

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 8 janvier 2020

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
MM. Colombini et Hack, juges  
Greffière : Mme Robyr

\*\*\*\*\*

**Art. 68, 75, 712m al. 2 CC ; 308 al. 1 let. a CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par la **PPE T.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défenderesse, contre le jugement rendu le 28 septembre 2018 par le  
Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant  
l'appelante d'avec **A.K.**\_\_\_\_\_, et **A.F.**\_\_\_\_\_, à [...], demanderesses, la  
Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 28 septembre 2018, dont les motifs ont été envoyés aux parties pour notification le 29 mars 2019, le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne a annulé la décision prise sous chiffre 9 let. d du procès-verbal de l'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages de la PPE T.\_\_\_\_\_, à [...], qui s'est tenue le 10 novembre 2016 (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 7'960 fr., à la charge de la partie défenderesse PPE T.\_\_\_\_\_ (II), a dit que la partie défenderesse devait rembourser aux demanderesses A.K.\_\_\_\_\_ et A.F.\_\_\_\_\_, solidairement entre elles, les sommes de 7'800 fr. versée au titre de leur avance des frais judiciaires, de 900 fr. versée au titre de leur avance de frais pour la procédure de conciliation et de 300 fr. versée au titre de leur avance de frais pour la procédure de mesures provisionnelles (III à V), a dit que la défenderesse devait également verser aux demanderesses la somme de 12'000 fr. à titre de dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont été appelés à déterminer si la décision de la PPE T.\_\_\_\_\_ de résilier les baux à loyer des places de stationnement attribuées notamment à A.K.\_\_\_\_\_ et A.F.\_\_\_\_\_ était valable. Ils ont considéré que cette décision tombait sous le coup de l'art. 47 du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE (ci-après : RAU) et qu'elle devait donc être prise à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts. Il convenait toutefois de ne prendre en compte que les votes des propriétaires d'étages qui n'avaient pas un intérêt personnel ou économique à la décision, en application de l'art. 68 CC. Dans le cas d'espèce, sur les huit propriétaires que comptait la PPE, seuls trois propriétaires qui n'avaient aucun intérêt à la décision avaient voté favorablement à la résiliation des baux, de sorte que la majorité simple n'était déjà pas acquise. La décision devait donc être annulée.

**B.** Par acte du 10 mai 2019, accompagné d'un bordereau de pièces, la PPE T.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instances, principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit dit que la décision prise sous chiffre 9 let. d du procès-verbal de l'assemblée générale qui s'est tenue le 10 novembre 2016 est valable et, subsidiairement, à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par réponse du 30 août 2019, A.K.\_\_\_\_\_ et A.F.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

**1.** La parcelle n° [...] sise à [...], a été constituée en propriété par étages sur la base de l'acte constitutif du 24 novembre 2010. Les copropriétaires forment la PPE T.\_\_\_\_\_, laquelle compte dix lots, soit neuf logements (lots n<sup>os</sup> 1 à 9) et un garage (lot n° 10).

La PPE T.\_\_\_\_\_ est notamment régie par son règlement d'administration et d'utilisation (ci-après : RAU), lequel a également été adopté le 24 novembre 2010.

L'art. 7 let. e RAU prévoit que sont notamment des parties communes « *les terrasses et les places de parc couvertes ou non couvertes. Il est expressément précisé que les places de parc extérieures sont à disposition à bien-plaire. Elles peuvent faire l'objet de baux à loyer et le revenu locatif en résultant entre à l'actif des comptes de la propriété par étages.* »

Certaines décisions de l'assemblée des propriétaires par étage sont adoptées à la majorité simple des propriétaires présents ou

représentés. Il s'agit « notamment » de « l'autorisation donnée à l'administrateur de louer des locaux ou parties communes susceptibles d'être loués » (art. 45 let. j RAU). « Les actes d'administration plus importants concernant les parties communes ou l'immeuble de base » (art. 647b CC) sont subordonnés à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts (art. 47 let. a RAU).

L'administrateur de la PPE a notamment pour attribution la conclusion de contrats de bail relatifs aux parties communes louées à des tiers ou à des propriétaires d'étages (art. 50 let. r RAU).

**2.** Les lots de la PPE T. \_\_\_\_\_ ont été acquis dans l'ordre suivant :

- 28 juin 2011 n° 7 (102/1000) A.F. \_\_\_\_\_;
- 28 juin 2013 n° 8 (130/1000) B.P. \_\_\_\_\_;
- 11 décembre 2013 n° 5 (101/1000) X. \_\_\_\_\_  
et Y. \_\_\_\_\_;
- 24 décembre 2013 nos 2 et 9 (131/1000)  
W. \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_;
- 16 janvier 2004 n° 6 (132/1000) A.K. \_\_\_\_\_;
- 4 février 2014 n° 4 (131/1000) V. \_\_\_\_\_;
- 20 février 2014 n° 3 (100/1000) A.B. \_\_\_\_\_ et B.B. \_\_\_\_\_;
- 3 juin 2014 n° 1 (100/1000) Q. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_;
- 1<sup>er</sup> juin 2016 n° 10 (73/1000) A.F. \_\_\_\_\_.

**3.** Avant son acquisition du lot n° 7, A.F. \_\_\_\_\_ a interpellé la Régie H. \_\_\_\_\_ SA afin de savoir si elle pourrait obtenir une place de parc.

Dans un courrier du 16 février 2011 adressé à B.F. \_\_\_\_\_, la Régie H. \_\_\_\_\_ SA a confirmé que la société P. \_\_\_\_\_ SA s'engageait à lui obtenir une place de parc en location le long de [...] dans le courant de l'année 2011.

Le même jour, Z. \_\_\_\_\_ a envoyé un courriel à A.F. \_\_\_\_\_ en indiquant notamment ce qui suit : « M. [...] m'a envoyé le courrier

*mentionnant que vous aurez la possibilité de louer une place de parc. Je vous le transferts (sic) ce soir. Je prendrai l'original pour demain. ».*

Par courriel du 24 novembre 2011, soit après l'acquisition du lot n° 7, A.F.\_\_\_\_\_ a interpellé la Régie H.\_\_\_\_\_SA dans les termes suivants : *« suite à notre dernier entretien téléphonique courant novembre 2011, je suis toujours sans nouvelle concernant l'attribution d'une place de parc relatif (sic) à mon appartement de [...] et loué actuellement à la famille [...] par vos soins. Etant donné que la Régie H.\_\_\_\_\_SA s'était engagée à me garantir une place avant la fin 2011, lors de l'acquisition de ce bien, je vous prie de m'informer à ce sujet tant il devient urgent de régler cette situation. ».*

Par retour de courriel daté du même jour, K.\_\_\_\_\_, pour la Régie H.\_\_\_\_\_SA, a répondu à A.F.\_\_\_\_\_ que MM. [...], [...] et [...] liraient ce courriel en copie et ne manqueraient pas de lui répondre à ce sujet.

Par courrier du 10 décembre 2011 à la Régie H.\_\_\_\_\_SA, A.F.\_\_\_\_\_ a de nouveau fait état de son souhait de disposer d'une place de parc extérieure.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, la PPE T.\_\_\_\_\_ - représentée par son administrateur, soit la Régie H.\_\_\_\_\_SA - loue à A.F.\_\_\_\_\_ une place de parc extérieure, soit la place n° 21, pour un loyer mensuel de 150 francs. A.F.\_\_\_\_\_ réside au chemin [...], et sous-loue cette place de parc au couple Q.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_.

**4.** Selon le contrat de bail à loyer du 7 janvier 2014, la PPE loue également à A.K.\_\_\_\_\_ la place de parc extérieure n° 20 de la PPE T.\_\_\_\_\_, pour un loyer mensuel de 150 francs.

**5.** Une assemblée générale ordinaire a eu lieu le 5 novembre 2015. Le procès-verbal comprend un chiffre 9 lettre g portant sur une proposition de l'administrateur intitulée : *« information sur les démarches*

*visant à modifier l'assiette de la servitude de passage à pied et pour tous véhicules qui grève l'avenue [...] et décision éventuelle sur l'attribution des places de parc* ». L'administrateur a indiqué que le dossier avançait « *et que les 5 places de parc [seraient] bientôt propriété de la PPE T.\_\_\_\_\_* ». Il a demandé aux copropriétaires s'ils souhaitaient prendre une décision sur l'attribution des places, A.B.\_\_\_\_\_ ayant proposé que l'on applique des critères à l'allocation de ces places. Ensuite d'une discussion animée, il a été décidé, à la majorité simple, « *que les personnes pouvant bénéficier d'une place de parc se [devraient] de répondre à trois critères* », soit être copropriétaire dans le bâtiment, résider physiquement dans l'immeuble à la date du vote et être l'utilisateur direct de la place de parc (pas de sous-location, ni de prêt). La date d'arrivée dans le bâtiment permettrait ensuite de fixer l'ordre de priorité. Trois propriétaires d'étages se sont opposés à cette décision, à savoir A.K.\_\_\_\_\_, A.F.\_\_\_\_\_ et le couple Q.\_\_\_\_\_/H.\_\_\_\_\_.

Aucun propriétaire d'étage n'a attaqué cette décision en justice.

**6.** Par acte notarié portant « *modification de servitude foncière* » n° ID.007-2003/004821 du 21 décembre 2015, les propriétaires des immeubles sis à [...] ont modifié la servitude de passage à pied et pour tous véhicules afin de faire correspondre ce passage « *à l'emprise effective à ce jour et libérer ainsi les places de parc extérieures sises sur l'ancienne assiette de cette servitude.* ».

**7.** La place de parc louée par A.K.\_\_\_\_\_ a d'abord été occupée par une voiture de marque VW Polo, puis par une voiture de marque Mini Cooper immatriculée au nom d'D.\_\_\_\_\_, belle-fille de A.K.\_\_\_\_\_ et domiciliée à [...]. Depuis le 12 novembre 2015, le véhicule est immatriculé au nom de A.K.\_\_\_\_\_.

Entendue le 15 mars 2017, A.K.\_\_\_\_\_ a expliqué que la voiture de marque Mini Cooper alors garée sur sa place de parc lui appartenait et que sa belle-fille la conduisait pour l'emmener faire des

courses ou aller chez le médecin. Afin de la remercier, elle l'autorisait à prendre le véhicule tous les matins pour emmener les enfants à l'école. Elle-même se déplaçait parfois en taxi mais ne conduisait pas pour des raisons de sécurité.

D.\_\_\_\_\_ a été entendue en qualité de témoin le 19 septembre 2018. Elle a expliqué que sa belle-mère ne souhaitait plus conduire son véhicule Polo et qu'elle la laissait le conduire en contrepartie du fait qu'elle la véhiculait pour ses besoins. Les plaques d'immatriculation avaient ainsi été mises à son nom. D.\_\_\_\_\_ a encore précisé que le changement de nom sur les plaques intervenu le 12 novembre 2015 avait été fait après la décision de l'assemblée générale qui déterminait les critères d'attribution des places de parc, décision qui les avait choquées. Elle a déclaré qu'« *étant donné que les critères n'étaient pas remplis, [ils avaient] voulu faire coller la réalité à la situation juridique.* » Elle a encore ajouté qu'il s'agissait de « *remplir les nouveaux critères* », que sa belle-mère était l'utilisatrice et avait l'usage du véhicule et qu'elle-même en était la conductrice

Lors de l'audience du 19 septembre 2018, A.K.\_\_\_\_\_ a été entendue une nouvelle fois. Elle a indiqué qu'elle avait donné sa voiture à sa belle-fille lorsque celle-ci avait eu son permis de conduire. Celle-ci l'avait vendue et avait acheté un nouveau véhicule. Elle a ajouté que « *pour garder la place de parc* », elle avait dit à sa belle-fille de remettre la voiture à son nom, ce qui n'avait posé aucun problème. A.K.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle n'était plus en capacité de conduire son véhicule, qu'elle avait besoin d'un chauffeur et que c'était pour ses propres besoins que la voiture était le plus utilisée.

**8.** Par envoi recommandé du 14 octobre 2016, N.\_\_\_\_\_, administrateur auprès de la Régie H.\_\_\_\_\_SA, a convoqué les propriétaires d'étages à l'assemblée générale ordinaire appointée au 10 novembre 2016. L'ordre du jour relatif à cette assemblée comportait 14 points à traiter, dont « *point de la situation et décision éventuelle sur l'attribution des places de parc extérieures* ».

A ce moment-là, les cinq places de parc extérieures étaient louées à A.K.\_\_\_\_\_, A.F.\_\_\_\_\_, aux couples W.\_\_\_\_\_/M.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_/Y.\_\_\_\_\_ et à M. R.\_\_\_\_\_, propriétaire à [...].

L'assemblée générale ordinaire de la PPE T.\_\_\_\_\_ s'est ainsi tenue le 10 novembre 2016. Indisponible ce jour-là, A.K.\_\_\_\_\_ a donné procuration à son fils C.K.\_\_\_\_\_ pour la représenter. A.F.\_\_\_\_\_ s'est quant à elle fait représenter par B.P.\_\_\_\_\_.

Lors de cette assemblée, V.\_\_\_\_\_ a demandé à l'administrateur que la décision votée lors de l'assemblée générale ordinaire du 5 novembre 2015, consignée au chiffre 9 let. g, soit appliquée et que les personnes qui ne respecteraient pas les critères fixés ne puissent donc bénéficier d'une place de parc. Il a ainsi demandé la résiliation des baux de A.K.\_\_\_\_\_, A.F.\_\_\_\_\_ et de M. R.\_\_\_\_\_. C.K.\_\_\_\_\_ s'est opposé à cette décision, faisant valoir que sa mère répondait à tous les critères. W.\_\_\_\_\_ a relevé que celle-ci n'utilisait jamais son véhicule et que c'était sa belle-fille qui en profitait. C.K.\_\_\_\_\_ a réfuté catégoriquement ces allégations en précisant qu'une propriétaire de véhicule était en droit de prêter celui-ci de temps à autre à ses proches. Une discussion houleuse s'en est suivie et un vote a été organisé. La décision de résiliation des baux à loyer a été prise à cinq voix en faveur de celle-ci et à trois voix en sa défaveur, soit celles de A.K.\_\_\_\_\_, A.F.\_\_\_\_\_ et B.P.\_\_\_\_\_ (représentant alors 437/1000 au total).

Par courriers du 21 novembre 2016, A.K.\_\_\_\_\_ et A.F.\_\_\_\_\_ ont chacune reçu une lettre de résiliation de bail concernant leur place de parc respective.

**9.** A.K.\_\_\_\_\_ souffre de problèmes de santé et de troubles de l'appareil locomoteur. La Dresse G.\_\_\_\_\_ a attesté par certificat médical du 14 novembre 2016 que sa patiente avait « *besoin d'avoir son véhicule très proche de son logement. C'est une tierce personne qui conduit la voiture pour permettre à la patiente de se déplacer (courses*

*dans les magasins, visites chez les médecins), elle-même ayant renoncé pour l'instant à conduire par sécurité vu son handicap. » L'intéressée dispose en outre d'une carte de stationnement pour personne handicapée.*

**10.** Le 6 décembre 2016, A.K.\_\_\_\_\_ et A.F.\_\_\_\_\_ ont déposé auprès du Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne une requête de conciliation tendant à ce qu'il soit constaté que la décision prise sous chiffre 9 let. d du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 novembre 2016 était nulle, subsidiairement à ce qu'elle soit annulée.

Le même jour, elles ont déposé une requête de mesures provisionnelles tendant à ce qu'elles conservent la jouissance de leurs places de parc jusqu'à droit connu sur le procès au fond.

Lors de l'audience de conciliation qui s'est tenue le 20 janvier 2017, la conciliation a vainement été tentée. D'entente entre les parties, l'audience a été suspendue jusqu'à l'audience de mesures provisionnelles, en vue de trouver une solution transactionnelle au litige. Il a été indiqué qu'en cas d'échec, l'autorisation de procéder serait délivrée sans reprise d'audience.

Lors de l'audience de mesures provisionnelles du 15 mars 2017, les parties ont signé la convention suivante, dont le président a pris acte pour valoir ordonnance de mesures provisionnelles :

- « I A titre de mesures provisionnelles, parties conviennent de suspendre les effets des résiliations intervenues sur les places de parc 20 et 21 jusqu'à droit connu sur le fond du litige concernant la constatation de la nullité, subsidiairement l'annulation, de la décision prise sous chiffre 9 lettre d de l'ordre du jour de l'Assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages de la PPE T.\_\_\_\_\_, le 10 novembre 2016.
- II. Les parties conviennent qu'un délai au 15 mai 2017 soit fixé aux requérantes pour déposer leur procédure au fond sous peine de caducité des mesures provisionnelles. Les parties admettent que la procédure de conciliation pendante devant l'autorité de céans (...) a perdu de son objet, et que la procédure en cause soit clôturée sans qu'aucune autorisation de procéder ne soit rendue, la question des frais de justice, qui ont été fixés à 900 fr., étant tranchée dans le cadre de la présente procédure au fond.

- III. Parties conviennent d'assumer les frais de justice de la procédure provisionnelle, arrêtés à 600 fr., par moitié à raison de 300 fr. chacune. Pour le reste, les parties renoncent à se réclamer des dépens pour la procédure provisionnelle. »

**11.** Le 15 mai 2017, A.K.\_\_\_\_\_ et A.F.\_\_\_\_\_ ont ouvert action contre la PPE T.\_\_\_\_\_. Elles ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à ce qu'il soit constaté que la décision prise sous chiffre 9 let. d du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 novembre 2016 était nulle, subsidiairement à ce que cette décision soit annulée.

Par réponse du 6 juillet 2017, la PPE T.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de la demande et subsidiairement à son rejet.

Lors de l'audience de plaidoiries finales et de jugement du 19 septembre 2018, A.K.\_\_\_\_\_ et A.F.\_\_\_\_\_ ont été entendues. Différents témoins ont également été auditionnés, soit D.\_\_\_\_\_, C.K.\_\_\_\_\_, A.P.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_ et [...].

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 126). S'agissant de prestations périodiques, elles doivent être capitalisées suivant la règle posée par l'art. 92 al. 2 CPC.

Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et porte sur des conclusions qui, capitalisées selon l'art. 92 al. 2 CPC, sont supérieures à 10'000 francs. L'appel est dès lors recevable.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, CPC, Bâle 2019, 2<sup>e</sup> éd., nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

**2.2** Les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

**2.3** En l'espèce, l'appelante a produit un bordereau de pièces comprenant, outre des pièces de forme (n<sup>os</sup> 0 à 3), une pièce nouvelle n<sup>o</sup> 4, soit un extrait du Registre foncier du 3 mai 2019 concernant la parcelle n<sup>o</sup> [...]. Cet extrait mentionne dans les affaires en suspens « vente

A.K. \_\_\_\_\_ à [...]» du 25 janvier 2019. La pièce est postérieure à l'audience du 19 septembre 2018, partant recevable.

### **3.**

**3.1** L'appelante conteste l'annulation par les premiers juges de la décision prise sous chiffre 9 let. d du procès-verbal de l'assemblée générale qui s'est tenue le 10 novembre 2016. Elle invoque une constatation inexacte des faits en lien avec la validité matérielle de la décision prise par l'assemblée des copropriétaires le 10 novembre 2016. Elle soutient ensuite que les premiers juges ont violé le droit et que la décision était valide tant sous l'angle formel que sous l'angle matériel.

**3.2** Selon l'art. 712m al. 2 CC, la contestation des décisions de l'assemblée des propriétaires d'étages est régie par les règles applicables à l'association, c'est-à-dire par l'art. 75 CC. Selon cette disposition, tout propriétaire par étage est autorisé de par la loi à attaquer en justice, dans le mois à compter du jour où il en a eu connaissance, les décisions auxquelles il n'a pas adhéré et qui violent des dispositions légales ou statutaires.

En principe, la contestation a donc lieu par une action en justice, tendant à l'annulation de la décision prise. Il faut toutefois réserver le cas des décisions absolument nulles : la nullité d'une décision doit être constatée d'office et chaque propriétaire d'étage peut s'en prévaloir en tout temps, par voie d'action ou d'exception (ATF 143 III 537 consid. 4.2 ; Steinauer, Les droits réels, T. 1, 6<sup>e</sup> éd. 2019, n. 1861 p. 518). Les décisions absolument nulles sont celles qui vont à l'encontre de la structure fondamentale de la propriété par étages, violent les règles qui sont destinées à protéger les tiers, notamment les créanciers, ont un contenu immoral ou impossible ou encore violent les droits de la personnalité (ATF 143 III 537 consid. 4.2 ; Steinauer, loc. cit.).

Les conditions de l'action en annulation sont les conditions personnelles pour agir (tout propriétaire d'étage qui n'a pas adhéré) et

défendre (la communauté des copropriétaires d'étages), les conditions de temps et de procédure et les conditions matérielles (Steinauer, op. cit., nn. 1863 à 1870, pp. 519-521).

L'action tendant à l'annulation de la décision de l'assemblée des propriétaires d'étages doit être intentée dans le délai péremptoire d'un mois de l'art. 75 CC, sous réserve des décisions nulles comme indiqué ci-dessus. Le Tribunal fédéral a précisé que lorsque la contestation est fondée sur un vice de procédure, l'art. 2 CC relatif à la bonne foi contraint le demandeur à s'en plaindre avant la prise de décision de l'assemblée sur la question affectée, ce afin de permettre la correction immédiate du défaut invoqué (ATF 136 III 174 consid. 5.1).

Quant aux conditions matérielles, l'action est donnée contre les décisions prises par la communauté des copropriétaires d'étages qui violent une disposition légale ou conventionnelle, telle une règle relative à la majorité requise. Les vices matériels d'une décision sont principalement le non-respect du quorum nécessaire à celle-ci et la nullité résultant d'un contenu illégal, contraire aux mœurs ou impossible (CACI 20 juin 2019/341 consid. 4.2.1). L'action en annulation ne permet en revanche pas de faire contrôler l'opportunité et l'adéquation des décisions de la communauté des copropriétaires (ATF 131 III 459 consid. 5.1 ; Perrin/Chappuis, Droit de l'association, 3<sup>e</sup> éd. 2008, p. 173 ; Wermelinger, La propriété par étages, 3<sup>e</sup> éd., 2015, n. 202 ad art. 712m CO).

**3.3** Il convient dès lors d'examiner dans un premier temps si la décision est formellement valide. Si tel est le cas, il conviendra ensuite de vérifier la validité matérielle au regard des griefs de l'appelante en constatation inexacte des faits et en violation du droit.

#### **4.**

**4.1** L'appelante invoque une violation de l'art. 75 CC, selon lequel l'action en contestation d'une décision de l'assemblée des propriétaires d'étage doit être ouverte dans le délai péremptoire d'un mois à compter

du jour où le demandeur a eu connaissance de la décision, et de l'art. 2 CC lorsque la contestation porte sur un vice de procédure, cette disposition obligeant le demandeur à s'en plaindre avant la prise de décision de l'assemblée.

**4.2** Les intimées ont déposé le 6 décembre 2016 une requête de conciliation tendant à la constatation de la nullité de la décision prises sous chiffre 9 let. d du procès-verbal de l'assemblée générale du 10 novembre 2016, subsidiairement en annulation de la décision.

**4.2.1** Il convient d'abord de constater qu'il ne peut être reproché aux intimées de n'avoir pas agi avant l'assemblée générale. L'arrêt invoqué par l'appelante relativement à la bonne foi, soit l'ATF 136 III 174, portait sur la contestation de la validité d'une décision prise suite à une convocation ne répondant pas aux critères formels. Le vice était dès lors antérieur à l'assemblée générale. En l'espèce, le vice invoqué – soit le non respect du quorum requis – ne pouvait être invoqué avant l'assemblée générale et la prise de la décision. Il n'y a donc pas de violation de l'art. 2 CC.

**4.2.2** Concernant la violation des règles impératives en matière de quorum, le Tribunal fédéral a d'abord estimé qu'une décision qui n'avait pas été prise valablement parce que le quorum requis n'avait pas été atteint devait être considérée comme nulle, avant de s'écarter de cette solution, puis de laisser la question indécise. Le Tribunal fédéral a également relevé que la doctrine était partagée sur cette question (ATF 143 III 537 consid. 4.2.1 et les réf. citées ; cf. également Martin, L'assemblée générale de la communauté des copropriétaires d'étages : organisation, prise de décisions et contestations judiciaires, Thèse 2019, nn. 1072ss pp. 410ss).

Si on considère que la décision prise en violation des règles sur le quorum est nulle, cette nullité peut être invoquée en tout temps et constatée d'office, de sorte que la question du respect du délai de l'art. 75 CC ne se pose pas. Si au contraire on admet qu'il s'agit d'un motif

d'annulation, les intimées devaient agir dans le délai d'un mois prescrit par l'art. 75 CC, ce qu'elles ont fait puisque l'assemblée générale a eu lieu le 10 novembre 2016 et qu'elles ont déposé leur requête de conciliation le 6 décembre suivant. L'action a donc dans tous les cas été intentée en temps utile.

**4.2.3** L'appelante reproche encore aux intimées de n'avoir invoqué que lors des plaidoiries finales les griefs tirés du non-respect du quorum et de la nullité du vote de certains copropriétaires, soit tardivement.

Les intimées – demanderesses en première instance – avaient la charge de l'allégation et le fardeau de la preuve, mais le juge connaît le droit d'office (art. 57 CPC). Il appartient à celui-ci de rechercher la règle de droit matériel abstraite applicable aux faits allégués et d'en tirer les conséquences juridiques sur la prétention réclamée ; à cet égard, il n'est pas limité par l'argumentation des parties et il peut modifier le fondement juridique d'une prétention (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.1 ad art. 57 CPC et les réf. citées). Le droit de s'exprimer sur tous les points importants avant qu'une décision soit prise (tiré du droit d'être entendu) s'applique sans restriction pour les questions de fait. Dans la mesure où les éléments factuels en sont réalisés, le tribunal peut appliquer d'office une norme, même si aucune partie ne s'en est prévalue (Colombini, op. cit., n. 4.1 ad art. 57 CPC).

Dans le cas d'espèce, les intimées ont allégué et produit le règlement d'administration de la PPE (all. n° 14, pièce 9) et allégué le vote intervenu à l'assemblée générale du 10 novembre 2016 et la décision prise à la majorité simple (all. n° 31), dont elles ont produit le procès-verbal (pièce 15). Le premier juge était dès lors fondé à examiner la prétention des intimées – l'annulation de la décision – au regard des dispositions légales et réglementaires sur le quorum. *A fortiori* les intimées pouvaient-elles invoquer leurs arguments juridiques sur ce point jusqu'aux plaidoiries finales. Il convient d'ailleurs de noter, à cet égard, qu'il ressort du jugement attaqué que l'appelante s'est déterminée dans sa plaidoirie

finale sur les griefs invoqués par les intimées, faisant valoir en particulier que la majorité simple était suffisante.

Il en va en revanche différemment s'agissant du grief de nullité des votes de certains copropriétaires, le Tribunal fédéral ayant considéré que cette objection devait être invoquée « immédiatement », dès le moment où elle était connue (cf. *infra* consid. 5.3). L'éventuelle tardiveté du grief invoqué sera dès lors traitée ci-après dans le cadre de l'examen de la validité matérielle de la décision (cf. *infra* consid. 5).

Cela étant, les intimées ont agi dans le délai légal de l'art. 75 CC et le grief de l'appelante sur ce point est mal fondé.

## **5.**

**5.1** L'appelante invoque une violation de l'art. 647b CC, conjointement avec l'art. 45 RAU. Elle fait valoir que la décision contestée était soumise à la majorité simple, conformément à ce qui était prévu à l'art. 45 RAU. L'appelante soutient que les propriétaires d'étages avaient l'intention de traiter de manière similaire l'autorisation donnée à l'administrateur de louer les locaux ou parties communes et de les résilier. L'appelante soutient ensuite que l'invocation d'un conflit d'intérêts de certains copropriétaires les empêchant de voter, en application de l'art. 68 CC, a été tardivement formulée par les intimées. Sur le fond, elle conteste l'application même de l'art. 68 CC à la décision en cause, faisant valoir qu'il ne s'agit pas d'une « affaire », mais d'un acte d'administration interne. L'appelante considère que retenir le contraire rendrait toute décision impossible car tous les copropriétaires seraient susceptibles d'être affectés par la décision. Partant, tous les votes devraient être pris en compte, ceux-ci réalisant non seulement la majorité simple, mais également la majorité double.

Les intimées soutiennent pour leur part que les propriétaires d'étages n'ont pas renoncé à la double majorité pour la résiliation des baux et que les art. 45 et 47 RAU sont contradictoires. Elles font valoir que

l'enjeu était moindre pour la location des places de parc que pour la résiliation car il s'agissait de préserver les droits des acheteurs. Il s'agissait donc d'un acte plus important qui requerrait la double majorité. Pour le surplus, elles prétendent que certains locataires avaient un conflit d'intérêts qui invalidait leur vote. Quant à la tardiveté invoquée par l'appelante, les intimées soutiennent que le vote d'un copropriétaire qui se trouve dans un conflit d'intérêts est nul, ce qui peut être constaté en tout temps.

**5.2** Les premiers juges ont constaté que l'art. 45 RAU soumettait à la majorité simple l'autorisation donnée à l'administrateur de louer les locaux et parties communes et que l'art. 47 RAU requérait la majorité double pour les actes d'administration plus importants. Ils ont considéré que la décision de résilier les baux était un acte d'administration plus important qui tombait sous le coup des art. 47 RAU et 647b CO. Les premiers juges ont ensuite examiné si tous les votes pouvaient être pris en compte au regard de l'art. 68 CC. Au vu des intérêts des différents copropriétaires, ils ont estimé que seuls les votes de quatre copropriétaires pouvaient être pris en compte dans le calcul de la majorité, soit ceux de B.P. \_\_\_\_\_ et des couples A.B. \_\_\_\_\_, W. \_\_\_\_\_-M. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_-Y. \_\_\_\_\_. Or les trois votes favorables à la décision ne réalisaient ni la majorité simple ni *a fortiori* la majorité double.

### **5.3**

**5.3.1** A teneur de l'art. 68 CC, tout sociétaire est de par la loi privé de son droit de vote dans les décisions relatives à une affaire ou un procès de l'association lorsque lui-même, son conjoint ou ses parents ou alliés en ligne directe sont parties en cause. Cette disposition s'applique à l'assemblée des copropriétaires d'étages (ATF 134 III 481 consid. 3.4. Le propriétaire d'étage ne peut ainsi participer ni aux délibérations, ni au vote concernant une décision le plaçant dans un conflit d'intérêts ; il doit néanmoins avoir la possibilité de faire valoir son droit d'être entendu préalablement à la prise de décision l'intéressant (TF 5A\_198/2014 du 19 novembre 2014 consid. 5.3.4).

Un motif d'application de l'art. 68 CC doit, selon le principe de la bonne fois, être immédiatement invoqué. Une action en annulation de la décision peut être rejetée si le demandeur ne s'est pas manifesté lors de l'assemblée des propriétaires d'étages alors qu'il connaissait le motif d'exclusion (TF 5A\_709/2010 du 1<sup>er</sup> mars 2011 consid. 4 ; TF 5C.239/2005 du 5 mai 2006 consid. 4.3 ; Wermelinger, op. cit., n. 145 p. 714).

**5.3.2** En l'espèce, lorsque les copropriétaires ont été convoqués à l'assemblée du 10 novembre 2016, l'ordre du jour mentionnait une « *décision éventuelle sur l'attribution des places de parc extérieures* ». Les intimées n'ont pas assisté personnellement à l'assemblée mais ont désigné des représentants. Elles doivent se laisser imputer les actes et omissions de leurs représentants qui sont leurs auxiliaires (TF 4A\_52/2019 du 20 mars 2019 consid. 3.1 ; TF 5A\_393/2013 du 17 octobre 2013 consid. 2.4) et elles devaient ainsi invoquer le conflit d'intérêts par l'intermédiaire de ces derniers.

Même si on devait admettre qu'elles n'ont appris le vote sur la résiliation de leurs baux qu'à l'issue de l'assemblée et qu'elles ne pouvaient donc invoquer le conflit d'intérêts des autres copropriétaires lors de celle-ci, cela ne changerait rien à la solution. En effet, si elles ont ensuite agi dans le délai d'un mois de l'art. 75 CC en annulation de la décision, elles n'ont invoqué le conflit d'intérêts et l'application de l'art. 68 CC que lors des plaidoiries finales, ce qu'elles ne contestent pas. Dans son arrêt non publié 5A\_709/2010, le Tribunal fédéral a considéré que l'objection soulevée uniquement au cours de la procédure de première instance était tardive, d'autant plus que le requérant était représenté par un avocat au plus tard à partir du moment où l'action avait été déposée. Il n'a donc pas retenu qu'un conflit d'intérêts était un motif de nullité qui pouvait être invoqué en tout temps, comme le soutiennent les intimées.

Il résulte de ce qui précède que l'on doit admettre, avec l'appelante, que les intimées ont invoqué tardivement l'application de l'art. 68 CC puisqu'elles ne l'ont pas invoqué « immédiatement ».

**5.3.3** Toutefois, même si on devait considérer que les intimées avaient invoqué à temps l'application de l'art. 68 CC, cela ne changerait rien à la solution du litige au vu de ce qui suit.

Dans l'examen d'éventuels conflits d'intérêts dans lesquels se trouveraient les copropriétaires appelés à voter, la jurisprudence distingue « affaire » (Rechtsgeschäft) et « acte d'administration interne » (interner Verwaltungsakt), ce dernier n'étant pas visé par l'art. 68 CC. Selon le Tribunal fédéral, c'est parce que les différents propriétaires d'étages ne visent pas, en règle générale, un but commun, mais des intérêts économiques qui leur sont propres et qui peuvent être atteints directement par les décisions de la communauté, qu'il existe un besoin particulier de prévoir la privation du droit de vote selon l'art. 68 CC. Notre Haute instance a précisé que l'élection au comité d'une association ne constituait pas une affaire, mais un acte d'administration interne, raison pour laquelle le propriétaire d'étage dont la nomination comme administrateur était en cause pouvait prendre part au vote. En revanche, la décision d'accorder une rémunération pour l'activité déployée en tant qu'administrateur était une affaire et le propriétaire en cause n'avait pas le droit de vote pour prendre cette décision. L'application de l'art. 68 CC à cette question était justifiée parce que la décision relative à l'octroi d'une rémunération allait plus loin qu'un simple acte d'administration interne et favorisait économiquement le propriétaire d'étage en cause. Quant à la décision relative au choix d'un concierge et à la fixation de sa rémunération, le Tribunal fédéral a noté qu'elle n'était pas un acte d'administration interne comparable à la nomination d'un administrateur : l'élément caractéristique d'une affaire, qui consistait en règle générale dans la conclusion d'un contrat de travail, passait dans ce cas au premier plan (ATF 134 III 481 consid. 3.4 à 3.7, JdT 2009 I 194). La modification du règlement de PPE constitue également un acte d'administration interne (CACI 10 octobre 2016/559 consid. 3.3).

En l'espèce, on peut se demander si la décision en cause n'a pas une double nature, d'affaire et d'acte d'administration interne. En effet, dans la mesure où elle vise à résilier deux contrats de bail portant

sur des places de parc qui sont des parties communes, on peut admettre que c'est une affaire qui concerne directement les deux copropriétaires-locataires concernées. Toutefois, dans la mesure où la décision vise à l'application concrète de critères d'attribution qui ont été votés lors d'une précédente assemblée générale, elle concerne la gestion des parties communes et vise tous les copropriétaires, que cela leur confère un droit à une place de parc ou au contraire que cela les empêche d'en louer une. Il convient d'abord de rappeler que la décision fixant les critères d'attribution des places de parc a été prise à la majorité simple le 5 novembre 2015 et qu'elle n'a pas été contestée, ni par les intimées ni par aucun autre propriétaire d'étage. A l'évidence, cette décision était un acte d'administration interne, pour lequel l'application de l'art. 68 CC était exclue.

Ensuite, et surtout, il apparaît que tous les copropriétaires sont potentiellement concernés par la décision prise le 10 novembre 2016, et non seulement les locataires de places de parc et ceux qui pourraient immédiatement prétendre à l'attribution des places de parc rendues libres par la résiliation votée : en effet, les copropriétaires suivants dans l'ordre d'arrivée pourraient également avoir un intérêt au vote au cas où les copropriétaires précédents renonceraient à la location. Il s'ensuit que la décision attaquée est bien un acte d'administration interne et que tous les votes doivent être pris en compte.

Par surabondance, on notera qu'à supposer que l'art. 68 CC soit applicable, on devrait considérer que seules les intimées sont directement concernées par la décision prise, les autres ne l'étant que potentiellement ou pas du tout. En outre, si l'on devait appliquer l'art. 68 CC dans le cas d'espèce, les baux ne pourraient jamais être résiliés dès lors que les parties intéressées seraient les deux intimées et les deux locataires appelés à louer les places laissées libres, soit quatre copropriétaires sur huit : une majorité ne pourrait ainsi jamais être atteinte.

**5.4** Tenant compte de ce qui précède, on doit constater que la décision contestée a été prise à cinq voix contre trois.

A teneur de l'art. 647b CC, une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, est nécessaire pour les actes d'administration plus importants, notamment la conclusion ou la résiliation de baux à loyer. La disposition précitée est de droit dispositif et les membres sont libres de modifier la majorité nécessaire pour entreprendre de tels actes, par voie réglementaire (art. 647 CC).

En l'espèce, selon l'art. 45 let. j RAU, l'autorisation donnée à l'administrateur de louer des locaux ou parties communes susceptibles d'être loués est prise à la majorité simple. La conclusion des baux n'est ainsi pas même décidée à la majorité, mais laissée à l'administrateur. Les « actes d'administration plus importants concernant les parties communes ou l'immeuble de base (art. 647b CC) » sont subordonnés à la double majorité des propriétaires d'étages et des quotes-parts (art. 47 let. a RAU).

La question est donc de savoir si la résiliation des baux, qui n'est pas mentionnée dans le règlement, tomberait sous le coup de l'art. 647b CC et de l'art. 47 RAU. Cela n'apparaît pas soutenable. Comme on vient de le voir, l'art. 647b CC place la résiliation d'un bail à un niveau d'importance semblable à celui de sa conclusion. En l'espèce, la compétence donnée à l'administrateur de conclure les baux paraît emporter celle de les résilier. Dans tous les cas, on ne peut admettre que la majorité simple soit suffisante pour le principe de la location, que l'administrateur puisse conclure seul un bail, mais qu'il faudrait une majorité double pour résilier celui-ci. Il s'ensuit que la majorité simple est suffisante pour décider de résilier les baux des places de parc.

Dans le cas présent, on a vu que la décision a été prise à cinq voix contre trois de sorte que la majorité simple est réalisée. On notera par surabondance que ces cinq voix représentent également une majorité des quotes-parts (soit 563/1000), soit une double majorité. Même si on

devait exclure les votes des intimées comme directement concernées par cette décision (art. 68 CC), on n'aboutirait pas à une autre solution.

Partant, c'est à tort que les premiers juges ont annulé la décision contestée au motif qu'elle n'aurait pas respecté le quorum requis. La décision est donc formellement valide et l'appel est bien fondé sur ce point.

## **6.**

**6.1** L'appelante reproche encore aux premiers juges de n'avoir pas examiné la validité de la décision sous l'angle matériel, à savoir si les intimées respectaient les règles d'attribution d'une place de parc, et de n'avoir pas tenu compte des éléments de fait s'y rapportant.

Les premiers juges ayant considéré que la décision n'était pas formellement valide, ils n'ont effectivement pas examiné la décision sous l'angle matériel. L'état de fait a dès lors été complété sur la base des pièces au dossier afin de tenir compte des éléments nécessaires à l'analyse qui suit.

**6.2** L'interprétation du règlement d'administration et d'utilisation et des décisions prises par la communauté des copropriétaires d'étages se fait de la même manière que pour les contrats (Martin, op. cit., n. 281 p. 121 et les réf. citées).

L'art. 18 al. 1 CO dispose que pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexacts dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Concernant les dispositions statutaires préformulées d'une communauté des copropriétaires d'étages, il faut prendre en considération le fait qu'elles n'ont souvent pas été rédigées par ceux qui sont soumis à leur application. Ainsi, lorsque certaines règles ne sont pas claires, elles doivent être interprétées selon le principe de la

confiance. Il faut donc rechercher comment la disposition réglementaire dont il est question pouvait et devait être comprise de bonne foi en fonction des circonstances (ATF 144 III 19 consid. 4.1, JdT 2018 II 265).

### **6.3**

**6.3.1** En l'espèce, l'intimée A.F. \_\_\_\_\_ a fait valoir dans sa réplique du 19 septembre 2017 qu'elle s'était inquiétée d'obtenir une place de parc avant d'acquérir sa part de copropriété (all. nos 78 à 83). Elle n'a toutefois produit aucun document attestant de l'engagement de la PPE qu'elle pourrait disposer d'une telle place de parc, partie commune de la copropriété. Partant, on ne voit pas quelle disposition légale ou statutaire serait violée par la décision de résilier son bail. Pour le surplus, elle ne conteste pas qu'elle n'habite pas dans l'immeuble et qu'elle ne remplit donc pas les critères d'attribution votés lors de l'assemblée générale du 5 novembre 2015, décision qu'elle n'a au demeurant pas contestée. La décision de résiliation de son bail est donc matériellement conforme aux dispositions prises conventionnellement par la PPE.

**6.3.2** La situation est différente concernant l'intimée A.K. \_\_\_\_\_. Celle-ci invoque implicitement une violation des critères votés conventionnellement lors de l'assemblée du 5 novembre 2015. En effet, elle a allégué en première instance ses problèmes de santé qui l'empêchent de conduire, son besoin d'un véhicule à proximité de son domicile (all. nos 37 et 38) et le fait que la place de parc louée est occupée par un véhicule immatriculé à son nom (all. n° 76). C'est ainsi la notion d'« utilisateur direct » qui doit être clarifiée, dès lors que l'intimée respecte les autres critères.

Aucune précision sur les critères ne ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 5 novembre 2015, hormis la mention « pas de sous-location, ni de prêt ».

L'« utilisateur » est celui « qui fait usage de quelque chose », soit qui se sert de la chose en question. Le terme « direct » désigne l'absence d'intermédiaire, la relation immédiate à la chose.

Les propos de l'intimée et de sa belle-fille sur la propriété du véhicule sont contradictoires. Le témoin D.\_\_\_\_\_ a exposé qu'il s'agissait du véhicule de sa belle-mère et que les plaques d'immatriculation avaient été mises à son nom. Le 12 novembre 2015, les plaques avaient été mises au nom de l'intimée A.K.\_\_\_\_\_ afin de « *faire coller la réalité à la situation juridique* », afin de « *remplir les nouveaux critères* » suite à l'assemblée générale du 5 novembre 2015. L'intimée a d'abord expliqué en mars 2017 que la voiture lui appartenait. A nouveau entendue le 19 septembre 2018, A.K.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle avait donné sa voiture polo à sa belle-fille, que celle-ci l'avait vendue et en avait acheté une autre. Elle a ajouté que « *pour garder la place de parc* », elle avait dit à sa belle-fille de remettre la voiture à son nom, ce qui n'avait posé aucun problème. Les propos de l'intimée et de sa belle-fille laissent penser qu'elles avaient conscience que l'intimée n'était pas l'utilisatrice directe de la place de parc en cause et qu'elles ont voulu pouvoir objecter qu'elle en était la propriétaire. La propriété du véhicule n'est toutefois qu'un indice qui doit être pris en compte pour déterminer si l'intimée est l'utilisatrice directe, mais il n'est pas le seul.

En l'espèce, c'est manifestement le fait que l'intimée ne conduit pas le véhicule parké sur sa place de parc qui a donné lieu à la décision en cause et non pas le nom inscrit sur les papiers d'immatriculation du véhicule. Il ressort des déclarations de l'intimée A.K.\_\_\_\_\_ et de sa belle-fille qu'elles ont toutes les deux admis que l'intimée ne conduisait pas le véhicule qui était parké sur sa place de parc, même si D.\_\_\_\_\_ l'utilisait pour conduire sa belle-mère selon les besoins de celle-ci. Au sens strict, l'intimée n'est donc pas l'utilisatrice directe de la place de parc. Elle n'a au demeurant pas établi que le véhicule serait utilisé essentiellement pour ses besoins et non pour ceux de sa belle-fille.

A noter encore que le certificat médical qui atteste que l'intimée aurait besoin d'un véhicule très proche de son logement ne va pas à l'encontre de l'appréciation qui précède. En effet, ce certificat

mentionne également que c'est une tierce personne qui doit conduire le véhicule. Ainsi, le certificat médical - et la carte de stationnement pour personne handicapée - attestent uniquement du fait que la personne qui passe prendre l'intimée doit pouvoir se parquer à proximité directe du domicile de celle-ci pour la prendre et la déposer. Il n'implique pas la nécessité d'une place de parc pour le véhicule du « chauffeur », et on ne peut en déduire que A.K.\_\_\_\_\_ serait l'utilisatrice directe de la place de parc.

Il s'ensuit que la décision attaquée est également justifiée s'agissant de l'intimée A.K.\_\_\_\_\_ dès lors que cette dernière ne réalise pas les critères fixés par la décision non contestée prise lors de l'assemblée générale du 5 novembre 2015.

## **7.**

**7.1** En définitive, l'appel est bien fondé et le jugement doit être réformé en ce sens que l'action en annulation de la décision prise sous chiffre 9 let. d du procès-verbal de l'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages de la PPE T.\_\_\_\_\_ qui s'est tenue le 10 novembre 2016 est rejetée.

Dès lors que les demanderesses succombent, les frais de première instance, arrêtés à 7'960 fr., et les frais de la procédure de conciliation, arrêtés à 900 fr., seront mis à leur charge, solidairement entre elles (art. 106 al.1 CPC). S'agissant des frais pour la procédure provisionnelle, arrêtés à 600 fr., il est rappelé que les parties ont convenu au chiffre III de leur transaction qu'ils seraient assumés par moitié par chacune des parties.

Les demanderesses, solidairement entre elles, verseront en outre à la défenderesse la somme de 12'000 fr. à titre de dépens de première instance.

**7.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'720 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimées qui succombent, solidairement entre elles, (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimées, solidairement entre elles, verseront à l'appelante la somme de 5'720 fr. à titre de restitution d'avance de frais (art. 111 al. 2 CPC) et de dépens de deuxième instance (art. 95 al. 1 et 3 CPC).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

I. L'action en annulation de la décision prise sous chiffre 9 let. d du procès-verbal de l'assemblée générale de la communauté des propriétaires d'étages de la PPE T.\_\_\_\_\_ qui s'est tenue le 10 novembre 2016, intentée par A.K.\_\_\_\_\_ et A.F.\_\_\_\_\_, est rejetée.

II. Les frais judiciaires, arrêtés à 7'960 fr. (sept mille neuf cent soixante francs), et les frais de la procédure de conciliation, arrêtés à 900 fr. (neuf cents francs), sont mis à la charge de A.K.\_\_\_\_\_ et A.F.\_\_\_\_\_, solidairement entre elles.

III. A.K.\_\_\_\_\_ et A.F.\_\_\_\_\_, solidairement entre elles, doivent verser à la PPE T.\_\_\_\_\_ la somme de 12'000 fr. (douze mille francs) à titre de dépens.

IV. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'720 fr. (mille sept cent vingt francs), sont mis à la charge des intimées A.K. \_\_\_\_\_ et A.F. \_\_\_\_\_, solidairement entre elles.

**IV.** Les intimées A.K. \_\_\_\_\_ et A.F. \_\_\_\_\_, solidairement entre elles, doivent verser à l'appelante PPE T. \_\_\_\_\_ la somme de 5'720 fr. (cinq mille sept cent vingt francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Laurent Schuler (pour la PPE T. \_\_\_\_\_),
- Me Joël Crettaz (pour A.K. \_\_\_\_\_ et A.F. \_\_\_\_\_),  
et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :
- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne.

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires

pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :