requiers en application de l'art. 649b CC et des art. 6.4 et 8.1 à 8.3 du règlement de PPE, la convocation, dans les plus brefs délais, d'une assemblée générale extraordinaire de tous les copropriétaires. L'objet de cette requête est d'autoriser mes mandants susmentionnés à introduire une action judiciaire contre A.S._____ et B.S._____ tendant à leur exclusion de la communauté des copropriétaires. (...)"

Le 1^{er} juin 2004, lors de l'assemblée générale extraordinaire réunie à la suite de cette requête, étaient notamment présents les demandeurs et A.O._____. R._____ était absente et n'était pas représentée. A cette occasion, Me Antoine Eigenmann, qui représentait les défendeurs, a pris la parole. Selon le procès-verbal, il a informé les copropriétaires "qu'une transaction [était] en train de se conclure entre M. A.S._____ et Mme A.W._____" et il a proposé à l'assemblée "d'attendre l'aboutissement de cette transaction avant de prendre une mesure d'exclusion." Au cours de cette assemblée, les demandeurs, à quatre voix contre une, soit celle de A.O._____, ont voté le principe d'une procédure d'exclusion des défendeurs de la propriété par étages.

49. a) A partir de l'assemblée générale du mois de juillet 2004, les défendeurs ont fait intervenir un représentant, N._____, aux assemblées générales pour représenter la défenderesse. L'administrateur, se conformant à la règle selon laquelle le propriétaire d'un lot ne dispose que

d'une seule voix, a refusé que le défendeur et N._____ aient tous deux un droit de parole, exigeant qu'un seul des deux s'exprime.

L'administrateur essaie de faire en sorte qu'une personne par lot prenne la parole. Il n'a dès lors pas donné la parole aux deux époux B._____, mais il n'est pas exclu qu'ils l'aient prise.

b) Après avoir succombé dans le procès les ayant opposés à la copropriété en vue de révoquer le mandat de l'administrateur J._____ SA, les défendeurs ont réglé des dépens à Me Raymond Didisheim, avocat de la copropriété. Les défendeurs ont toutefois dû intervenir plusieurs fois afin de faire rectifier le décompte du solde des honoraires encore dus à Me Raymond Didisheim.

Plusieurs années ont été nécessaires pour obtenir une correction. Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2005 daté du 23 juin 2005, que N._____ a fait valoir que le montant déjà remboursé par les défendeurs à Me Raymond Didisheim devrait figurer dans les actifs transitoires et que l'administrateur a informé l'assemblée qu'il enverrait à chaque copropriétaire une note au sujet de ce montant. [...] est intervenu auprès de J._____ SA afin que cette note soit communiquée aux copropriétaires. Le 22 août 2005, l'administrateur a établi un décompte des honoraires versés à Me Raymond Didisheim, dont il résulte un solde en sa faveur de 2'924 fr. 85, à la charge de la copropriété. Dans le rapport de gestion de l'année 2005, établi le 20 juin 2006, l'administrateur a indiqué, sous la rubrique "actifs transitoires", que le défendeur devait encore un solde de 2'924 fr. 85 pour les honoraires de Me Raymond Didisheim. Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 29 juin 2006 que le défendeur a contesté ce montant; à cette occasion, l'administrateur a remis à chaque copropriétaire une copie du décompte avec mention du solde encore dû par les défendeurs. Dans le nouveau décompte des honoraires versés à Me Raymond Didisheim établi par l'administrateur le 6 septembre 2006, le solde a été ramené à 1'364 fr. 45 et mis à la charge de la copropriété. Dans le rapport de gestion de l'année 2006, établi le 10 avril 2007, un solde de 1'560 fr. 40 dû par le défendeur pour le solde des honoraires dus

à Me Raymond Didisheim figure sous la rubrique "actifs transitoires". Par lettre du 6 juillet 2007, N._____ est intervenu au nom des défendeurs afin que ce solde soit "comptabilisé dans les frais de la PPE". Lors de l'assemblée générale ordinaire du 6 juin 2007, l'administrateur a commenté les comptes de l'exercice 2006 et précisé que le montant de 1'560 fr. 40 était à la charge de la copropriété et non du défendeur.

De même, par lettre du 10 avril 2007 adressée aux défendeurs, J._____ SA leur a rappelé qu'ils devaient encore divers montants, notamment un solde pour des frais de chauffage au 31 décembre 2003. Or, les défendeurs avaient réglé les frais de chauffage que l'administrateur leur avait demandé pour l'année 2003.

50. A la fin de l'année 2004, les demandeurs A.B._____ et B.B._____ se sont plaints que des brindilles provenant du balcon des défendeurs tombaient sur leur balcon. Le 15 décembre 2004, l'administrateur a écrit aux défendeurs pour leur demander de tailler les arbustes qui dépassaient de leur balcon. Les défendeurs ont répondu qu'ils priaient l'administrateur de se rendre sur les lieux pour vérifier ces affirmations.

Les défendeurs affirment que l'administrateur n'a pu que constater que tout était en ordre et qu'il s'agissait d'une chicanerie de la part des demandeurs B._____, aussitôt appuyée par l'administrateur. Les témoins Y._____ et J._____ ne se souvenant pas de cet événement, seul N._____ confirme ces affirmations. Celles-ci ne sont dès lors pas retenues.

51. Au cours des années 1991 à 2004, les défendeurs ont consulté successivement les avocats Jacques Viret, Jean-Luc Tschumy, Maurice von der Mühl, Michel Renaud, Guy Mustaki, Jean-Claude Mathey, Daniel Pache, Antoine Eigenmann et Pierre-Dominique Schupp.

52. Le 27 janvier 2005, la demanderesse A.W._____ a déposé une réquisition de poursuite dirigée contre les défendeurs, solidairement entre eux, portant sur un montant de 30'690 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2004. Cette réquisition mentionnait, comme titre et date de la créance ou cause de l'obligation : "Dommages-intérêts consécutifs à la résiliation anticipée au 30 juin 2004, en raison du comportement des poursuivis, du contrat de bail à loyer conclu entre la poursuivante et les époux F._____ portant sur les lots de la copropriété Résidence Ch. du L._____ dont la poursuivante est propriétaire (dommage subi du 1^{er} juillet au 31 décembre 2004)". Le lendemain, l'Office des poursuites de Lausanne-Est a adressé à chacun des défendeurs un commandement de payer, dans les poursuites n^{os} [...]. La notification a eu lieu le 2 février 2005 et les défendeurs ont fait opposition totale.

Le 2 juin 2005, la demanderesse A.W._____ a fait notifier à chacun des défendeurs un commandement de payer, dans les poursuites n^o [...], portant sur la somme de 30'690 fr., pour des "dommages-intérêts consécutifs à la résiliation anticipée au 30.6.2004 (...)", pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2004. Or, du 1^{er} février au 30 juin 2004, l'appartement était loué à F._____ et son épouse, qui ont versé au moins deux loyers à la demanderesse. La demanderesse A.W._____ affirme que ces poursuites étaient entachées d'une erreur manifeste, qu'elles auraient dû porter sur la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2005. Elle n'a pas retiré ces poursuites.

53. Il résulte ce qui suit du point n^o 5 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2005 :

"Le Président [réd.: Y._____] informe l'assemblée avoir reçu un courrier de Mme A.W._____ qu'il représente, dans lequel elle souhaite recevoir sa part de bénéfice de l'exercice au vu du litige qui la lie aux époux S._____ au sujet de son appartement inoccupé. (...)"

Le 11 juillet 2005, l'administrateur a écrit ce qui suit à [...] :

"Nous vous informons avoir reçu de la part de Mme A.W._____, une demande de modification du point n° 5 à la page 4 du dernier procès-verbal à savoir :

Le Président informe l'assemblée avoir reçu un courrier de Mme A.W._____ qu'il représente, dans lequel elle souhaite recevoir sa part de bénéfice de l'exercice au vu du litige qui la lie aux époux S._____ à savoir l'exclusion ainsi que la convention non respectée.

Dès lors, cette lettre fait office de correction et fait partie intégrante du procès-verbal du 23 juin 2005."

54. a) Le 3 août 2005, la demanderesse A.W._____ a déposé une réquisition de poursuite dirigée contre les défendeurs, solidairement entre eux, portant sur un montant de 40'920 fr. plus intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} mai 2005 (échéance moyenne) pour des "dommages-intérêts consécutifs à la résiliation anticipée au 30.6.2004 (...)", pour la période du 1^{er} janvier au 31 août 2005, et de 4'615 fr. 60 pour le remboursement des frais d'avocat, selon les notes d'honoraires des 7 février et 2 août 2005. Les défendeurs ont fait opposition totale aux commandements de payer dans les poursuites n° [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Est qui leur ont été notifiés le 8 août 2005.

b) Les frais d'avocat supportés par la demanderesse A.W._____ en raison du litige avec les défendeurs, pour la période du mois de février 2004 au mois de septembre 2005, s'élèvent à 5'999 fr. 20 après déduction des dépens versés par les défendeurs.

c) La demanderesse A.W._____ a tenté de trouver des locataires sans enfant. Elle a placé une annonce pour la location de son appartement sur le site Internet immostreet.ch.

Ses démarches ont finalement abouti. Par contrat de bail du 24 novembre 2005, son appartement, sis au-dessous de celui des défendeurs, est loué par de nouveaux locataires, pour la période du 1^{er} décembre 2005 au 1^{er} décembre 2008 pour un loyer mensuel de 4'000 francs. Il s'agit de [...] et [...], qui ont occupé l'appartement avec leur fils adolescent et leur chien, lequel est mort depuis lors.

d) Le 26 janvier 2006, la demanderesse A.W. _____ a déposé une nouvelle réquisition de poursuite dirigée contre les défendeurs, solidairement entre eux, portant sur un montant total de 49'648 fr. 60 plus intérêts à 5 % l'an, pour notamment le dommage subi du 1^{er} juillet au 31 décembre 2004 et du 1^{er} septembre 2005 au 31 janvier 2006. Le 1^{er} février 2006, les défendeurs ont fait opposition totale aux commandements de payer dans les poursuites n^{os} [...].

Il n'est pas établi que les demandeurs, et A.W. _____ en particulier, auraient offert aux défendeurs de renoncer à se prévaloir de la prescription, avant de requérir une poursuite à leur encontre. Il n'est pas non plus établi que la demanderesse A.W. _____ aurait retiré ses poursuites auprès de l'Office concerné.

55. En vue de l'assemblée générale ordinaire du 10 mai 2007, la demanderesse A.W. _____ a conféré procuration au demandeur A.B. _____, pour la représenter. Dans sa procuration, elle a écrit ce qui suit :

"Au vu des frais judiciaires interminables auxquels je suis obligée par M. et Mme A.S. _____, qui semblent tout faire pour se soustraire à un jugement civil en tentant tous les procédés dilatoires possibles, je suis contrainte de renoncer à tous frais dans la copropriété.

Mon représentant voudra bien, notamment refuser le devis de [...], de [...], et demander le remboursement du bénéfice de l'exercice, plutôt que le versement au fonds de rénovation.

(...)"

Le 20 avril 2008, elle a rédigé une nouvelle procuration, dont la teneur est notamment la suivante :

"Au vu des frais judiciaires interminables auxquels je suis obligée par M. et Mme A.S. _____, qui semblent tout faire pour se soustraire à un jugement civil en tentant tous les procédés dilatoires possibles, (...)"

Il n'est pas établi que les défendeurs se seraient à ce jour soustraits à un jugement civil.

56. Le 30 juin 2007, F._____ a quitté la Suisse pour la Tchéquie.

57. Le 14 décembre 2007, à la requête de la demanderesse A.W._____, les défendeurs, solidairement entre eux, ont reçu pour notification chacun un commandement de payer, poursuites n^{os} [...], pour 14'830 fr. et 100 francs. Ils y ont fait opposition.

Le 11 décembre 2007, le conseil des demandeurs avait écrit ce qui suit au conseil des défendeurs :

"Vous trouverez en annexe copie de ma réquisition de poursuite de ce jour dirigée contre vos clients B.S._____ et A.S._____.

Cette poursuite, comme les précédentes, peut bien entendu être retirée moyennant remise d'une déclaration de renonciation à l'exception de prescription.

Jusqu'à ce jour vos clients n'ont jamais offert de remettre une telle déclaration en vue du retrait des poursuites qui leur ont été notifiées. J'ai en conséquence établi une telle déclaration que je vous remets en annexe et que je vous propose de me renvoyer dès qu'elle aura été datée et signée.

Je me prévaudrai au besoin des présentes."

Un document intitulé "déclaration de renonciation à l'exception de prescription" était joint à cette lettre. Il n'est pas établi que ce courrier ait reçu une réponse.

Le 29 décembre 2008, à la requête de la demanderesse A.W._____, un commandement de payer a été notifié aux défendeurs pour un montant de 13'380 francs.

58. Jusqu'au 13 janvier 2009 en tout cas, les relations de voisinage entre les défendeurs et les locataires [...] et [...], qui occupent

l'appartement de la demanderesse A.W._____, sis au-dessous de celui des défendeurs, se sont déroulées sans problème.

59. a) En raison de l'ambiance générale dans l'immeuble et du conflit permanent qui les oppose aux défendeurs, la vie des demandeurs B._____ dans leur appartement est perturbée. Les réactions des défendeurs sont devenues pour ces derniers une véritable hantise. Le comportement des défendeurs a en outre affecté les demandeurs B._____ sur le plan moral.

Selon les administrateurs successifs de la propriété par étages, les acheteurs potentiels demandant à consulter les procès-verbaux des assemblées générales, il serait certainement problématique de vendre l'appartement des demandeurs B._____. La situation serait différente si les défendeurs n'habitaient pas dans l'immeuble.

Les demandeurs allèguent encore en substance que les demandeurs B._____ n'ont jamais pu recevoir de visites, qu'ils n'ont jamais pu écouter la radio ou regarder la télévision de manière normale et qu'ils sont par conséquent gravement entravés dans leurs gestes et comportements quotidiens. Ils font également valoir qu'ils auraient cherché à mettre en vente leur appartement. Plusieurs témoins ont été entendus sur ces faits; aucun ne les a toutefois constatés directement. Leurs déclarations ne sont donc pas suffisantes pour établir les circonstances en question.

b) ba) Les défendeurs demandent le respect du règlement de copropriété.

Dans leur cercle privé, les défendeurs ne sont pas agressifs, ce sont des gens paisibles et appréciés. Ils sont courtois avec leurs amis et relations ainsi qu'avec les habitantes de l'immeuble R._____, A.O._____ et [...]. Ils ne le sont en revanche pas avec certains copropriétaires et les administrateurs de la propriété par étages. Dans le

cadre de son activité professionnelle, le défendeur est considéré comme quelqu'un de poli; il a d'ailleurs toujours entretenu d'excellents rapports avec ses collaborateurs. Les défendeurs ne sont pas agressifs avec R._____, ni avec [...].

bb) Selon ses proches, malgré la sclérose en plaques qui la fait souffrir, la défenderesse est une personne stoïque avec une nature toujours positive. Il résulte d'un certificat médical, établi le 24 juillet 2006 par le Dr [...], que son état de santé s'est aggravé; il a encore évolué depuis l'année 2006. La défenderesse souffre en particulier d'insomnies liées à la présente procédure.

Le défendeur souffre également de ce procès.

bc) L'appartement des défendeurs est estimé à un montant de l'ordre de 1'300'000 fr. au Registre foncier. Il a été aménagé en fonction de la maladie de la défenderesse et de son développement. L'immeuble a notamment été équipé d'un ascenseur depuis le garage jusqu'au sous-sol, de paliers plats, sans seuils, et de portes suffisamment larges pour laisser passer une chaise roulante.

60. D'autres faits allégués et admis ou prouvés, mais sans incidence sur la solution du présent procès, ne sont pas reproduits ci-dessus.

61. Par demande des 19 et 30 novembre 2004 adressée au Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, Q._____, A.B._____ et B.B._____, A.W._____ et A.V._____ ont ouvert action contre A.S._____ et B.S._____ et ont pris contre eux les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

"I.- Prononcer l'exclusion des défendeurs A.S._____ et B.S._____ de la communauté des copropriétaires de la PPE Résidence du L._____ 5 à [...].

II.- Condamner les défendeurs A.S. _____ et B.S. _____ à aliéner, dans le délai bref et péremptoire qui leur sera imparti à cet effet, leurs parts de copropriété dont les désignations cadastrales sont les suivantes

Commune : [...]
No immeuble : [...]
Immeuble de base : [...]
Valeur de part : 125/1000
Droit exclusif sur : Chemin du L. _____ 5
attique sud-est :
appartement de 155 m2 environ,
avec balcon et cave no 5
lot 8 du plan
Estimation fiscale : Fr. 660'000.-, 1994

Commune : [...]
No immeuble : [...]
Immeuble de base : [...]
Valeur de part : 95/1000
Droit exclusif sur : Chemin du L. _____ 5
attique sud-ouest :
appartement de 118 m2 environ,
avec balcon et cave no 6
lot 9 du plan
Estimation fiscale : Fr. 503'000.-, 1994

Commune : [...]
No immeuble : [...]
Immeuble de base : [...]
Valeur de part : 33/1000
Droit exclusif sur : Chemin du L. _____ 5
attique nord-ouest :
appartement de 40 m2 environ,
avec balcon et cave no 4
lot 10 du plan
Estimation fiscale : Fr. 152'000.-, 1994

Commune : [...]
No immeuble : [...]
Immeuble de base : [...]
Droit exclusif sur : Chemin du L. _____ 5
part de copropriété no [...] sur 1/13
Une place de stationnement portant la
Lettre A,
Lot 11 du plan

Commune : [...]
No immeuble : [...]
Immeuble de base : [...]
Droit exclusif sur : Chemin du L. _____ 5
part de copropriété no [...] sur 1/13
Une place de stationnement portant la
Lettre B,
Lot 11 du plan

Commune : [...]
No immeuble : [...]
Immeuble de base : [...]
Droit exclusif sur : Chemin du L. _____ 5
part de copropriété no [...] sur 1/13

Droit exclusif sur : Chemin du L. _____ 5
Une place de stationnement portant la
Lettre J,
Lot 11 du plan

III.-A défaut d'exécution dans le délai fixé, ordonner la vente aux enchères publiques desdites parts."

Le 15 décembre 2004, la demande a été adressée pour notification aux défendeurs directement, le nom de leur conseil d'alors, Pierre-Dominique Schupp, n'étant pas mentionné dans la demande.

Par jugement incident du 25 avril 2005, le président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne s'est déclaré incompétent pour connaître des conclusions de la demande et a reporté la cause devant la Cour civile du Tribunal cantonal.

Dans leur réponse du 30 août 2005, les défendeurs ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

I.- Les conclusions de la demande des 19/30 novembre 2004 sont rejetées.

Reconventionnellement

II.- Les demandeurs Q. _____, A.B. _____ et B.B. _____, A.W. _____ et A.V. _____ sont les débiteurs solidaires de B.S. _____ et A.S. _____ d'une somme de fr. 30'000.- (trente mille francs), plus intérêts à 5% l'an dès le 30 août 2005, en faveur de chacun des défendeurs, ou en proportion que justice dira."

Dans leur réplique du 16 décembre 2005, les demandeurs ont conclu au rejet des conclusions reconventionnelles des défendeurs.

Par demande du 7 novembre 2006 adressée au Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, A.W. _____ a ouvert action contre A.S. _____ et B.S. _____ en réparation du dommage qu'ils auraient occasionné en provoquant la résiliation anticipée, le 30 juin 2004, du bail conclu avec F. _____.

Par jugement incident du 24 avril 2007, le juge instructeur de la Cour civile a ordonné la jonction des deux procès ouverts contre les défendeurs.

Conformément au chiffre III du dispositif de ce jugement incident, la demanderesse A.W._____ a refait sa demande du 7 novembre 2006 dans le sens des considérants et l'a déposée les 28 août et 1^{er} octobre 2007. Elle a pris contre les défendeurs les conclusions suivantes :

- I.-** Dire que les défendeurs A.S._____ et B.S._____ sont les débiteurs, solidairement entre eux ou chacun pour telle part que justice dira, de la demanderesse A.W._____ et lui doivent immédiat paiement du montant de Fr. 100'000.- (cent mille), avec intérêts à 5 % l'an :
- dès le 1^{er} octobre 2004 sur le montant de Fr. 30'690.-;
 - dès le 1^{er} mai 2005 sur le montant de Fr. 40'920.-;
 - dès le 15 octobre 2005 sur le montant de Fr. 15'345.-;
 - dès le 1^{er} janvier 2005 sur le montant de Fr. 2'230;
 - dès le 7 novembre 2006 sur le solde.
- II.-** Dire que les oppositions totales formées aux commandements de payer, poursuites nos [...] et [...], notifiées le 1^{er} février 2006, sont définitivement levées à concurrence des montants en poursuite en capital, intérêts et frais."

Dans leur réponse du 30 novembre 2007, les défendeurs ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- I.-** Les conclusions de la demande des 7 novembre 2006/28 août 2007/ 1^{er} octobre 2007 sont rejetées.

Reconventionnellement

- II.-** Les demandeurs sont solidairement débiteurs des défendeurs, ou chacun dans la mesure que justice dira, de Fr. 100'000.- (cent mille francs), avec intérêts à 5% l'an :
- dès le 30 août 2005 sur une somme de Fr. 30'000.- (trente mille francs)
 - dès le 30 novembre 2007 sur une somme de Fr. 70'000.- (septante mille francs)
- et doivent immédiat paiement de cette somme aux défendeurs."

Par réplique du 11 mars 2008, la demanderesse A.W._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions

reconventionnelles de la réponse du 30 novembre 2007 et a pris les conclusions suivantes :

- "I.- La demanderesse A.W._____ augmente ses conclusions en ce sens que les défendeurs A.S._____ et B.S._____ sont en outre ses débiteurs, solidairement entre eux ou chacun pour telle part que justice dira, et lui doivent complémentirement paiement des montants de :
- CHF 50'000 (cinquante mille francs) avec intérêts à 5 % l'an dès le 15 janvier 2007;
 - CHF 5'999,20 (cinq mille neuf cent nonante-neuf francs vingt) avec intérêts à 5 % l'an dès le 11 mars 2008
- II.- Les oppositions totales formées aux commandements de payer, poursuites nos [...] et [...] de l'Office des poursuites de Lausanne-Est, notifiés aux défendeurs le 14 décembre 2007, sont définitivement levées à concurrence des montants en poursuite, en capital, intérêts et frais."

Dans leur duplique du 2 juillet 2008, les défendeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la réplique du 11 mars 2008.

Initialement demandeur à la présente procédure, A.B._____ est décédé en cours d'instance, le 30 avril 2010. Par lettre du 12 octobre 2010 à laquelle est jointe un certificat d'héritiers, le conseil des demandeurs a confirmé que la demanderesse B.B._____ est son unique héritière. Celle-ci a ainsi succédé à son époux dans la procédure, à laquelle elle était au demeurant déjà partie.

Par lettre du 18 janvier 2011 adressée au juge instructeur de la Cour civile et à laquelle était joint un extrait du Registre foncier, le conseil des défendeurs l'a informé que le demandeur Q._____ avait vendu son appartement de la propriété par étages du L._____ à une tierce personne. Par courrier du 19 août 2011, le conseil des défendeurs a informé le juge instructeur de la Cour civile du fait que le demandeur A.V._____ n'était plus propriétaire de son appartement en raison d'une donation.

En droit:

I. a) Les demandeurs exercent l'action en exclusion de la communauté des copropriétaires (art. 649b CC, Code civil du 10 décembre 1907; RS 210) à l'encontre des défendeurs.

La demanderesse A.W._____ conclut en outre au paiement d'une somme d'argent par les défendeurs. Elle la réclame à titre de dédommagement pour la perte du loyer qu'elle aurait subie pour la période du 1^{er} juillet 2004 au 30 novembre 2005 durant laquelle son appartement était inoccupé, puis en raison de la différence de loyer à laquelle elle aurait dû consentir afin de louer son appartement à partir du 1^{er} décembre 2005. Elle fait en effet valoir que la perte de loyer est due au comportement qu'auraient adopté les défendeurs à l'égard des habitants successifs de l'appartement dont elle est actuellement la propriétaire.

b) Les défendeurs concluent au rejet des conclusions des demandeurs. Ils demandent reconventionnellement le versement d'une somme à titre de réparation pour le tort moral que la présente procédure leur occasionnerait.

II. a) A titre préliminaire, il convient de préciser le droit de procédure applicable au présent jugement. Le Code de procédure civile suisse est en effet entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 afin de régler la procédure applicable devant les juridictions cantonales, notamment aux affaires civiles contentieuses (art. 1 let. a CPC, Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272). L'art. 404 al. 1 CPC dispose que les procédures en cours à l'entrée en vigueur de la présente loi sont régies par l'ancien droit de procédure jusqu'à la clôture de l'instance. Cette règle vaut pour toutes les procédures en cours, quelle que soit leur nature (Tappy, Le droit transitoire applicable lors de l'introduction de la nouvelle procédure civile unifiée, publié in JT 2010 III 11, p. 19).

Aux termes de l'art. 166 du CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02), les règles de compétences matérielles applicables avant l'entrée en vigueur de la présente loi

demeurent applicables aux causes pendantes devant les autorités civiles ou administratives (Tappy, op. cit., p. 14).

b) En l'espèce, la présente procédure a été introduite par demande des 19 et 30 novembre 2004, soit avant l'entrée en vigueur du CPC. L'instance a donc été ouverte sous l'empire du CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966, dans sa version au 31 décembre 2010; RSV 270.11) et n'est pas close à ce jour. Il convient dès lors d'appliquer le CPC-VD à la présente cause. Les dispositions de la LOJV (loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, dans sa teneur au 31 décembre 2010; RSV 173.01), sont également applicables.

III. a) L'art. 19 al. 1 let. c LFors (loi fédérale du 24 mars 2000 sur les fors en matière civile, abrogée au 1^{er} janvier 2011, mais applicable en vertu de l'art. 404 al. 2 CPC) est applicable à l'action en exclusion de la copropriété (Wermelinger, La propriété par étages, 2^{ème} éd., n. 217 ad art. 712a CC; Donzallaz, Commentaire de la loi fédérale sur les fors en matière civile, n. 24 ad art. 19 LFors). Selon cette disposition, le for est au lieu où est situé le registre foncier dans lequel l'immeuble est immatriculé ou au domicile du défendeur.

En l'espèce, l'immeuble est immatriculé dans le canton de Vaud et les défendeurs y sont domiciliés. La compétence *ratione loci* est donc donnée.

b) Conformément à l'art. 74 al. 2 LOJV, la Cour civile connaît de toutes les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 100'000 fr. et qui ne sont pas attribuées par la loi à une autre autorité. Abstraction faite des intérêts personnels et sociaux en cause, l'action en exclusion de la communauté des copropriétaires porte principalement atteinte à d'importants intérêts patrimoniaux du copropriétaire visé. Il s'agit donc d'une contestation civile portant sur un droit de nature pécuniaire (ATF 113 II 15 c. 1, JT 1987 I 332; ATF 105 Ia 23 c. 1, JT 1980 I 204).

En l'espèce, la valeur de l'appartement des défendeurs, objet de la requête d'aliénation des demandeurs, est bien supérieure à 100'000 francs. La Cour civile est donc compétente *ratione materiae* pour connaître de ce litige.

c) Au demeurant, les parties ont procédé sans émettre de réserves.

IV. Les défendeurs font valoir que les demandeurs Q._____ et A.V._____ ne seraient plus les propriétaires de leur appartement mais l'auraient transféré à une tierce personne.

a) Selon l'art. 4 CPC-VD, le juge ne peut fonder son jugement sur d'autres faits que ceux qui ont été allégués dans l'instance et qui ont été soit admis par les parties, soit établis au cours de l'instruction selon les formes légales (al. 1). Toutefois, il peut tenir compte de faits notoires, non particulier à la cause, ainsi que des faits patents, implicitement admis par les parties et non allégués par inadvertance manifeste. En outre, il peut tenir compte de faits révélés par une expertise écrite (al. 2).

En vertu du principe de la primauté du droit fédéral (art. 49 al. 1 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999; RS 101]), la notion de fait notoire doit être interprétée, déjà avant l'entrée en vigueur du CPC (qui la consacre à son art. 151), conformément aux principes généraux de la procédure civile. Selon la jurisprudence, les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public. Dans le même sens, la jurisprudence et la doctrine considèrent comme faits notoires les faits non particuliers à la cause, connus de chacun parce qu'ils résultent de l'expérience commune ou sont de notoriété générale et manifeste, comme par exemple le prononcé d'une faillite publiée dans la FAO (TF 4P.40/2006 du 6 juin 2006 c. 4.3 et les arrêts cités; Poudret/Haldy/Tappy,

op. cit., n. 7 ad art. 4 CPC/VD). Dans un arrêt postérieur, le Tribunal fédéral a admis plus largement l'existence d'un fait notoire et précisé que, pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit : il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun. Il s'est référé, par exemple, au taux de conversion des monnaies, qui peut être contrôlé sur Internet, par des publications officielles et dans la presse écrite, et aux inscriptions figurant au Registre du commerce (TF 5A_62/2009 du 2 juillet 2009 c. 2.1 et les références citées). La cour de céans a également considéré comme notoires les indications figurant au registre des marques de l'Institut fédéral de la propriété intellectuelle, disponibles gratuitement et à chacun par l'intermédiaire d'un site Internet (CCiv 18 février 2011/31 c. II).

Les données du Registre foncier ne sont pas accessibles à chacun par le biais d'Internet ou d'une publication officielle. Elles ne sont susceptibles de consultation par chacun que sur requête. Elle ne constituent dès lors pas des faits notoires.

b) En l'espèce, les défendeurs n'ont pas allégué, partant ni établi, le transfert de propriété dont ils se prévalent, ce qui aurait nécessité qu'ils se réformassent (art. 153 ss CPC-VD).

Ces faits n'étant pas non plus notoires, comme exposé ci-dessus, et aucune substitution de partie n'ayant été requise (art. 64 al. 1 CPC-VD) – et donc admise – c'est en vain que les défendeurs soulèvent ce premier moyen.

V. a) Le Tribunal fédéral et la doctrine admettent que l'action en exclusion de la communauté des copropriétaires de l'art. 649b CC s'applique également à la propriété par étages au sens des art. 712a ss CC (ATF 113 II 15 c. 2, JT 1987 I 332; ATF 105 Ia 23 c. 1c, JT 1980 I 204; Steinauer, op. cit., n. 1162; Wermelinger, op. cit., nn. 205 ss ad art. 712a CC; Donzallaz, L'action en exclusion, p. 548).

En vertu de l'art. 649b al. 2 CC, lorsque la communauté comprend plus de deux copropriétaires, une autorisation votée à la majorité de tous les propriétaires d'étages, non compris le défendeur, est nécessaire pour intenter l'action en exclusion. La question de savoir si une majorité de votants suffit, à la différence de la majorité des copropriétaires, est sujette à controverse (Donzallaz, L'action en exclusion, n. infrapaginale 38 et les références citées). Selon un auteur, cette décision doit être prise à la majorité des propriétaires d'étages présents ou représentés à l'assemblée des propriétaires d'étages, défendeur non compris (Wermelinger n. 214 ad art. 712a CC); d'autres auteurs considèrent qu'il faut la majorité de tous les propriétaires d'étages, qu'ils soient présents, représentés ou absents, défendeur non compris (Steinauer, Les droits réels, tome premier, 4^{ème} éd., n. 1168; Vouilloz, Les attributions respectives des organes de la PPE, in La propriété par étages, Fondements théoriques et questions pratiques, pp. 45 ss, spéc. p. 63 : cet auteur se réfère à une "majorité absolue").

Cette autorisation est une condition formelle pour intenter l'action judiciaire (TF du 5 février 1979, publié in RNR 1982, pp. 369 ss c. 2); elle permet d'éviter les actions infondées ou hâtives (Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 20 ad art. 649b CC; Meier-Hayoz, op. cit., n. 23 ad art. 649b et 649c CC) et a donc un rôle de filtre (Donzallaz, op. cit., p. 551). Elle doit précéder l'action en exclusion, qui est intentée dans un second temps (Wermelinger, op. cit., nn. 214 s. ad art. 712a CC, n. 60 ad art. 712l CC; Meyer-Hayoz, Commentaire bernois, 5^{ème} éd., n. 22 ad art. 649b et 649c CC; Donzallaz, L'action en exclusion, p. 551).

En l'espèce, le principe d'une procédure d'exclusion a été mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire qui a eu lieu le 1^{er} juin 2004. Les demandeurs ainsi que A.O. _____ étaient présents, tandis que les défendeurs étaient représentés par leur conseil d'alors. Seule R. _____ était absente et non représentée. Le représentant des défendeurs n'ayant pas pris part au vote, la décision d'autoriser l'action en exclusion a été prise à quatre voix contre une, soit la majorité de tous les propriétaires d'étages, présents et absents, défendeurs non compris. En

outre, cette décision a précédé l'introduction de l'action en exclusion en justice, laquelle a été intentée par plusieurs propriétaires d'étages individuels.

Les défendeurs font valoir que la majorité nécessaire à cette autorisation ne serait plus réunie ce jour. Cet argument n'est pas fondé car, comme on l'a vu, il suffit que la majorité existe au moment de la prise de décision d'intenter une action.

La condition de forme prévue à l'art. 649b CC est donc remplie.

b) L'action mise à disposition par la loi appartient à tout copropriétaire lésé dans ses droits, plusieurs lésés pouvant agir ensemble. L'administrateur et les titulaires de droits réels restreints ou de droits personnels n'ont en revanche pas la légitimation active (Wermelinger, op. cit., n. 215 ad art. 712a CC ; Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 19 ad art. 649b CC ; Steinauer, op. cit., ch. marg. 1168 ; Meier-Hayoz, op. cit., n. 22 ad art. 649b et 649c CC; Donzallaz, L'action en exclusion, p. 551). Le demandeur peut faire porter son action sur l'ensemble du comportement du perturbateur, à considérer comme un tout, dès lors qu'il porte atteinte à la communauté en tant que telle (TF du 5 février 1979, publié in RNR 1982, pp. 369 ss, c. 4h). Cela plaide, à tout le moins, pour une admission large de la qualité de lésé que doit présenter le copropriétaire qui entame le procès en exclusion.

En l'espèce, les demandeurs sont copropriétaires de la propriété par étages. Les demanderesses B.B._____ et A.W._____ affirment être directement lésées par le comportement des défendeurs qui habitent directement au-dessus de leurs appartements. La première a été à plusieurs occasions mise en cause par les défendeurs, tandis que la seconde a connu des difficultés dans la location de son appartement, sa mère, aujourd'hui décédée, ayant également été victime du comportement des défendeurs. Les demandeurs Q._____ et A.V._____ qui sont propriétaires d'appartements plus éloignés des défendeurs ne

font pas valoir de violations dont ils seraient les victimes directes. Ils se plaignent toutefois du comportement général des défendeurs qui porte atteinte à la communauté en tant que telle. On doit donc admettre que les quatre demandeurs sont légitimés à agir contre les défendeurs.

c) L'action doit être dirigée contre le copropriétaire perturbateur, même si ce n'est pas lui le fauteur de troubles, mais une personne dont il répond, comme un enfant, un employé, un locataire (TF du 1^{er} juillet 1999, publié in Praxis 1999, pp. 981 ss, c. 2) ou un fermier. Il ressort aussi directement du texte légal que le copropriétaire doit se laisser opposer le comportement des personnes à qui il a cédé l'usage de la chose, notamment les membres de sa famille ou les employés de maison. En vertu de l'article 649c CC, l'usufruitier ou le titulaire d'autres droits réels de jouissance sur une part, de même que le titulaire d'un droit personnel annoté, peuvent également être personnellement exclus (Wermelinger, op. cit., n. 211 et 216 ad art. 712a CC ; Brunner/Wichtermann, op. cit., n. 23 ad art. 649b CC ; Meier-Hayoz, op. cit., n. 25 ad art. 649b et 649c CC ; Giovanola, op. cit., p. 90).

En l'espèce, les deux défendeurs sont copropriétaires d'un appartement qu'ils occupent personnellement. Par conséquent, ils ont tous deux la légitimation passive.

VI. En vertu de l'art. 649b al. 1 CC, le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté.

La légitimité de l'exclusion de la copropriété repose sur le fait que la vie en commun dans une propriété par étages, souvent sous le même toit et dans un cadre de vie relativement étroit, engendre parfois des difficultés. Ces circonstances supposent que chaque copropriétaire

consente à des efforts pour maintenir une coexistence harmonieuse et pacifique, efforts qui ne se limitent pas au simple respect réciproque des droits de propriété et intérêts personnels des autres copropriétaires, mais impliquent une certaine tolérance et la soumission aux décisions et règles de la communauté. Par conséquent, lorsque ces efforts ne sont plus fournis, la vie en propriété par étages devient insupportable, ce qui justifie d'imposer au membre perturbateur un sacrifice particulier, celui de sa part d'étage, pour sauver la paix à l'intérieur de la communauté (ATF 113 II 15 c. 3, JT 1987 I 332; Wermelinger, op. cit., n. 205 ad art. 712a CC). Dès lors, le fait que l'exclusion entraîne le cas échéant des pertes financières pour l'intéressé n'est pas pertinent (TF du 5 février 1979, in RNRF 1982, pp. 369 ss c. 4i).

La doctrine et la jurisprudence ont déduit trois conditions matérielles de l'art. 649b CC : la violation d'une obligation par la personne à exclure, la gravité de cette violation et le fait qu'un ou plusieurs copropriétaires d'étages en pâtissent.

L'obligation violée peut découler de la loi (art. 712a ss, mais aussi art. 648 al. 1 CC) ou des règles internes de la propriété par étages, en particulier du règlement d'administration et d'utilisation ou du règlement de maison (Wermelinger, op. cit., n. 207 ad art. 712a CC; Donzallaz, L'action en exclusion, p. 552). Il peut également s'agir d'obligations générales, tel le respect de la propriété et des droits personnels des autres copropriétaires, pour autant qu'il y ait un lien avec la propriété par étages concernée (ATF 94 II 17 c. 4a, JT 1969 I 363; Meyer-Hayoz, op. cit., n. 9 ad art. 649b et 649c CC; Wermelinger, op. cit., nn. 207 et 208b ad art. 712a CC; Donzallaz, L'action en exclusion, p. 552). Le terme "obligation" de l'art. 649b al. 1 CC est interprété largement; viole dès lors une obligation, au sens de cette disposition, celui qui empêche la vie commune paisible et des relations de bon voisinage comme il est d'usage et de bon aloi entre occupants de la même maison (ATF 94 II 17 c. 4a, JT 1969 I 369; Wermelinger, op. cit., n. 207 ad art. 712a CC; pour quelques exemples, cf. ég. Giovanola, p. 73). Le Message se réfère à ce propos la notion d'"insociabilité" (FF 1962 II 1490). Le législateur ayant utilisé

d'une notion juridique indéterminée, le juge doit l'apprécier selon le droit et l'équité et se fonder sur toutes les circonstances du cas concret (Meyer-Hayoz, op. cit., n. 11 ad art. 649c et 649c CC; Donzallaz, L'action en exclusion, n. infrapaginale 62). Pour déterminer si une personne est ou non supportable, son comportement doit être apprécié dans son ensemble; ainsi, les violations de ses obligations envers différents autres copropriétaires doivent être prises en considération comme un tout tant qu'elles sont, dans leur ensemble, dirigées contre la communauté (TF du 5 février 1979 c. 4e et 4h, publié in RNR 63/1982 p. 369).

La gravité de la violation doit être telle que l'on ne puisse raisonnablement imposer aux autres copropriétaires la continuation de la copropriété dans de telles conditions (ATF 113 II 15 c. 3, JT 1987 I 332; Steinauer, op. cit., n. 1166; Meyer-Hayoz, op. cit., nn. 7 et 9 ad art. 649b et 649c CC). Il peut s'agir d'une violation unique, ponctuelle, qui rendrait la continuation de la communauté impossible (ATF 94 II 17 c. 4b et 5b, JT 1969 I 368), ou de transgressions plus bénignes, mais dont l'accumulation conduit au même résultat (ATF 113 II 15 c. 4b, JT 1987 I 332; Wermelinger, op. cit., n. 209 ad art. 712a CC). Le juge doit s'assurer que la cohabitation ne peut plus, en toute bonne foi, être exigée de la part des autres copropriétaires. Il doit faire preuve de retenue, sans toutefois être si strict qu'il deviendrait impossible de prononcer l'exclusion (Wermelinger, op. cit., n. 209 ad art. 712a CC).

Il n'est toutefois pas nécessaire que la violation de l'obligation constitue une faute (TF du 1^{er} juillet 1999, publié in RNR 82/2001 p. 56; RJN 1999 50 c. 3; Wermelinger, op. cit., n. 208 ad art. 712a CC; Steinauer, op. cit., n. 1165 et les références citées; Donzallaz, L'action en exclusion, p. 552). La violation de l'obligation ne doit pas non plus léser tous les autres propriétaires d'étages; il suffit également que la personne lésée soit un des proches d'un propriétaire d'étages (ATF 94 II 17 c. 5b, JT 1969 I 363; Meyer-Hayoz, op. cit., n. 12 ad art. 649b et 649c CC; Steinauer, op. cit., n. 1166; Wermelinger, op. cit., n. 211 ad art. 712a CC).

Le Tribunal fédéral a notamment considéré que viole les droits personnels des autres copropriétaires celui qui se rend durablement insupportable. Tel est le cas de celui qui se montre perpétuellement querelleur, violent, de mauvaise foi et qui empêche ainsi une vie paisible et des relations de bon voisinage comme il est d'usage et de bon aloi entre les occupants de la même maison (TF du 5 février 1979 c. 3a, publié in RNR 63/1982 p. 369; ATF 94 II 17 c. 4a, JT 1969 I 363). Plus récemment, notre Haute cour a estimé que les propriétaires d'étages doivent notamment se conformer aux dispositions spéciales de la réglementation commune sur les heures de repos et sur l'ordre à l'intérieur et aux alentours de la maison. Ceux-ci doivent avoir égard à la conception de la vie et aux besoins d'autrui, malgré des modes de vie très différents. Ils doivent se montrer tolérants et se soumettre aux décisions prises pour assurer une coexistence paisible. Ainsi, dans une maison en propriété par étages, un comportement bruyant, surtout s'il est durable, trouble gravement la tranquillité et le repos des autres habitants et constitue une source constante d'irritation et de brouilles (ATF 113 II 15 c. 3, JT 1987 I 332).

Selon le Tribunal fédéral, les devoirs réciproques des cohabitants impliquent celui de recourir d'abord à des moyens moins rigoureux que l'action en exclusion pour arriver à un *modus vivendi*, par exemple à des entretiens, aux bons offices d'un tiers ou à des mesures juridiques moins importantes. L'exclusion constitue en effet une mesure particulièrement grave qui affaiblit singulièrement la situation réelle du copropriétaire par rapport à celle du propriétaire unique (ATF 113 II 15 c. 3, JT 1987 I 332). Si le copropriétaire visé n'est manifestement pas disposé à respecter l'ordre nécessaire à une coexistence paisible, s'il persiste à ignorer les décisions de l'assemblée et autres mesures appropriées, s'il ne fait aucun cas d'avertissements, de sommations et d'injonctions justifiées, mais alors seulement, il y a lieu d'ordonner l'exclusion prévue à l'art. 649b CC. Celle-ci est donc ordonnée à titre subsidiaire; en d'autres termes, il s'agit de l'*ultima ratio* (ATF 113 II 15 c. 3, JT 1987 I 332; arrêt TF du 5 février 1979 c. 4b, publié in RNR 63/1982 p. 369; ATF 94 II 17 c. 5b, JT 1969 I 363; Steinauer, op. cit., n. 1166 et les références citées; Meyer-

Hayoz, op. cit., n. 7 ad art. 649c et 649c CC; Wermelinger, op. cit., nn. 209 s.; Donzallaz, L'action en exclusion, p. 552).

VII. Les demandeurs articulent leur demande autour de cinq situations concrètes. Leurs griefs portent sur les faits suivants :

- comportement des défendeurs envers la famille U._____, propriétaire du lot n° 6 de la propriété par étages au cours des années 1991 à 1994 (cf. *infra* c. IX.a);
- comportement des défendeurs envers la demanderesse B.B._____, et son époux A.B._____, propriétaires du lot n° 7 de la propriété par étages à partir du mois de septembre 1991 (cf. *infra* c. IX.b);
- comportement du défendeur envers C.W._____, propriétaire du lot n° 6 de la propriété par étages de l'année 1994 jusqu'à son décès en 2002 (cf. *infra* c. IX.c);
- comportement des défendeurs envers la famille F._____, locataire du lot n° 6 de la propriété par étages des mois de février à mai 2004 (cf. *infra* c. IX.d);
- comportement des défendeurs envers les administrateurs successifs de la propriété par étages, plus particulièrement envers M._____, agissant pour le compte de K._____ SA en 1993, puis envers Y._____ et J._____ agissant pour le compte de J._____ SA, de 1994 à 2004 (cf. *infra* c. X).

Les quatre premiers griefs des demandeurs sont liés principalement à l'intransigeance des défendeurs au sujet des problèmes de bruit et du respect du règlement de copropriété (cf. *infra* c. IX).

Les demandeurs reprochent également aux défendeurs un comportement récurrent dès la vente du premier lot jusqu'au mois d'avril 2004, consistant à insuffler au sein de la propriété par étages une atmosphère insupportable et à faire régner un climat délétère (cf. *infra* c. XI).

Les défendeurs font valoir qu'ils n'ont jamais violé le règlement de la propriété par étages, dont ils ont au contraire simplement demandé le respect. Ils soutiennent que les administrateurs ont eu un parti pris à leur encontre. Selon eux, les problèmes étaient provoqués exclusivement par certains habitants de l'immeuble qui auraient manifesté un esprit chicanier et provocateur. Enfin, ils relèvent qu'il n'y a eu aucune tentative de la part des demandeurs d'aboutir à une solution consensuelle.

VIII. **a)** Un des griefs principaux a trait à l'intolérance au bruit des défendeurs. Les demandeurs soutiennent en substance que les défendeurs auraient littéralement harcelé les propriétaires et/ou occupants successifs de l'appartement lot n° 6, soit la famille U._____, puis C.W._____, et enfin la famille F._____, ainsi que les époux A.B._____ et B.B._____, propriétaires du lot n° 7, ces deux appartements se trouvant directement au-dessous de celui des défendeurs. Les demandeurs relèvent en outre que les défendeurs ont agi en justice afin de faire cesser le bruit provenant des familles U._____, puis F._____.

Les défendeurs font valoir que l'immeuble présente des problèmes phoniques objectifs, dus en particulier aux matériaux choisis par le premier propriétaire de l'appartement lot n° 6, X._____. Ils affirment également que la plupart des propriétaires et/ou occupants des appartements concernés n'ont pas respecté les heures de tranquillité prévues dans le règlement de la copropriété. En outre, ils observent en substance que les faits qui leurs sont reprochés remontent à un certain nombre d'années : A.U._____ a vendu son appartement en 1994; aucun comportement à l'encontre des demandeurs B._____ ne leur est reproché après l'année 1999; C.W._____ est décédée en 2002; la famille F._____ a quitté l'immeuble en 2004. Enfin, ils relèvent qu'il n'y a pas eu de plainte ou de différend entre eux et la famille [...] qui occupe l'appartement lot n° 6 depuis le 1^{er} décembre 2005.

b) Le comportement des défendeurs doit être examiné dans son contexte, soit compte tenu de l'isolation phonique de l'immeuble et des règles relatives au bruit.

A cet égard, il est établi que ce sont les défendeurs qui ont construit l'immeuble résidentiel dont il est question dans le présent litige. C'est toutefois le premier acquéreur de l'appartement lot n° 6 qui a choisi les finitions, en particulier les équipements des salles de bain et de la cuisine, ainsi que les revêtements des murs et des sols; ceux du salon, de la salle à manger et du couloir sont en pierre.

A la demande des défendeurs, des spécialistes de l'acoustique sont intervenus afin de contrôler l'isolation phonique de l'immeuble, en particulier entre leur appartement et l'appartement lot n° 6. Selon leurs rapports respectifs des 19 février 1990 et 2 juillet 1991, l'isolation est considérée comme globalement bonne s'agissant des sons aériens et des bruits d'impact. En revanche, les bruits des installations techniques de l'immeuble (soit la manipulation de fenêtres, portes, portes d'armoires et l'utilisation des appareils sanitaires et de leurs accessoires) dépassent les limites admissibles par la norme SIA 181/1988.

Ces rapports d'expertise privés ont été confirmés par un expert judiciaire qui a rendu un rapport le 1^{er} juin 1993 dans le cadre de la procédure ayant opposé les défendeurs à la famille U._____. Celui-ci a notamment constaté que "les bruits entendus dans l'appartement [des défendeurs à la présente procédure] provenant essentiellement de l'appartement [lot n° 6], correspondent à un spectre variant entre fort, gênant et perceptible".

A la demande des défendeurs, mais avec l'autorisation de la demanderesse A.W._____, une entreprise a effectué de nouvelles mesures en relation avec l'isolation phonique de l'appartement lot n° 6. Il résulte notamment du rapport rendu le 14 janvier 2004 que les bruits provoqués par les utilisateurs sont parfaitement audibles.

Ainsi, sur la base des constatations des experts intervenus, il s'avère que l'isolation entre l'appartement lot n° 6 et l'appartement des défendeurs présente des problèmes phoniques objectifs en relation avec l'utilisation des installations techniques. A la lecture du courrier que le demandeur Q._____ a adressé à l'administrateur le 14 avril 1993, il apparaît que les problèmes d'isolation phonique sont inhérents à l'immeuble dans son entier, les bruits se transmettant entre appartements par les gaines sanitaires. La question de savoir si ces problèmes sont imputables aux constructeurs de l'immeuble, comme le soutiennent les demandeurs, est sans pertinence en l'espèce.

c) Compte tenu des problèmes d'isolation phonique existants, le défendeur a écrit à l'administrateur de la propriété par étages afin que celui-ci adresse aux autres copropriétaires le texte qu'il souhaitait soumettre au vote lors de l'assemblée générale à venir. Ce texte n'a toutefois pas été communiqué aux autres propriétaires d'étage avant l'assemblée générale constitutive de la copropriété.

Le 10 septembre 1991, le texte a été soumis aux propriétaires d'étages, qui ont accepté à l'unanimité la proposition du défendeur d'introduire dans le règlement d'administration et d'utilisation (ci-après : le règlement) un article prévoyant notamment qu'entre 23h.00 et 8h.00, la valeur admissible pour les bruits provoqués par les utilisateurs est de 30 décibels.

A la suite de cet ajout, le défendeur est intervenu auprès de A.U._____ afin de faire respecter le règlement. Celui-ci, B.O._____ et A.B._____ et le demandeur A.V._____ ont demandé la convocation d'une assemblée afin de supprimer la disposition qui avait été ajoutée au règlement. Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 février 1992, A.U._____ a expliqué qu'il avait été pris de court et mis devant le fait accompli. A l'issue de cette assemblée, la proposition de supprimer la disposition litigieuse a été rejetée nonobstant les votes de A.U._____, A.B._____ et du demandeur A.V._____ en faveur de sa suppression.

Une partie de l'antagonisme entre les propriétaires d'étages est ainsi née des circonstances qui ont présidé à cet ajout dans le règlement, de même que des interventions du défendeur pour le faire respecter. On ne saurait toutefois reprocher à ce dernier d'avoir mis les autres copropriétaires devant le fait accompli: il avait en effet transmis son projet de modification à l'administrateur avant la séance, afin que les autres propriétaires d'étages en soient avertis à l'avance. En outre, à part les défendeurs, quatre copropriétaires étaient présents, dont notamment le demandeur A.V._____, A.B._____ et A.U._____. Les deux premiers étaient respectivement juriste de formation et commerçant à la retraite et il n'est pas établi que le troisième ait des difficultés à s'exprimer en public ou par écrit. On ne peut donc nullement faire grief au défendeur d'avoir imposé la disposition contestée à des personnes sans expérience; il appartenait au contraire aux propriétaires d'étages présents de ne pas voter pour une disposition s'ils considéraient qu'elle ne leur convenait pas.

IX. a) Peu après l'emménagement de la famille U._____ au mois de septembre 1991 dans l'appartement lot n° 6, le défendeur s'est plaint auprès de A.U._____ d'être réveillé du lundi au vendredi entre 6h.00 et 6h.30, en particulier par le bruit de la douche. Une correspondance a eu lieu à ce sujet et le ton est rapidement monté. B.U._____ et A.U._____ ayant en effet répondu sur un ton agressif à la première lettre du défendeur, celui-ci a fait intervenir un avocat. Lors de l'assemblée générale extraordinaire convoquée au sujet de la suppression de la disposition litigieuse, A.U._____ est intervenu à quelques reprises afin d'exprimer son désaccord avec toute disposition réglementant le bruit dans la copropriété. A la lecture du procès-verbal, celui-ci semble assez vindicatif, tandis que le défendeur insiste sur l'importance d'une réglementation.

On constate ainsi que les positions entre ces deux copropriétaires se sont très vite cristallisées, aucune discussion ne semblant possible entre eux. L'assiduité du défendeur à faire appliquer le règlement peut toutefois sembler pesante, d'autant que le bruit qu'il

reprochait à la famille U._____ ne résultait pas d'une activité extraordinaire, mais de douches prises le matin.

Il est par ailleurs établi que des coups ont été frappés le soir de l'appartement des défendeurs afin de manifester contre l'utilisation de la salle de bains de l'appartement U._____. Un tel comportement n'est certes pas tolérable dans une copropriété, mais il résulte de l'instruction qu'il s'agit d'un cas isolé, qui a eu lieu il y a plus de dix-sept ans.

Moins de trois années après y avoir emménagé, la famille U._____ a vendu l'appartement lot n° 6 et déménagé, en raison de l'atmosphère qui régnait dans la propriété par étages, sur laquelle ont reviendra plus loin.

A lui seul, le comportement des défendeurs vis-à-vis de la famille U._____ ne peut pas être qualifié de particulièrement insupportable au sens de la jurisprudence.

b) La demanderesse B.B._____ et son époux ont acquis et occupé l'appartement lot n° 7 au mois de septembre 1991. Les demandeurs ont allégué, mais échoué à prouver les allégués selon lesquels ils auraient été littéralement harcelés par les défendeurs, dès leur installation, à cause du bruit. Il résulte en revanche de l'état de fait que le défendeur a adopté les comportements suivants à leur égard :

- le 23 août 1992, il leur a adressé un "rappel écrit" concernant des bruits provoqués par le déplacement de sièges ou de meubles;
- il leur a écrit le 23 septembre 1992 pour leur rappeler "pour la énième fois" que les bruits de la radio l'importunaient;
- au mois de novembre 1993, il a déposé une plainte pénale contre A.B._____ qui, faute de preuves, s'est soldée par un non-lieu;
- les 30 mai et 4 octobre 1994, le défendeur s'est plaint par écrit auprès de l'administrateur d'être dérangé par la

- musique des époux B._____ et lui a demandé d'intervenir afin de faire cesser les troubles;
- à la lecture d'une lettre de l'administrateur du 7 décembre 1994, on constate que le défendeur avait fait appel en journée à la police municipale pour qu'elle intervienne chez les époux B._____;
 - les 5 novembre 1997 et 16 janvier 1988, les époux B._____ ont reçu des lettres du conseil des défendeurs au sujet de "nuisances sonores";
 - il résulte d'un document manuscrit et daté du 21 avril 1999 que "Monsieur et Madame S._____ invitent cordialement tous les habitants du L._____ 5 à venir «déguster» chez eux au 3ème étage les émissions de "Radio B._____".

Le défendeur est en outre intervenu à plusieurs reprises afin de se plaindre du bruit provenant de l'appartement des époux B._____. S'il est établi que l'immeuble présente des défauts objectifs d'isolation phonique concernant les installations, l'isolation apparaît satisfaisante en ce qui concerne les bruits aériens, tel que, par exemple, le son d'une radio. Les interventions susmentionnées apparaissent dès lors excessives et inadéquates. Toutefois, aucun comportement des défendeurs vis-à-vis de la demanderesse B.B._____ et de son époux n'a été allégué et établi pour la période postérieure au 21 avril 1999.

Une autre source de tension est née de l'installation par les époux B._____ d'un meuble sur leur palier ainsi que d'un vitrage sur leur balcon. Dans cette affaire, les parties ont campé sur leurs positions : les défendeurs se sont "accrochés" au règlement tandis que les époux B._____ ont persisté dans leur comportement de "politique du fait accompli". Il est établi que l'opposition des défendeurs a été ressentie comme étant chicanière. Les défendeurs ne sont toutefois pas les seuls à s'être opposés à ce comportement puisque deux autres propriétaires d'étages, dont un des demandeurs, de même que l'administrateur de l'époque, sont intervenus auprès des époux B._____ afin de leur faire entendre raison.

On retient en définitive que le comportement du défendeur s'est avéré, pendant une période, insupportable vis-à-vis des époux B._____, dont la vie s'est retrouvée perturbée. Le comportement du défendeur à l'égard des époux B._____ peut donc être assimilé à une violation grave de ses obligations envers les autres copropriétaires. Toutefois, aucune violation ne peut être reprochée aux défendeurs depuis le printemps 1999, soit depuis environ douze ans.

c) C.W._____ a été propriétaire de l'appartement lot n° 6 de 1994 jusqu'à son décès en 2002. Il est établi qu'au cours de l'année durant laquelle le témoin [...] a travaillé pour celle-ci, les faits suivants ont eu lieu :

- affaiblie et ayant vécu plusieurs décès dans sa famille, C.W._____ avait horreur des disputes et ne s'est donc pas opposée au défendeur;
- elle a été victime de son agressivité et a subi des vexations du défendeur, mais ne souhaitait pas que sa fille, la demanderesse A.W._____, soit au courant.
- le défendeur s'étant plaint du bruit, elle n'allait pas chercher son journal avant huit heures du matin, alors qu'elle prenait son déjeuner tôt et qu'elle avait l'habitude de le lire simultanément;
- lorsque sa fille venait boire le café, elle avait peur à l'idée qu'elles puissent faire du bruit;
- par peur de représailles et d'ennuis, elle vivait très seule;
- elle souhaitait déménager à cause du défendeur, mais ne l'a pas fait pour rester proche de ses petits-enfants.

On ignore quel a été au juste le comportement du défendeur à l'égard de C.W._____. Il est toutefois établi que celle-ci vivait dans la peur de ses interventions. Son comportement apparaît ainsi avoir été, durant la période considérée, invasif, très autoritaire et confinant au despotisme. Il s'agit d'un comportement insupportable au sein d'une copropriété.

d) Enfin, la famille F. _____ a loué l'appartement lot n° 6 à la demanderesse A.W. _____ à partir du 1^{er} février 2004 et a résilié le bail de manière anticipée avec effet au 30 juin 2004. Dès le 9 février 2004, le conseil des défendeurs est intervenu auprès de la demanderesse afin de se plaindre du fait que ses locataires rendaient "la situation intolérable". Deux autres lettres ont été échangées, puis les défendeurs ont déposé une requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence contre la demanderesse et son locataire. Différentes pièces ont été produites dans la procédure, dont une lettre dont il sera également question ci-dessous (cf. *infra* c. XIII.c). Lors de l'audience de mesures provisionnelles qui s'est tenue le 25 mai 2004, compte tenu de la résiliation anticipée du contrat de bail, les défendeurs ont retiré leur requête. A cette occasion, les parties ont convenu qu'ils avaient "l'intention d'examiner favorablement et à bref délai la mise sur pied d'une convention portant sur la non-occupation de l'appartement propriété de Mme A.W. _____ contre une indemnité correspondant au montant du loyer actuel aussi longtemps que les époux S. _____ occuperont leur lot de copropriété". Les pourparlers ont toutefois échoué.

Les demandeurs ont produit dans la procédure un courriel rédigé en anglais le 20 avril 2004 par le locataire de la demanderesse A.W. _____. Les défendeurs soutiennent qu'il s'agit d'un témoignage déguisé et rempli de fausses affirmations. Il est établi que le passage du courriel concernant l'état de santé de la défenderesse est erroné; il n'est toutefois pas établi que le locataire ait sciemment choisi un terme médical incorrect. A la lecture du courriel incriminé, une partie de son contenu semble effectivement exagérée, en particulier la partie "conclusions". Il faut se rappeler que la lettre a été écrite en plein litige par une partie directement concernée et qu'un mois plus tard, l'auteur de la lettre a requis la résiliation anticipée du bail. Le locataire n'a pas été entendu comme témoin dans la présente procédure et aucun autre moyen de preuve ne corrobore le contenu du courriel. La description des événements qui y est faite par le locataire ne peut dès lors être tenue pour établie.

On doit toutefois retenir que les défendeurs sont très rapidement intervenus auprès des époux F._____ afin de se plaindre du bruit et qu'ils ont saisi la justice moins de deux mois après leur emménagement. Le point de savoir si le comportement des époux F._____ aurait justifié de telles interventions ne résulte pas de l'instruction, mais on doit retenir que l'administrateur n'a pas reçu de plaintes des autres copropriétaires à ce sujet. Par conséquent, compte tenu des événements antérieurs ayant opposé les défendeurs à d'autres copropriétaires et à l'administrateur, la virulence des défendeurs à l'encontre de la famille F._____ apparaît avoir dépassé le seuil de ce qui est admissible.

X. Les demandeurs soutiennent encore que les défendeurs n'ont cessé d'entraver la tâche des administrateurs successifs de la propriété par étages. Ils relèvent également que les défendeurs ont ouvert action contre la propriété par étages afin d'obtenir la révocation de l'administrateur J._____ SA.

Le premier administrateur a expliqué que les défendeurs avaient entravé sa tâche, que c'était la seule fois de sa carrière qu'il avait connu des problèmes de cet ordre-là. Ces critiques, hormis le fait de venir accompagné par un mandataire aux assemblées générales, ne sont toutefois pas précisées. Or, B.O._____ est également venu accompagné d'un avocat à l'assemblée générale du 27 avril 1995, de même que les demandeurs Q._____ et A.V._____ à l'assemblée générale des 15 mai et 11 juin 1997. Pour le surplus, on ne connaît pas de griefs plus précis à l'encontre des défendeurs au cours du mandat de K._____ SA.

Il résulte de l'état de fait que le défendeur a adressé un grand nombre de lettres à l'administrateur et qu'il est intervenu à plusieurs reprises au cours des différentes assemblées générales. Une partie de ces courriers concerne toutefois la construction de l'immeuble, le défendeur agissant alors en tant que promoteur de la propriété par étages et non en

tant que simple propriétaire d'étages. Certaines lettres concernent des plaintes relatives au bruit, tandis que d'autres portent sur des questions plus techniques, en particulier la demande d'éclaircissement sur un point précis. Le contenu de ces lettres est le plus souvent courtois et jamais agressif.

A la lecture des procès-verbaux des assemblées générales, il apparaît qu'elles ont souvent été houleuses. Si le défendeur a pris la parole durant ces séances, il n'a pas été le seul à s'exprimer, certains copropriétaires intervenant également fréquemment, en particulier le demandeur Q._____, A.B._____ et B.O._____. Les propos du défendeur ont toujours été retenus dans la forme, au contraire de ceux de certains propriétaires d'étages dont les interventions ont été virulentes, voire agressives, parfois à l'encontre du défendeur; l'un des copropriétaires est même allé jusqu'à quitter la salle en cours d'assemblée. Le défendeur s'est certes attaché à l'application du règlement sans aucune souplesse mais A.O._____ et son époux s'y sont également appliqués. Un tel comportement n'est pas critiquable en soi, même s'il apparaît que le défendeur s'est montré tatillon. Il résulte en outre du procès-verbal de l'assemblée générale du 29 avril 2003 que l'administrateur a sèchement repris le défendeur qui proposait de modifier les quotes-parts de la copropriété.

D'autres propriétaires sont également intervenus dans la gestion de la propriété par étages, en particulier afin de demander la convocation de deux assemblées générales extraordinaires, pour respectivement supprimer une disposition du règlement et nommer un nouvel administrateur. Le défendeur n'est ainsi pas le seul à être intervenu. Il est en particulier établi que, même si l'administrateur n'a de manière générale pas eu de problèmes avec le demandeur Q._____, celui-ci a émis des critiques ciblées et ponctuelles à son encontre au fil des années. Certains propriétaires ont demandé que les procès-verbaux leur soient adressés plus rapidement ou qu'un décompte de chauffage leur soit envoyé. Une grande partie des propriétaires a critiqué la tenue des comptes de chauffage pour la période 1994 à 1995. Lors de l'assemblée

générale du 29 août 1996, la nomination de l'administrateur a été discutée par les propriétaires qui ont décidé de renouveler son mandat, sous certaines conditions seulement. Par lettre du 7 décembre 1998, A.O. _____ s'est adressée sans succès au président du conseil d'administration de l'administrateur afin de faire part de son mécontentement quant à la gestion de la propriété par étages, en particulier relativement au parti pris à l'encontre du défendeur. Bien plus, le défendeur a fréquemment été soutenu dans sa position par A.O. _____ et son époux; le demandeur Q. _____ est également intervenu à ses côtés lorsque la demanderesse B.B. _____ et son époux ont installé un vitrage sur leur balcon. Les défendeurs ainsi que le demandeur A.V. _____ et A.O. _____ ont demandé à la fin de l'année 1996 qu'une assemblée générale extraordinaire soit convoquée afin de remplacer l'administrateur.

On constate ainsi que l'administration de la propriété par étages a également été critiquée à maintes reprises par d'autres propriétaires et que le défendeur a souvent été soutenu dans ses démarches par d'autres propriétaires d'étages. De fait, et comme cela se produit, les propriétaires se sont divisés en deux "clans", comprenant d'une part les défendeurs et le couple O. _____ et d'autre part les demandeurs; parmi ces derniers, les demandeurs Q. _____ et A.V. _____ ont apparemment hésité entre l'un et l'autre clan.

Les défendeurs ont ouvert action contre la propriété par étages afin d'obtenir la révocation du mandat de l'administrateur. Ils étaient soutenus dans cette démarche par une autre propriétaire. Ils ont été déboutés de leurs conclusions. Il résulte en substance des deux expertises judiciaires qui ont été rendues dans ce cadre qu'aucune carence grave n'a affecté l'administration de la propriété par étages. Des erreurs ainsi qu'un manque de précision dans la communication ont cependant été mises en lumière, en particulier pour ce qui est des comptes de chauffage. L'administrateur n'a pas toujours répondu de manière diligente au défendeur, mais ses demandes étaient nombreuses.

Il apparaît à la cour de céans que le nombre des interventions du défendeur a effectivement pu ralentir la bonne administration de la propriété par étages et occasionné aux administrateurs successifs un travail supplémentaire. Le défendeur s'est montré tatillon, voire très tatillon, mais ses interventions n'étaient pas toutes dénuées de fondement, s'agissant notamment de demandes d'explication pour les comptes de chauffage ou des réclamations relatives aux honoraires de Me C.V._____. Aucune expertise n'ayant porté sur le décompte établi par l'administrateur pour les frais d'électricité des caves des défendeurs pour la période de 1989 à 1997, la cour de céans ne peut pas établir si les critiques du défendeur étaient fondées ou non.

La défenderesse n'est pas intervenue dans la gestion de la propriété par étages, seul son époux s'y étant mêlé. On ne peut pas reprocher à celui-ci de s'être intéressé et impliqué dans l'administration de la propriété par étages dont il est propriétaire d'un appartement. Mêmes nombreuses, ses interventions n'ont pas été chicanières, dans leur ensemble, comme le prétendent les demandeurs. Tout au plus, peut-on relever qu'une plus grande confiance dans le travail de l'administrateur, dont la gestion a été considérée - dans une autre procédure - comme globalement bonne par deux experts judiciaires, de la part du défendeur aurait certainement allégé le travail des administrateurs ainsi que l'ambiance dans la propriété par étages. Il est par ailleurs notoire que la gestion des propriétés par étages est souvent difficile.

XI. Les demandeurs reprochent enfin aux défendeurs un comportement récurrent dès la vente du premier lot jusqu'au mois d'avril 2004, consistant à insuffler au sein de la propriété par étages une atmosphère insupportable et à faire régner un climat délétère.

Il est établi que le défendeur s'est investi dans la gestion de la propriété par étages en intervenant fréquemment auprès des administrateurs ou des autres copropriétaires. Le grand nombre de ses interventions n'était certes pas propice à établir un climat serein dans la

propriété par étages, sans qu'elles ne soient toutefois chicanières. S'il se peut que le défendeur, qui a construit l'immeuble, formé la propriété par étages et vendu les parts, ait considéré d'une certaine manière la copropriété comme étant sa chose, d'autres copropriétaires l'ont pris à partie, en particulier s'agissant de la garantie pour les défauts de construction et de la surface de la parcelle de base. Certains propriétaires d'étages l'ont en effet accusé de leur avoir caché que la parcelle de base avait été fractionnée en faveur de la commune de [...], les interventions s'étalant sur plus d'une année. Or, il suffisait à chaque acquéreur de consulter le Registre foncier pour le constater. Dans ce cadre, un commandement de payer a même été notifié aux défendeurs par un des demandeurs.

Il ressort des faits établis qu'une mauvaise, voire une très mauvaise atmosphère a régné au sein de la copropriété jusqu'en 2004. Le défendeur en porte une bonne part de responsabilité, tant par ses interventions tatillonnes que par ses plaintes et récriminations. Celles-ci, il est vrai, étaient toujours formulées d'une manière apparemment courtoise - avec certaines exceptions, tel le placardage d'une note relative à la "radio B._____". Mais leur caractère insistant, opiniâtre, était de nature à créer au sein de la communauté de copropriétaires une tension permanente.

XII. **a)** Comme le prévoit la jurisprudence, le comportement des défendeurs doit être examiné dans son ensemble afin de déterminer s'il est supportable ou non. En l'espèce, on l'a vu, le comportement du défendeur n'a pas été exemplaire, il s'en faut de beaucoup. Bien au contraire, il s'est montré invasif, très autoritaire et confinant au despotisme dans sa relation avec C.W._____. De manière générale, il a tenu à faire appliquer le règlement de copropriété de manière rigide et tatillonne. Il s'est montré intolérant en matière de bruit, tant à l'égard du couple B._____ qu'à l'égard des occupants successifs de l'appartement qui appartient actuellement à la demanderesse A.W._____. Les problèmes de voisinage qui sont survenus entre lui et les occupants

successifs de l'appartement de A.W._____ démontrent clairement que le défendeur s'est montré intolérant et invasif. De même, on relève que, dans le litige qui l'a opposé aux demandeurs B._____, le défendeur allait jusqu'à se plaindre par écrit du bruit causé par le déplacement de sièges. Un tel comportement, lorsqu'il est répété et permanent, peut se révéler insupportable. On doit toutefois relever qu'au moins deux copropriétaires, ainsi que deux locataires, dont les nouveaux locataires de la demanderesse A.W._____, ne sont pas en conflit avec les défendeurs, voire entretiennent de bonnes relations avec eux.

La défenderesse est, quant à elle, apparue comme très discrète et n'intervient pas dans la vie de la propriété par étages. On ne saurait dès lors considérer qu'elle s'est rendue durablement insupportable, même si on ignore son rôle exact dans les interventions de son mari.

b) Sur le plan temporel, on doit toutefois retenir que la situation est devenue plus sereine et que les tensions se sont apaisées.

Le défendeur n'est pas entré en conflit avec les actuels locataires de l'appartement de A.W._____, qui ont emménagé le 1^{er} décembre 2005. Aucun incident ne s'est produit et le défendeur n'a émis aucune plainte, critique, etc. depuis l'été 2004, soit depuis sept ans. Il est vrai que cette période correspond, quant à son début, au moment où la communauté des copropriétaires a entamé l'action en exclusion. On ne peut toutefois en faire abstraction. Au jour du jugement, rien ne peut être reproché aux défendeurs et cela depuis sept ans.

Pendant toute cette période, la cohabitation a été paisible, et elle s'est même déroulée sans heurts. La gestion de la copropriété s'est également faite de manière normale.

Or, comme on l'a vu, l'exclusion du copropriétaire est une mesure extrêmement grave et les conditions pour l'ordonner ne sont pas réunies, au vu de ce qui précède.

Pour ces motifs, l'action en exclusion des défendeurs de la copropriété doit être rejetée.

XIII. **a)** La demanderesse A.W._____ a pris des conclusions à l'encontre des défendeurs en réparation du dommage qu'ils lui auraient occasionné en provoquant la résiliation anticipée, le 30 juin 2004, du bail conclu avec les époux F._____. Elle estime que les défendeurs lui doivent un montant total de 155'999 fr. 20, intérêts en sus.

La demanderesse reproche aux défendeurs le fait que son appartement est resté inoccupé du 1^{er} juillet 2004 au 30 novembre 2005 et qu'il a ensuite été loué, dès le 1^{er} décembre 2005, pour un loyer mensuel de 4'000 francs seulement, alors que le loyer versé par la famille F._____ s'élevait à 5'115 fr., y compris une avance pour le chauffage.

b) Il résulte du procès-verbal de l'audience de mesures provisionnelles du 25 mai 2004 que les défendeurs et la demanderesse ont convenu qu'ils avaient "l'intention d'examiner favorablement et à bref délai la mise sur pied d'une convention portant sur la non-occupation de l'appartement propriété de Mme A.W._____ contre une indemnité correspondant au montant du loyer actuel aussi longtemps que les époux S._____ occuperont leur lot de copropriété".

On peut se demander si la convention passée à l'audience peut être assimilée à une promesse de contracter au sens de l'art. 22 CO. Une telle promesse ouvre notamment la voie à l'action en dommages-intérêts (ATF 97 II 48, JT 1972 I 58). Le pré-contrat est un contrat bilatéral par lequel les deux parties ou l'une d'elles seulement s'engagent à conclure un contrat déterminé dans le futur (Dessemontet, Commentaire romand, n. 2 ad art. 22 CO). Il ne faut toutefois pas le confondre avec la lettre d'intention qui marque la volonté des parties d'entrer en négociations ou de poursuivre des pourparlers (Schlosser, Les lettres d'intention : portée et sanction des accords précontractuels, in Etudes en l'honneur de Baptiste Rusconi, 2000, pp. 345 ss, spéc. p. 346). Une lettre

d'intention n'oblige pas son auteur à conclure un contrat, mais peut engager sa responsabilité pour *culpa in contrahendo* s'il ne répond pas aux attentes qu'il a provoquées, par exemple en ne négociant pas sérieusement (cf. Schlosser, op. cit., p. 359; Dessemontet, op. cit., n. 8 ad art. 22 CO). Pour que l'on retienne une responsabilité, il faut que la rupture des pourparlers s'accompagne de circonstances qui dénotent une violation des règles de la bonne foi (Schlosser, op. cit., p. 359).

En l'espèce, lors de l'audience de mesures provisionnelles, les parties ne se sont pas obligées à contracter, mais ont convenu qu'elles avaient l'intention de négocier en vue de conclure une convention. Il s'agit donc d'une lettre d'intention. A la suite de cet accord, des pourparlers ont été engagés; la tentative de mise sur pied d'une convention n'a toutefois jamais pu aboutir. La présente procédure a en effet été introduite alors que des négociations étaient en cours. Plus précisément, l'assemblée générale extraordinaire durant laquelle le principe de l'exclusion des défendeurs a été voté s'est tenue environ une semaine après le début des pourparlers. Dans ces circonstances, on ne peut pas imputer aux défendeurs l'échec des pourparlers.

c) On doit également examiner s'il est établi que les défendeurs auraient, par leur faute, provoqué la fin du bail qui liait la demanderesse A.W. _____ aux époux F. _____, et s'ils ont empêché que cet appartement trouve un locataire par la suite.

Au vu des faits retenus, il est probable que les époux F. _____ ont mis fin à leur bail en raison – selon eux – de l'attitude des défendeurs. Toutefois, les faits relatés par les époux F. _____ dans le courriel produit par les demandeurs ne sont pas établis. On ignore ce qui s'est passé exactement. On ne peut donc, sur la base des faits retenus, imputer aux défendeurs le départ des époux F. _____, cela quand bien même il s'est produit, comme on l'a vu, des problèmes avec les occupants successifs du même appartement. L'appartement a du reste été loué en 2005 et il n'y a eu aucune friction entre les nouveaux locataires et les défendeurs. Il est établi que les défendeurs ne se sont pas opposés à la

location de l'appartement à des tiers, en particulier à des familles avec enfants. L'opinion de l'administrateur, selon laquelle l'appartement serait impropre à l'habitation, se trouve ainsi contredite par les faits. De même la demanderesse A.W._____ n'a pas établi que le logement serait demeuré libre malgré de vaines recherches. Enfin, concernant la différence de loyer, on ne connaît pas la proportion des frais dans le loyer mensuel réclamé aux époux F._____, tout comme on ignore si la demanderesse a tenté en vain de louer son appartement au loyer antérieur, ni de manière générale la raison pour laquelle ce loyer a été réduit.

Insuffisamment établies, dans leur principe et leur quotité, les prétentions en paiement de la demanderesse A.W._____ doivent donc être rejetées. Par conséquent, ses conclusions en mainlevée définitive des oppositions aux commandements de payer notifiés aux défendeurs le seront également.

XIV. a) Les défendeurs ont conclu reconventionnellement au paiement par les demandeurs d'une somme de 100'000 fr., intérêts en sus, à titre de réparation du tort moral qu'ils leur auraient causé. Ils fondent leur prétention sur le fait que la procédure serait injustifiée, extrêmement blessante et qu'elle aurait été inutilement prolongée.

Selon l'art. 49 al. 1 CO, celui qui subit une atteinte illicite à sa personnalité a droit à une somme d'argent à titre de réparation morale, pour autant que la gravité de l'atteinte le justifie et que l'auteur ne lui ait pas donné satisfaction autrement. Il ne s'agit pas d'une norme de responsabilité indépendante. A l'exception du dommage, les conditions usuelles de la responsabilité en cause doivent donc être remplies pour que la réparation du tort moral soit possible (Werro, Commentaire romand, n. 6 ad Intro. art. 47-49 CO). L'art. 41 CO prévoit une règle générale de responsabilité pour faute et s'applique dans tous les cas dans lesquels l'auteur d'un dommage ne répond pas en vertu d'une norme spéciale de responsabilité (Werro, op. cit., n. 1 ad art. 41 CO et les références citées).

Il faut un préjudice, un rapport de causalité, un acte illicite ou contraire aux mœurs et une faute (Werro, *op. cit.*, nn. 7 ss ad art. 41 CO).

b) L'acte illicite se définit comme la violation d'une norme protectrice des intérêts d'autrui en l'absence de motifs justificatifs (ATF 125 III 86 consid. 3b, JT 2001 I 73; ATF 123 II 577 c. 4c, *rés. in* RDAF 1998 I 684; Werro, *op. cit.*, n. 51 ad art. 41 CO). L'illicéité peut résulter de l'atteinte à un droit absolu de la victime ou de la violation d'une norme de comportement destinée à protéger le lésé contre le type de dommage qu'il subit (Werro, *ibidem*).

Se pose la question du caractère illicite de l'utilisation d'une voie de droit. Doctrine et jurisprudence admettent le principe selon lequel l'utilisation d'une voie de droit constitue en soi un procédé légitime, même si l'utilisateur finit par succomber (TF 4C.204/2002 du 9 octobre 2003 c. 3; ATF 123 III 101 c. 2a, JT 1997 I 586; ATF 117 II 394 c. 4, JT 1992 I 550). Selon le Tribunal fédéral, il serait en effet contraire à un principe fondamental dans un Etat de droit, que quiconque ouvre une action objectivement injustifiée engage en principe sa responsabilité en vertu du droit privé de la Confédération. L'appréciation erronée d'une situation juridique due à une faute légère ne donne ainsi pas lieu à des dommages et intérêts (ATF 117 II 394 c. 4 et les références citées, JT 1992 I 550).

L'utilisation d'une voie de procédure, qu'il s'agisse de procédure civile (TF 4C.353/2002 du 3 mars 2003 c. 5.1 et les références citées), administrative (ATF 34 II 469 c. 3) ou pénale (ATF 91 I 449 c. 2 et 4, JT 1966 I 600) n'est considérée comme illicite que lorsqu'elle viole un principe général non écrit de l'ordre juridique qui protège la personne lésée (TF 4C.353/2002 du 3 mars 2003 c. 5.1; ATF 117 II 394 c. 4, JT 1992 I 550). Le comportement du plaideur est ainsi considéré comme illicite (art. 41 al. 1 CO) ou contraire aux mœurs (art. 41 al. 2 CO) uniquement lorsqu'il est abusif, dolosif ou d'une mauvaise foi évidente (TF 4C.353/2002 du 3 mars 2003 c. 5.1 et les références citées; ATF 123 III 101 c. 2a, JT 1997 I 586; ATF 112 II 32 c. 2, *rés. in* JT 1986 I 351). Est illicite au sens de l'art. 41 CO l'introduction d'une procédure, lorsqu'elle est détournée de son but

ou *a priori* manifestement infondée (TF 4C.353/2002 du 3 mars 2003 c. 5.1 et les références citées). Dans ce contexte, un moyen de droit doit être considéré comme dépourvu de chance de succès uniquement lorsque son utilisation n'est justifiée par aucun motif matériellement soutenable. De même, la responsabilité en vertu de l'art. 41 al. 2 CO ne doit être admise qu'exceptionnellement et avec la plus grande retenue (TF 4C.353/2002 du 3 mars 2003 c. 5.1 et les références citées).

En l'espèce, quand bien même l'action introduite par les demandeurs est rejetée, leur comportement n'est pas illicite au sens de la jurisprudence citée ci-dessus. On l'a vu, en raison de l'attitude des défendeurs, l'action des demandeurs tendant à leur exclusion de la copropriété n'était pas manifestement infondée au sens de la jurisprudence. Il n'y a par conséquent pas d'acte illicite qui justifierait l'octroi d'une réparation d'un éventuel tort moral.

c) Par surabondance, afin d'obtenir une réparation de son tort moral, il conviendrait d'ajouter aux quatre conditions prévues à l'art. 41 CO l'existence d'une atteinte à la personnalité d'une certaine gravité et l'absence d'un autre mode de satisfaction par l'auteur (Werro, op. cit., n. 2 ad art. 49 CO). L'atteinte doit être grave, à la fois objectivement et subjectivement; elle doit être ressentie comme une souffrance morale par la victime. Une atteinte légère à l'honneur ou la simple inexécution d'un contrat, par exemple, ne constituent en principe pas une atteinte objectivement grave justifiant une réparation morale (Werro., op. cit., n. 5 ad art. 49 CO et la référence citée). Enfin, en vertu de l'art. 44 CO, le juge peut réduire les l'indemnité lorsque des faits dont le lésé est responsable ont contribué à créer le dommage.

En l'espèce, il est établi que le courriel adressé le 20 avril 2004 par F. _____ à [...] SA a fait souffrir la défenderesse. On ne saurait toutefois mettre sur le compte des demandeurs la teneur d'un courriel qui a été rédigé par un tiers, non partie à la procédure.

Il est établi que la défenderesse, par ailleurs atteinte dans sa

santé, a souffert d'insomnies liées à la procédure. Le défendeur souffre également de ce procès. Il n'est toutefois pas établi que les maux dont les défendeurs se plaignent constituent une atteinte grave à la personnalité, supérieure au stress ou l'inquiétude que peut engendrer un procès, dont l'objet est l'exclusion de son logement.

Les défendeurs n'ont dès lors pas établi subir une atteinte à la personnalité d'une certaine gravité. Pour ce motif également, leurs prétentions en réparation de leur tort moral ne peuvent qu'être rejetées.

XV. Selon l'art. 92 al. 1 CPC-VD, des dépens sont alloués à la partie qui obtient gain de cause. Ceux-ci comprennent principalement les frais de justice payés par la partie, les honoraires et les débours de son avocat (art. 91 let. a et c CPC-VD). Les frais de justice englobent l'émolument de justice, ainsi que les frais de mesures probatoires (art. 90 al. 1 CPC-VD; art. 2 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, applicable par renvoi de l'art. 99 al. 1 TFJC, tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]). Les honoraires et les débours d'avocat sont fixés selon le tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens (applicable par renvoi de l'art. 26 al. 2 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]). Les débours ont trait au paiement d'une somme d'argent précise pour une opération déterminée. A l'issue d'un litige, le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès et lui allouer une certaine somme en remboursement de ses frais, à la charge du plaideur perdant. La partie qui a triomphé sur le principe ou sur les principales questions litigieuses a droit à la totalité des dépens (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 92 CPC-VD).

En l'espèce, les prétentions des demandeurs doivent être entièrement rejetées. Les défendeurs se voient ainsi allouer leur conclusion libératoire, mais non leur conclusion reconventionnelle. L'action en exclusion de la propriété par étages constituant clairement la principale question litigieuse sur le plan juridique de même que la question ayant entraîné les mesures d'instruction administrées en cours d'instance, il se

justifie d'allouer aux défendeurs de pleins dépens, à la charge des demandeurs, solidairement entre eux. En raison notamment de la durée de la procédure, de l'importance des écritures et des mesures d'instruction, ces dépens dus aux défendeurs doivent être arrêtés à 61'310 fr., savoir :

- a 50'00 fr à titre de participation aux honoraires de
) 0 . leur conseil;
- b 2'500 fr pour les débours de celui-ci;
) .
- c) 8'810 fr en remboursement de leur coupon de
. justice.

**Par ces motifs,
la Cour civile,
statuant à huis clos,
prononce :**

- I.** Les conclusions prises par les demandeurs Q._____, B.B._____, A.W._____ et A.V._____ contre les défendeurs B.S._____ et A.S._____ sont rejetées.
- II.** Les conclusions reconventionnelles prises par les défendeurs contre les demandeurs sont rejetées.
- III.** Les frais de justice sont arrêtés à 24'485 fr. (vingt-quatre mille quatre cent huitante-cinq francs) pour les demandeurs, solidairement entre eux, et à 8'810 fr. (huit mille huit cent dix francs) pour les défendeurs, solidairement entre eux.
- IV.** Les demandeurs, solidairement entre eux, verseront aux défendeurs, solidairement entre eux, le montant de 61'310 fr. (soixante et un mille trois cent dix francs) à titre de dépens.

Le président :

P. Muller

La greffière :

F. Schwab Eggs

Du

Le jugement qui précède, dont le dispositif a été communiqué aux parties le 6 septembre 2011, lu et approuvé à huis clos, est notifié, par l'envoi de photocopies, aux conseils des parties.

Un appel au sens des art. 308 ss CPC peut être formé dans un délai de trente jours dès la notification de la présente décision en déposant au greffe du Tribunal cantonal un mémoire écrit et motivé. La décision objet de l'appel doit être jointe.

La greffière :

F. Schwab Eggs