

VD_FINDINFO HC / 2019 / 925 vom 8. Januar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-01-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___925

FR: VD_FINDINFO HC / 2019 / 925 du 8 janvier 2020

IT: VD_FINDINFO HC / 2019 / 925 del 8 gennaio 2020

Regeste

PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES, ACTION EN CONTESTATION, QUORUM | 68 CC, 712m CC, 75 CC, 308 al. 1 let. a CPC (CH)

Erwägungen

E. 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).

E. 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.

E. 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 e éd., nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

E. 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).

E. 2.3

En l'espèce, l'appelante a produit un bordereau de pièces comprenant, outre des pièces de forme (n os 0 à 3), une pièce nouvelle n° 4, soit un extrait du Registre foncier du 3 mai 2019 concernant la parcelle n° [...]. 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.

E. 3

e éd. 2008, p. 173 ; Wermelinger, La propriété par étages, 3 e éd., 2015, n. 202 ad art. 712m CO).

E. 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.

E. 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 e 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,

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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 prévalu (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.

E. 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.

E. 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.

E. 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^{er} mars 2011 consid. 4 ; TF 5C.239/2005 du 5 mai 2006 consid. 4.3 ; Wermelinger, op. cit., n. 145 p. 714).

E. 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 ».

E. 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.

E. 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.

E. 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.

E. 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 inexactes 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).

E. 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. n os 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.

E. 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. n os 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 parker 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.

E. 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.

E. 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).