



5A_369/2021

Arrêt du 25 novembre 2021

Ile Cour de droit civil

Composition

MM. les Juges fédéraux Herrmann, Président,
Marazzi et Bovey.
Greffier : M. Piccinin.

Participants à la procédure

A. _____,
recourant,

contre

Communauté des copropriétaires de la PPE

X. _____,
intimée.

Objet

propriété par étages; annulation de décisions de
l'assemblée générale de la PPE,

recours contre l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal du canton de Vaud, du 23 mars 2021
(P017.019565-201260 139).

Faits :

A.

A.a La PPE " X._____ " à U._____ a été constituée en 1990. Elle est composée de sept lots, répartis en deux bâtiments.

A.b Entre 1995 et 1997, B.B._____ a procédé à une modification d'un sac coupe-vent sur la terrasse du lot, dont son épouse C.B._____ était propriétaire d'étage. Postérieurement à ces travaux, des infiltrations d'eau sont apparues à différents endroits dans le garage souterrain de la PPE. B.B._____ a procédé lui-même à la réparation des dégâts dont il s'estimait responsable. Il a toutefois contesté être à l'origine de l'ensemble des fuites subies par la PPE. Plusieurs démarches ont été entreprises par la suite en vue de connaître l'origine du défaut d'étanchéité constaté au travers de la dalle du parking et de pallier ce défaut. Il n'a toutefois été procédé à aucuns travaux.

A.c A._____, promoteur de la PPE et propriétaire de lots, a entrepris diverses démarches pour procéder à une scission de la PPE en deux entités distinctes. À la suite d'une assemblée générale des propriétaires d'étages du 10 avril 1997, il a mandaté un notaire en vue de procéder à la scission. Cette opération nécessitait notamment la division de la parcelle de base, la création d'entre cinq et dix servitudes, une nouvelle répartition des millièmes, ainsi que l'établissement d'un règlement d'administration et d'utilisation par immeuble.

De 1997 à 2005, la scission de la PPE a fait l'objet de nombreuses discussions entre les propriétaires d'étages et l'assemblée des propriétaires d'étages de la PPE a rendu plusieurs décisions à son sujet, au fur et à mesure de l'avancement du projet. Ne comportant pas la signature de l'ensemble des copropriétaires de la PPE, l'acte de scission n'a jamais été transmis au registre foncier.

A.d Le 3 mai 2016, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la PPE a décidé, à 5 voix contre 1, de renoncer à la scission de la PPE.

Selon le ch. 7.a) du procès-verbal de cette assemblée, l'administrateur de la PPE avait exposé, préalablement au vote, que la scission de la PPE était une affaire qui traînait depuis plus de 15 ans. S'il y avait eu une volonté de scinder la PPE en deux parties, cela ne s'était pas concrétisé jusqu'au bout. Depuis lors, certains copropriétaires avaient

changé. Une décision d'une telle importance nécessitait l'accord unanime des copropriétaires qui devaient signer devant notaire individuellement. Cela signifiait que s'il y avait eu un accord en assemblée, mais qu'un propriétaire actuel refusait de signer les documents notariés, il n'était pas possible de finaliser cette scission. Or, il était constaté que certains copropriétaires actuels n'étaient pas ou plus d'accord de scinder la PPE.

A.e Lors de cette même assemblée, les propriétaires d'étages ont également décidé, à 5 voix contre 1, de renoncer à effectuer d'éventuels travaux d'étanchéité du garage.

Selon le ch. 7.b) du procès-verbal de cette assemblée, l'administrateur avait exposé, préalablement au vote, qu'un gros différend opposait B.B._____ à A._____ depuis près de 20 ans. Ce dernier estimait que, suite à certains travaux sur la terrasse de B.B._____, l'étanchéité de la dalle du garage avait été abîmée. Chacun des deux antagonistes disposait d'un dossier appuyant ses propres dires avec constatations d'entreprises spécialisées. L'administrateur avait cependant lui-même constaté que le garage était sain. Il était passé sur place un jour de pluie et n'avait observé aucune infiltration. D'après les propos des copropriétaires, la dernière constatation d'infiltrations datait d'un hiver particulièrement rigoureux lors duquel un bouchon de glace avait dû se former dans la descente d'eau pluviale, ce qui avait provoqué de légères infiltrations. Par ailleurs, l'administrateur avait rappelé que s'agissant d'un garage, quand bien même quelques faibles infiltrations survenaient de temps à autre, cela n'avait aucune conséquence réellement dommageable. Il était donc proposé de tirer un trait sur cette histoire.

A.f Par ordonnance du 21 août 2009, la justice de paix a autorisé A._____ à consigner ses charges de PPE concernant son lot, celui-ci ayant allégué dans sa requête que l'administrateur de la PPE chargé de procéder à l'exécution des travaux d'étanchéité et à la scission demeurait inactif.

B.

Par jugement du 19 février 2020, le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne (ci-après: le Tribunal d'arrondissement) a rejeté les conclusions prises par A._____ contre la communauté des copropriétaires de la PPE " X._____ ", tendant à ce que la nullité des décisions de renonciation à la scission et de renonciation aux

travaux d'étanchéité soit constatée, respectivement à ce que ces décisions soient annulées.

Par arrêt du 23 mars 2021, notifié aux parties le 8 avril 2021, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a rejeté l'appel interjeté par A._____ et confirmé le jugement du 19 février 2020.

C.

Par acte du 7 mai 2021, A._____ exerce un recours au Tribunal fédéral intitulé " recours en matière civile, recours constitutionnel subsidiaire ". Il conclut principalement à l'admission du recours et à la réforme de l'arrêt querellé en ce sens que les décisions de renonciation à la scission (ch. 7.a du procès-verbal) et de renonciation à effectuer d'éventuels travaux d'étanchéité (ch. 7.b du procès-verbal) sont nulles, respectivement annulées. À titre subsidiaire, il demande l'annulation de l'arrêt querellé et le renvoi de la cause à la Cour d'appel civile pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Des réponses n'ont pas été requises.

Considérant en droit :

1.

Le recours est dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF), prise en dernière instance cantonale et sur recours par un tribunal supérieur (art. 75 LTF), dans une contestation civile de nature pécuniaire, dont la cour cantonale a retenu que la valeur litigieuse atteint 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF); il a par ailleurs été déposé à temps (art. 100 al. 1 et 46 al. 1 let. a LTF), par la partie qui a succombé dans ses conclusions devant l'instance précédente (art. 76 LTF). Le recours en matière civile est ainsi recevable au regard de ces dispositions, de sorte que le recours constitutionnel subsidiaire est irrecevable (cf. art. 113 LTF *a contrario*).

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'examiner les faits et les pièces du recourant visant à démontrer que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr.

2.

2.1 Le recours en matière civile peut être formé pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 s. LTF. Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Cela étant, eu égard à l'exigence

de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, il n'examine en principe que les griefs soulevés (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références). Le recourant doit par conséquent discuter les motifs de la décision entreprise et indiquer précisément en quoi il estime que l'autorité précédente a méconnu le droit (ATF 142 I 99 consid. 1.7.1; 142 III 364 consid. 2.4 et la référence). Le Tribunal fédéral ne connaît par ailleurs de la violation de droits fondamentaux que si un tel grief a été expressément invoqué et motivé de façon claire et détaillée par le recourant (" principe d'allégation ", art. 106 al. 2 LTF; ATF 142 II 369 consid. 2.1; 142 III 364 consid. 2.4).

En l'espèce, l'exposé de plusieurs griefs soulevés dans le recours ne répond pas aux exigences légales précitées. Il en va en particulier ainsi lorsque le recourant critique les arguments de l'intimée figurant dans la réponse adressée par celle-ci au Tribunal d'arrondissement, sans que la cour cantonale discute ou reprenne ces arguments, ou s'en prend aux motifs du jugement de première instance, sans que la cour cantonale fasse siens ces motifs. Tel est par exemple le cas lorsque le recourant s'en prend aux arguments d'ordre économique que la communauté a formulés dans sa réponse (recours, p. 27), sans se référer aux considérants de l'arrêt querellé, ou lorsqu'il reproche au Tribunal d'arrondissement d'avoir retenu que la convention du 5 janvier 1999 était nulle (recours, p. 31 et 32) ou d'avoir posé des exigences de forme concernant le procès-verbal des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages en violation de l'art. 712n CC (recours, p. 39), alors que ces motifs ne figurent pas dans l'arrêt querellé. Faute pour le recourant de discuter les motifs de l'arrêt entrepris par ces critiques, celles-ci sont d'emblée irrecevables.

Il ne sera par ailleurs pas tenu compte des remarques et commentaires formulés en italique au début de certains chapitres du recours, dans la mesure où le recourant se limite à y exprimer son opinion sans soulever de griefs.

2.2 Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Le recourant qui entend invoquer que les faits ont été établis de manière manifestement inexacte ne peut obtenir la rectification ou le complètement des constatations de fait de l'arrêt cantonal que s'il démontre la violation de droits constitutionnels, conformément au principe d'allégation susmentionné (cf. supra consid. 2.1). Le Tribunal fédéral ne corrige les constatations de fait que si elles sont arbitraires (art. 9 Cst.) et ont une influence sur le résultat de la décision (ATF 133 II 249 consid. 1.2.2). En

matière d'appréciation des preuves et d'établissement des faits, il n'y a arbitraire que lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans aucune raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références). Le recourant ne peut pas se borner à contredire les constatations litigieuses par ses propres allégations ou par l'exposé de sa propre appréciation des preuves; il doit indiquer de façon précise en quoi ces constatations sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable, c'est-à-dire arbitraires au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 133 II 249 consid. 1.2.2). L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait envisageable ou même préférable; pour que la décision entreprise soit annulée, encore faut-il que le recourant démontre qu'elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais aussi dans son résultat (ATF 144 I 170 consid. 7.3 et les références; 142 II 369 consid. 4.3). Une critique des faits qui ne satisfait pas à cette exigence est irrecevable (art. 106 al. 2 LTF; ATF 133 II 249 consid. 1.4.3).

En l'occurrence, les faits exposés par le recourant seront ignorés en tant qu'ils s'écartent de ceux contenus dans l'arrêt attaqué et ne font pas l'objet d'un grief d'arbitraire dans l'établissement des faits valablement soulevé. Tel est notamment le cas lorsque le recourant prétend que l'autorité judiciaire lui avait donné raison quant au caractère non conforme du mur construit par B.B._____ et que celui-ci avait refait son mur (recours, p. 15), lorsqu'il se réfère au contenu du plan de scission (recours, p. 26), lorsqu'il expose avoir offert, dans le cadre de la présente procédure, de prendre en charge lui-même tous les frais de dépassement relatifs à la scission (recours, p. 27), lorsqu'il relève qu'il y avait un accord sur la prise en charge des frais lors de la décision du 10 avril 1997 (recours, p. 28), lorsqu'il discute de l'attribution de la répartition des millièmes et de l'adoption du règlement d'administration et d'utilisation des deux futurs PPE (recours, p. 29), lorsqu'il reproche à la cour cantonale d'avoir retenu que la décision du 10 avril 1997 n'était pas une décision de principe (recours, p. 28 et 29), lorsqu'il indique que la décision judiciaire de 2002 se prononçait sur la validité de la convention du 5 janvier 1999 (recours, p. 31), lorsqu'il expose que les plans de géomètre avaient été soumis une première fois aux propriétaires d'étages le 24 juin 1998, puis discutés lors des assemblées de juin et décembre 1998 (recours, p. 34), lorsqu'il prétend que le plan de scission figurait déjà dans les actes de vente de quatre propriétaires d'étages (recours, p. 26

et 35), lorsqu'il relève que la communauté avait été désengagée des frais de scission, mais également des frais de dépassement de celle-ci (recours, p. 36 et 37), ou encore lorsqu'il indique que plusieurs actes de vente des lots spécifiaient qu'il serait mis fin à la consignation d'un montant de 10'000 fr. une fois les problèmes d'étanchéité de la dalle de la terrasse résolus (recours, p. 42 et 43).

2.3 En vertu du principe de l'épuisement des griefs, le recours n'est ouvert qu'à l'encontre des décisions rendues par une autorité cantonale de dernière instance (art. 75 al. 1 LTF), ce qui signifie que les voies de droit cantonales doivent avoir été non seulement utilisées sur le plan formel, mais aussi épuisées sur le plan matériel (ATF 146 III 203 consid. 3.3.4; 145 III 42 consid. 2.2.2; 143 III 290 consid. 1.1 et les références). Lorsque l'autorité de dernière instance cantonale peut se limiter à examiner les griefs régulièrement soulevés, le principe de l'épuisement matériel veut que les griefs soumis au Tribunal fédéral aient déjà été invoqués devant l'instance précédente (arrêt 4A_40/2021 du 10 juin 2021 consid. 3.2 et les arrêts cités, publié in SJ 2021 I p. 451).

En l'occurrence, si le recourant critique dans son appel plusieurs aspects de l'appréciation des premiers juges sur l'existence d'une décision valable de scission qu'il reprend en partie pour former ses griefs dans le cadre de son recours au Tribunal fédéral, il soulève de manière explicite devant la cour cantonale uniquement des griefs de violation du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, de l'art. 648 al. 2 CC, de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC et de constatation inexacte des faits en lien avec l'existence d'infiltrations d'eau. En particulier, il n'apparaît pas – et le recourant ne le soutient du reste pas – qu'il a dûment soulevé et motivé dans son mémoire d'appel des griefs de violations de l'art. 712t al. 1 et 2 CC en lien avec l'absence de pouvoirs de représentation de l'avocat de la communauté, respectivement de son administrateur, de l'art. 55 al. 1 CPC sur la maxime des débats et de l'art. 8 CC sur le fardeau de la preuve. Partant, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur ces griefs.

3.

3.1 S'agissant de la décision de renonciation à la scission (ch. 7.a du procès-verbal), la cour cantonale a relevé que les parties n'avaient pas contesté en première instance que la scission de la PPE envisagée par le recourant entrait clairement dans le champ d'application de l'art. 648 al. 2 CC et de l'art. 32 let. b du règlement de la PPE et qu'elle nécessitait ainsi une décision prise à l'unanimité des

copropriétaires lors d'une assemblée générale ou par accord écrit. S'il devait s'avérer qu'une décision de scission avait valablement été prise par les copropriétaires, alors une décision de renonciation à cette scission devait également être prise à l'unanimité par parallélisme des formes. Dès lors que le recourant contestait l'appréciation des premiers juges selon laquelle aucune décision de scission n'avait été prise, en soutenant que l'assemblée des copropriétaires avait valablement accepté la scission à plusieurs reprises, la cour cantonale a ainsi examiné si, comme évoqué par le recourant et contrairement à ce qu'avaient retenu les premiers juges, une décision unanime des copropriétaires de scinder la PPE avait, à un moment donné, été prise par l'assemblée. Elle a relevé que, lors de l'assemblée des copropriétaires du 10 avril 1997, certains d'entre eux s'étaient opposés à la scission car ils n'acceptaient pas de participer aux frais engendrés par celle-ci. Ils avaient donné leur accord, sous réserve d'approbation ultérieure des plans et de la prise en charge par le recourant des frais. Vu qu'à ce stade, l'acceptation était subordonnée à deux conditions, il ne s'agissait que d'un accord de principe pour permettre au recourant d'aller de l'avant dans la mise en œuvre et de présenter des plans. Il était inconcevable d'imaginer qu'un accord ferme concernant la scission était intervenu à ce moment-là, alors que les plans n'étaient pas élaborés, que de nombreuses servitudes devaient être créées, que les millièmes devaient être recalculés et que les règlements d'utilisation et d'administration devaient être rédigés pour chaque PPE. Le 23 juin 1998, quand bien même le notaire mandaté par le recourant avait présenté un projet de scission, il n'existait pas d'éléments montrant que celle-ci avait été acceptée unanimement par les copropriétaires. D'ailleurs, le 22 juillet 1998, le notaire s'était adressé aux copropriétaires en indiquant que le principe de la scission avait été accepté lors de la séance du 23 juin 1998 et avait requis certains documents de la part des copropriétaires. Il en allait de même le 5 janvier 1999 et le 12 avril 2000 lorsque le notaire avait évoqué un accord de principe, mentionné un engagement de mener la scission à terme et constaté que certains copropriétaires refusaient de concrétiser leur engagement. À ce moment, il n'était pas établi que les plans du géomètre avaient été soumis aux copropriétaires si bien que l'on ne pouvait pas admettre que ceux-ci avaient fermement acquiescé à une division sans connaître les détails de celle-ci. Ceci était confirmé par le courrier du notaire du 28 novembre 2001, qui requérait des époux B._____ qu'ils lui retournent " un accord inconditionnel à la scission ". Ensuite, c'était le recourant lui-même qui avait refusé la scission en raison d'un conflit avec B.B._____ concernant les murs du garage et les problèmes d'étanchéité de la dalle du parking. À

l'assemblée extraordinaire du 3 novembre 2005, il avait surtout été question des coûts relatifs aux démarches juridiques entreprises par le recourant et, en particulier, des importants honoraires impayés du notaire. Lors de cette assemblée, le recourant avait rappelé en substance se charger du financement de la scission, mais jusqu'à concurrence de 16'000 fr., ce qui avait amené les autres membres de la copropriété à confirmer un accord de principe, à condition qu'ils n'aient pas à financer, personnellement ou par l'intermédiaire de la PPE, la scission. Ainsi, la PPE n'avait approuvé les plans que " sous réserve de son désengagement financier ". En outre, C.B._____ avait exprimé son refus par rapport au principe de la scission. Ainsi, indépendamment de la question de savoir si cette copropriétaire était valablement représentée à l'assemblée générale du 10 avril 1997 ou à la séance du 23 juin 1998, la cour cantonale a constaté qu'à aucun moment les copropriétaires de la PPE n'avaient donné un accord inconditionnel à la scission. Quand bien même le procès-verbal de l'assemblée du 3 mai 2016 indiquait au ch. 7.a " Renonciation à la scission ", il ne s'agissait pas de renoncer à quelque chose qui avait été décidé mais bien de constater que l'affaire avait traîné depuis plus de 15 ans. La volonté initiale ne s'était pas concrétisée et la possibilité d'un accord unanime des copropriétaires n'était en l'état plus envisageable. La cour cantonale a également relevé que le recourant faisait fausse route lorsqu'il expliquait qu'une manifestation unanime d'une volonté de principe équivalait à une décision de principe. Une volonté de scission ne pouvait pas être considérée comme une décision de scission, car la seconde nécessitait un accord sur les plans, la prise en charge des coûts, les règlements d'utilisation et de gestion, les servitudes, le tout instrumenté chez un notaire. Or, une telle décision n'avait manifestement pas été rendue en l'espèce. Il s'ensuivait que la décision de l'assemblée générale de renonciation à la scission ne faisait que mettre un terme à une discussion qui avait divisé les copropriétaires pendant 15 ans sans qu'aucun projet ne fût jamais concrétisé après avoir simplement autorisé le recourant à entreprendre des démarches. On ne pouvait donc pas considérer la décision querellée comme une décision entrant dans le champ d'application de l'art. 648 al. 2 CC.

La cour cantonale a ajouté que le grief d'abus de droit invoqué par le recourant était abusif et mal fondé. D'une part, celui-ci s'était également opposé à la scission à certains moments, de sorte qu'il ne pouvait pas se prévaloir du fait que l'attitude de la communauté de renoncer à la scission constituait une attitude contradictoire, partant abusive, qui aurait conduit à décevoir ses attentes légitimes. D'autre part, il ne

pouvait pas prétendre que la décision de l'assemblée générale avait pour seul but de lui nuire, dès lors que cette décision avait précisément été prise dans l'intérêt de la communauté, pour pouvoir libérer des fonds consignés par le recourant jusqu'alors.

3.2 Concernant la décision de renonciation à entreprendre des travaux d'étanchéité, la cour cantonale a relevé que les premiers juges avaient procédé à une appréciation des preuves. Ils avaient notamment retenu que l'entreprise E._____ SA avait confirmé le 23 novembre 1999 que les travaux effectués par B.B._____ avaient été correctement exécutés et que la société D._____ SA avait indiqué le 18 décembre 2001 que lesdits travaux étaient satisfaisants et ne nécessitaient pas d'intervention supplémentaire. S'il avait certes été constaté que les époux B._____ n'avaient pas donné l'accès à leur terrasse pour effectuer les travaux en question, cela n'avait pas été omis par les premiers juges. Ceux-ci avaient simplement relevé que l'écoulement du temps depuis l'inexécution des travaux et l'absence de fuites d'eau pendant cette période conduisaient à admettre qu'il n'y avait pas d'atteinte à l'usage de la chose et que les travaux étaient superflus. Le tribunal avait en effet considéré qu'aucun élément au dossier ne permettait d'établir un lien de causalité entre l'infiltration " minime " constatée au niveau de la dalle du garage par l'assureur de la PPE le 30 août 2000 et les travaux menés entre 1995 et 1997 par B.B._____, de sorte que l'assemblée générale pouvait décider de renoncer aux travaux d'étanchéité. Cela était d'autant plus vrai que le procès-verbal de l'assemblée générale du 3 mai 2016 mentionnait que les copropriétaires d'étages n'avaient plus constaté de fuites depuis " un hiver particulièrement rigoureux " en 2010, étant relevé que ces fuites étaient survenues à la suite d'une cause externe aux travaux effectués par B.B._____. Sur la base de ces éléments, la cour cantonale a considéré que le raisonnement des premiers juges ne prêtait pas le flanc à la critique et n'était au demeurant pas contesté par le recourant. Elle a par ailleurs précisé que le constat de F._____ du 10 novembre 2017 devait être apprécié avec retenue, dès lors qu'il s'agissait d'un avis technique qui avait été émis sans respect du principe contradictoire et qu'on ne pouvait pas examiner la légalité de la décision prise à l'assemblée générale du 3 mai 2016 sur la base d'un constat dressé postérieurement.

4.

Dans un pan entier de son argumentation, le recourant soutient que l'autorité de première instance, puis la cour cantonale, auraient substitué l'action en annulation de la décision de renonciation à la scission du

3 mai 2016 par un examen de la validité des décisions antérieures de l'assemblée, prises de 1997 à 2005 et se prononçant sur la scission. Sur cette base, il fait valoir entre autres que, comme la cour cantonale avait jugé que l'assemblée des copropriétaires n'avait jamais donné son accord inconditionnel à la scission, la décision d'y renoncer n'avait pas d'objet et était ainsi inexistante, que la cour cantonale avait outrepassé le cadre de la présente procédure en se prononçant sur la validité de décisions passées, que la cour cantonale avait admis la thèse de l'intimée selon laquelle les décisions précédentes étaient invalides sans sanctionner le caractère abusif de son argumentation exposée dans sa réponse en procédure de première instance, ou que la cour cantonale aurait d'office dû considérer que les conditions pour connaître de la validité de ces actions, en particulier le délai péremptoire d'un mois pour ouvrir action et les conditions personnelles, n'étaient pas remplies.

Il ressort de l'arrêt querellé que l'analyse entreprise par les juges cantonaux des décisions de 1997 à 2005 concernant la scission s'inscrit en lien avec la critique de parallélisme des formes soulevée par le recourant devant les juges cantonaux, en rapport avec l'art. 648 al. 2 CC. Cette analyse n'avait pas pour objet de vérifier la validité de décisions passées, mais de déterminer leur objet, afin d'établir si, comme le soutenait le recourant, il y avait eu une décision unanime sur la scission de la PPE, nécessitant une décision unanime pour y renoncer en application du principe du parallélisme des formes. Il en résulte que le recourant fonde son argumentation en attribuant à l'arrêt querellé une portée qu'il n'a pas, avec pour conséquence que ses critiques se révèlent privées d'assise et sont étrangères à la motivation de l'arrêt querellé. Partant, autant que recevables, elles doivent être rejetées.

Au surplus, les critiques du recourant concernant l'analyse opérée par la cour cantonale des décisions prises entre 1997 à 2005 par l'assemblée des propriétaires d'étages au sujet de la scission doivent être écartées, dans la mesure où elles ne portent pas sur les motifs de l'arrêt querellé (cf. *supra* consid. 2.1), qu'elles reposent sur des faits irrecevables (cf. *supra* consid. 2.2) ou qu'elles ne respectent pas le principe d'épuisement des griefs (cf. *supra* consid. 2.3).

5.

Se référant aux art. 112 al. 1 let. b LTF, 29 al. 2 Cst. et 6 CEDH, le recourant soulève un grief de violation de son droit d'être entendu, en rapport avec une violation de son droit à un jugement motivé.

5.1 Le droit d'être entendu impose à l'autorité judiciaire de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer son droit de recours à bon escient. Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 147 IV 249 consid. 4.2; 142 II 154 consid. 4.2 et les références). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 et les références).

5.2 Le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir estimé qu'il ne pouvait pas invoquer l'abus de droit, respectivement recevoir un jugement motivé sur ce point, parce qu'il se serait lui-même opposé par le passé à la scission. Il expose en substance, en se référant à plusieurs épisodes passés, ne jamais s'être opposé de manière indue à la scission, mais avoir simplement fait remarquer que les travaux d'étanchéité devaient être réglés avant la scission. Il ajoute que, quand bien même il se serait opposé à la scission à un moment donné, la communauté était tout de même tenue de se comporter conformément au principe de la bonne foi. Il avait démontré, tant dans sa demande que dans son appel, que l'assemblée avait à plusieurs reprises renouvelé son accord quant à la réalisation de la scission de la PPE, éveillant chez lui des attentes légitimes. Ce faisant, il était en droit d'obtenir un jugement motivé sur la question de savoir pourquoi l'autorité judiciaire n'avait pas considéré abusif le revirement soudain de la communauté, alors que celle-ci était demeurée dans la même attitude pendant 20 ans.

Le recourant se borne, dans une argumentation essentiellement appellatoire, à exposer ne s'être jamais opposé à la scission, en se référant à des faits en grande partie irrecevables (cf. *supra* consid. 2.2). Ce faisant, il ne fait qu'opposer sa propre appréciation à celle de la cour cantonale, sans parvenir à remettre en cause le raisonnement de

celle-ci sur le caractère abusif de son grief. Il échoue ainsi à démontrer en quoi elle aurait violé son droit d'être entendu, en ne se prononçant pas sur le changement de comportement de la communauté. Partant, son grief est irrecevable sur ce point, faute de motivation (cf. *supra* consid. 2.1).

5.3 En lien avec la renonciation de procéder aux travaux d'étanchéité, le recourant prétend que la cour cantonale aurait violé son droit d'être entendu en ne répondant pas à ses arguments selon lesquels les premiers juges n'avaient pas examiné la question de savoir si la non-exécution des travaux d'étanchéité entraînait une moins-value du bien. La cour cantonale ne s'était pas non plus prononcée sur les risques de fragilisation de la dalle ou le caractère inesthétique de ces infiltrations.

Il ressort de l'arrêt querellé que la cour cantonale a retenu que des infiltrations n'avaient plus été constatées depuis plusieurs années, qu'elles étaient minimales, qu'il n'y avait pas d'atteinte à l'usage de la chose et que des travaux étaient superflus (cf. *supra* consid. 3.2). Ces éléments sont suffisants pour permettre au recourant de comprendre les motifs sur lesquels la cour cantonale a fondé sa décision, de sorte que l'on ne voit pas en quoi la cour cantonale ait violé son droit d'être entendu en ne se prononçant pas sur chacun de ses arguments. Autant que recevable, sa critique doit ainsi être rejetée.

6.

Sous couvert de violations de son droit d'être entendu et de l'art. 6 CEDH, le recourant fait valoir que la cour cantonale ne se serait pas prononcée sur le fait que la communauté avait décidé, à plusieurs reprises entre 1998 et 2010, d'entreprendre ces travaux d'étanchéité, alors que l'existence de ces décisions avaient été correctement alléguée. Il soutient qu'en ordonnant ces travaux, la communauté avait reconnu l'existence de problèmes d'étanchéité. En ignorant ces éléments pertinents, la cour cantonale s'était contentée de reprendre l'établissement des faits opéré par l'autorité de première instance, qui n'avait fait aucun cas des allégués de sa demande à ce propos. Il ajoute qu'étant donné que la PPE avait décidé de la réfection de l'étanchéité de la terrasse à plusieurs reprises, que ces infiltrations étaient suffisamment importantes pour conduire des acquéreurs de lot à consigner un montant de 10'000 fr. sur leur prix d'achat et qu'il était confirmé dans l'arrêt querellé que les travaux d'étanchéité prévus en 2007 n'avaient pas été entrepris, il découlait de l'expérience générale de la vie que ces mêmes infiltrations continuaient à se produire. La cour cantonale avait dès lors violé l'art. 151 CPC en exigeant de sa

part qu'il prouve une règle d'expérience générale de la vie. Le recourant fait encore grief à la cour cantonale de n'avoir pas pris en considération le constat photographique de F._____ attestant d'infiltrations en 2017.

En tant qu'il reproche à la cour cantonale de n'avoir pas retenu les faits qu'il avait allégués et de ne pas avoir pris en considération un constat photographique, le recourant se plaint en réalité d'un éta-blisement inexact des faits et d'une appréciation anticipée des preuves erronée. Il n'apparaît toutefois pas que ces critiques fassent l'objet d'un grief d'arbitraire valablement soulevé (cf. *supra* consid. 2.2). En particulier, le recourant n'expose pas, par une argumentation claire et détaillée, en quoi, au regard de la motivation de l'arrêt querellé, la prise en compte des faits et de la pièce dont il se prévaut serait propre à modifier le sort de la cause. Au surplus, comme déjà rappelé *supra* (consid. 5), il n'apparaît pas que la cour cantonale ait retenu que les infiltrations d'eau avaient définitivement cessé, de sorte que l'on ne voit pas en quoi la cour cantonale l'aurait amené à prouver une règle d'expérience générale de la vie en violation de l'art. 151 CPC. Autant que recevables, ses critiques doivent ainsi être rejetées.

7.

Le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir excédé son pouvoir d'appréciation. Dès lors qu'elle avait reconnu que les décisions prises par l'assemblée le 3 mai 2016 avaient pour but de mettre fin à la consignation des charges qu'il avait entreprise, la cour cantonale aurait dû rejeter les prétentions de la communauté et lui signifier que, conformément à la bonne foi, elle ne pouvait pas se fabriquer des décisions de renonciation à la scission et à l'exécution de travaux d'étanchéité dans le but détourné d'obtenir toute autre chose, à savoir la cessation de la consignation des charges du recourant. En ne le faisant pas, elle avait reconnu un usage détourné des décisions de l'assemblée, ce qui était constitutif d'un excès positif de son pouvoir d'appréciation.

Le recourant n'explique pas pour quelles raisons il faudrait considérer que les décisions prises par la communauté seraient incompatibles ou contraires avec le but de libération des fonds consignés que la cour cantonale a attaché à ces décisions. Il n'expose pas non plus en quoi la violation du principe de la bonne foi dont il se prévaut aurait dû conduire à admettre son appel. Il s'ensuit que l'on ne comprend pas la portée de son argumentation et l'on ne discerne pas, à la lecture du grief, en quoi la cour cantonale aurait violé le droit, en ne relevant pas

que le comportement de la communauté était constitutif d'un abus de droit manifeste. Partant, son grief est irrecevable, faute de motivation suffisante (cf. *supra* consid. 2.1).

8.

Toujours en se prévalant d'un excès du pouvoir d'appréciation, le recourant fait grief à la cour cantonale d'avoir attribué à la décision de renonciation à la scission une valeur constatatoire puisque l'arrêt querellé mentionne que cette décision vise à " constater que l'affaire traînait depuis plus de 15 ans et que la volonté initiale ne s'était pas concrétisée ". Il soutient que, dès lors que les décisions d'assemblées ou plus précisément les procès-verbaux qui les reportent ont un effet constitutif, les juges cantonaux auraient fait œuvre de législateur en étendant les compétences juridictionnelles de l'assemblée, sans que l'art. 1 al. 2 CC le leur autorise.

Lorsque la doctrine et la jurisprudence se réfèrent à la notion d'" effet constitutif " d'un procès-verbal d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étages, il est question des effets juridiques qu'il faut attacher au procès-verbal sur l'existence et le contenu d'une décision (voir notamment ATF 127 III 506 consid. 3c; arrêt 5C.254/2006 du 8 novembre 2007 consid. 3.1; AMEDEO WERMELINGER, La propriété par étages, 4^e éd. 2021, n° 132 ad art. 712n CC), et non de la nature constitutive ou constatatoire qu'une décision peut avoir. Il s'ensuit que l'argumentation du recourant se fonde sur une mauvaise compréhension de la notion d'" effet constitutif ", de sorte que sa critique doit être rejetée.

9.

Le recourant se plaint encore d'une violation du principe du parallélisme des formes, dans la mesure où la cour cantonale n'avait pas précisé à quelle majorité la décision contestée devait être prise. Il expose que la majorité à atteindre dans une votation est assurément le point fondamental qui détermine la validité ou l'invalidité de toute décision d'assemblée. Il résulterait de cette absence d'indication que d'autres copropriétaires confrontés à des situations analogues seraient privés de faire valoir leur droit, en contestant en justice un défaut de majorité, ce qui constituerait une violation de l'art. 6 CEDH.

Le recourant se limite à discuter de manière abstraite de l'importance de déterminer à quelle majorité une décision doit être prise, sans exposer en quoi la cour cantonale aurait contrevenu au principe de parallélisme des formes en l'espèce. Une telle critique est irrecevable.

10.

En conclusion, le présent recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité, aux frais du recourant (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à sa partie adverse, qui n'a pas été invitée à présenter des observations (art. 68 al. 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 25 novembre 2021

Au nom de la IIe Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président :

Le Greffier :

Herrmann

Piccinin